



**CONJUNTO RESIDENCIAL
PUERTO BAHÍA P.H.**



NIT. 900.055.283-9

**INFORME DE GESTIÓN 2025
PROYECCIÓN AÑO 2026**

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS



CONSEJO DE ADMINISTRACION

Miembros Activos

Claudia Ursula Romero Schadegg – Presidente

Luis Alberto Muñoz – Vicepresidente

Martha Farias Vanegas

Carmenza Niño Herrera

Lilia Corzo

Angela Algecira

Carolina Cifuentes

Luisa Dudley Roldan

Jaime Nelson Alejo Rincón

Luis Camelo

José Desiderio Rodríguez

Juan Carlos Linares

Juan Carlos Bejarano

REVISOR FISCAL

Carlos Alberto González

CONTADOR

Irene Marín Gómez

REPRESENTANTE LEGAL

Andrea Paola Nieto Ramírez

ADMINISTRADOR DELEGADO

Andrea Martínez Forero

ASISTENTE DE ADMINISTRACIÓN

Fabiola Nieto



ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INFORME DE GESTIÓN

AÑO 2025

ABRIL 6 DE 2026

BOGOTÁ D.C.

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Tabla de contenido

1.	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS	2
1.1.	Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Presencial 2025	2
1.2.	Servicio de Administración	2
1.3.	Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SGSST	2
1.4.	Póliza de zonas comunes	2
1.5.	Certificación Ascensores	2
1.6.	Derecho de Petición Situación Andenes	3
1.8.	Derecho de Petición Arboles Perimetrales	4
1.9.	Comité de Seguridad	4
2.	PROYECTO MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES - COMITÉ TECNICO.....	4
3.	MODERNIZACIÓN CONTROL DE ACCESO Y CCTV – SEGURIDAD ATLAS ..	9
4.	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	10
4.1.	Mantenimiento Zonas Comunes.....	11
4.1.1.	Cambio Caldera Piscina.....	11
4.1.2.	Intervención Muro Nivel Freático	11
4.1.3.	Instalación Casa de Juegos.....	12
4.1.4.	Zona de Relajación.....	12
4.1.5.	Mantenimiento Cuarto Máquinas, Bombas Eyectoras y Sumergibles ...	12
4.1.6.	Mantenimiento y Reparaciones	13
5.	CARTERA 2025.....	18
5.1.	Cartera General	18
5.1.1.	Variación de Cartera 2025	19
5.1.2.	Composición de la cartera total y su comportamiento en el año 2025	19
5.1.3.	Participación de la Cartera	20
5.1.4.	Comparativo de Cartera Acumulada	21
5.2.	Apartamentos en Cobro Jurídico	21
5.3.	Conclusión general del estado de la cartera	22
6.	ATENCIÓN AL USUARIO	22
7.	ACTIVIDADES DE INTEGRACIÓN	22
8.	CONVIVENCIA	25



Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, en mi calidad de Administradora, presento a todos los Copropietarios, el Informe de Gestión de Administración, correspondiente al año 2024, relacionando los hechos más destacados de la gestión:

1. ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

1.1. Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Presencial 2025

El día 4 de mayo de 2025, se realizó la Asamblea General de Copropietarios bajo la modalidad presencial, con un quorum total del 92.75%, en la cual fueron aprobados los estados financieros año 2024, el presupuesto para la vigencia 2025, se aprobó incluir el rubro del servicio de corredor motorizado perimetral, dentro del presupuesto ordinario. Así mismo, se eligió el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y el señor Carlos Alberto González como Revisor Fiscal.

1.2. Servicio de Administración

La administración de la copropiedad es prestada por la empresa Gestiones Innovadoras S.A.S., en cabeza de su representante legal Andrea Paola Nieto; como administradora delegada actúa la señora Andrea Martínez Forero, y como asistente administrativa la señora Fabiola Nieto Cascabita, quienes brindan el siguiente servicio de atención:

Lunes, miércoles y viernes: 8:00 a.m. a 12:00 m.

Martes y jueves: 3:00 p.m. a 7:00 p.m.

Sábados: 8:00 a.m. a 12:00 m.

Es importante precisar que el servicio de atención presencial se presta bajo la modalidad de puertas abiertas, sin que este constituya el único canal de atención a la comunidad, toda vez que de manera permanente se reciben, tramitan y gestionan solicitudes a través de WhatsApp y correo electrónico, garantizando respuesta oportuna a los requerimientos de los residentes. Así mismo, la administración atiende todas las situaciones de carácter urgente que se presenten, independientemente de la hora de su ocurrencia, en cumplimiento de su deber de gestión integral, seguimiento y acompañamiento de las necesidades de la copropiedad, tanto al interior de la misma como en las gestiones externas requeridas para su adecuado funcionamiento y continuidad operativa.

1.3. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SGSST

Durante el año 2025, continuamos con el proceso de implementación de las etapas del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), actividad se viene realizando con el Ingeniero Diego Ordoñez, desde el año 2019.

Se dio cumplimiento a la circular 009 del 22 de enero de 2025 del Ministerio de trabajo y se realizó la autoevaluación del SGSST del año 2024 y el plan de mejora del mismo, el día 13 de febrero de 2025. Para el años 2025 se está realizado el seguimiento con la Ingeniera Daniela Trujillo.

1.4. Póliza de zonas comunes

Durante el año 2025 dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, la copropiedad contrató la póliza contra todo riesgo con la asegurada Zúrich Colombia Seguros S.A., con una vigencia de enero 1 de 2025 a diciembre 31 de 2026.

Durante el año 2026 se presentaron las siguientes reclamaciones:

SINIESTRO	VALOR
REPOSICION DOMOS	\$ 11.183.620
TARJETA ASCENSOR	\$ 4.813.550
TUBERIA CUARTO DE BOMBAS	\$ 4.232.175
TOTAL RECLAMADO	\$ 20.229.345

1.5. Certificación Ascensores




Los certificados de los ascensores estuvieron vigentes hasta noviembre de 2025. En el marco del proceso de modernización, se programó una nueva visita técnica en dicho mes, en la cual se formularon observaciones menores de señalización y adecuaciones normativas, las cuales fueron oportunamente subsanadas. Como resultado, la nueva certificación fue expedida en marzo de 2026.



1.6. Derecho de Petición Situación Andenes

El día 15 de junio de 2024 se radicó ante la Alcaldía Local de Fontibón y el IDU, derecho de petición solicitando la reparación y mantenimiento de los andenes alrededor de la copropiedad. Se recibió respuesta el día 12 de julio de 2024 del IDU, manifestado que esta zona no está priorizada y sería incluida en un plan especial, teniendo en cuenta la problemática y según el acuerdo 927 de 2024 para priorizar la intervención de estas losas. Al no tener respuesta nuevamente en el mes de mayo de 2025, enviamos derecho de petición a las mismas entidades solicitaron el seguimiento y atención inmediata.

Recibimos respuesta manifestando “Actualmente, se están realizando los análisis técnicos pertinentes y definiendo las acciones correspondientes. No obstante, le informamos que, de acuerdo con los recursos asignados, los corredores viales de la ciudad serán considerados dentro del modelo de priorización para su posible preselección en los programas de conservación que se estructurarán y desarrollarán en esta vigencia, acorde con la asignación presupuestal.



Subsistema de Gestión Anticorrupción - IDU
 Para descargar la versión finalizada electrónicamente
 puede escanear el código QR

DTCI
 202538500670711
 Información Pública
 Al responder cite este número

Bogotá D.C., Junio 20 de 2025

Señora
ANDREA PAOLA NIETO
 CL 23 68 50
 admin@pbahia.com
 Bogotá - Bogotá DC

REF: Envío Respuesta Al Radicado Número 202518500872102 del 18 de junio del 2025 - Radicado de la Alcaldía Mayor de Bogotá - 2959372025 - Calle 23 No 68 - 50 - Localidad de Fontibón

Cordial saludo

En atención a la comunicación de la referencia y de conformidad con lo previsto en el artículo 25 del Acuerdo No. 004 de 2025 del Consejo Directivo del IDU, en armonía con el artículo 16.4 de la Resolución No. 6165 de 2023, documentos en virtud de los cuales a la Dirección Técnica de Conservación de la Infraestructura le corresponde la suscripción de las respuestas a las peticiones que se formulan ante el Instituto, de manera atenta se da respuesta a la petición formulada, con base en la información y documentación que reposa en los archivos de la entidad, según las competencias que le corresponden.

En virtud de lo anterior y con el propósito de atender el derecho de petición dirigido a la Alcaldía Mayor de Bogotá y trasladado a esta entidad, mediante el cual solicita intervención en el andén de la Calle 23 No 68 - 50,, amablemente se informa que, una vez consultado el Sistema de Información Geográfica del IDU - SIGIDU, se pudo establecer que el espacio público de su interés identificado con CIV 9003958 PK_ID 92063407 hace parte de la Malla Vial Arterial de la ciudad, en consecuencia, su atención es competencia de este Instituto; sin embargo, actualmente dicho espacio público no se encuentra priorizado para su intervención.


Al respecto es preciso informar que el IDU cuenta con un esquema de conservación que permite a lo largo del tiempo distribuir los recursos de manera tal que se logre el mayor índice de cobertura posible. Con este propósito, el IDU estructuró el Programa para la Conservación de la Malla Vial para la ciudad de Bogotá.

Por información a base de datos del Participativo de Planeación 2025
 Para más detalles puede visitar las comunicaciones generadas y obtener el número de radicado de manera gratuita.

Calle 23 No. 6 - 27
 Bogotá Postal 11221
 Tel: 3388000
 Web: idu.gov.co
 Info: Línea 105
 PD-0047_V16



Subsistema de Gestión Anticorrupción - IDU
 Para descargar la versión finalizada electrónicamente
 puede escanear el código QR


DTCI
 202538500670711
 Información Pública
 Al responder cite este número

Este programa tiene como estrategia priorizar los recursos disponibles para la conservación de la malla vial existente, el cual considera criterios que se articulan con el Plan Maestro de Movilidad y el Plan de Desarrollo, garantizando transparencia y equidad, realizando intervenciones optimizando la aplicación de los recursos disponibles por vigencia y de acuerdo con los alcances de los contratos, para elevar el nivel de servicio de las vías, evitar el deterioro, prolongar la vida útil y mejorar las condiciones de movilidad de los peatones, los ciclistas, el transporte masivo y el transporte particular.

Actualmente, se están realizando los análisis técnicos pertinentes y definiendo las acciones correspondientes. No obstante, le informamos que, de acuerdo con los recursos asignados, los corredores viales de la ciudad serán considerados dentro del modelo de priorización para su posible preselección en los programas de conservación que se estructurarán y desarrollarán en esta vigencia, acorde con la asignación presupuestal.

Esperamos con la anterior información haber atendido su solicitud y quedamos atentos ante cualquier requerimiento o aclaración adicional al respecto.

Cordialmente,



JAIME AUGUSTO BERMUDEZ DIAZ
 Director Técnico de Conservación de la Infraestructura (e)
 Firma Electrónica generada el 20 de junio 2025 10:23:00 PM subidada@idm.gov.co/Resolucion No. 027 de 2025 23 de 2025

Radicado: 202518500872102 Radicado Dirección Técnica de Conservación de la Infraestructura

Por información a base de datos del Participativo de Planeación 2025
 Para más detalles puede visitar las comunicaciones generadas y obtener el número de radicado de manera gratuita.

Calle 23 No. 6 - 27
 Bogotá Postal 11221
 Tel: 3388000
 Web: idu.gov.co
 Info: Línea 105
 PD-0047_V16

1.7. Proliferación de Roedores

Durante los meses de abril y mayo se presentó un fuerte incremento de roedores registrado en la ciudad, por lo cual se contrataron con Sambiental S.A.S. dos jornadas de control y una desratización especial al interior del conjunto, incluyendo seguimiento técnico, instalación de trampas y cierre de madrigueras.

Así mismo, se radicó derecho de petición ante la Secretaría de Salud, entidad que realizó visita el 15 de mayo, identificando focos externos asociados a la zona verde y a las obras de la Avenida Carrera 68 y se realizó fumigación externa por parte de la secretaria de salud en el mes de junio de 2025.



1.8. Derecho de Petición Árboles Perimetrales

El día 30 de agosto de 2024 se presentó derecho de petición ante la Secretaria de Ambiente, solicitando la poda perimetral de los árboles. Se recibió respuesta informando que se encuentran en programación para el primer semestre del 2025. Durante el mes de marzo de 2025 se realizó poda por parte del distrito. Nuevamente solicitamos la poda del perímetro en el mes de diciembre de 2026, estamos a la espera de la respectiva poda.

1.9. Comité de Seguridad

Durante el año 2025 se realizaron reuniones de seguimiento y acompañamiento al personal de seguridad. Recibimos retroalimentación en modalidades de hurto en el sector, recibimos recomendaciones y sugerencias que han sido atendidas por la administración.

2. PROYECTO MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES - COMITÉ TÉCNICO

AÑO 2024

De acuerdo con las decisiones tomadas en el año 2024, durante el año 2025 se llevó a cabo la ejecución integral de la modernización. De acuerdo con la información presentada ante la asamblea del año 2024, por el Comité Técnico en cabeza del Ing. Leonardo Aranguren, se continuó con el proceso respectivo.

El día 18 de abril de 2024 el Ingeniero Leonardo Aranguren en representación del Comité Técnico, asistió a reunión con el nuevo consejo de administración e informó que se había reunido con el comité el 16 de abril de 2024, a fin de establecer los parámetros de los términos de referencia para la convocatoria de la Interventoría del proyecto de Modernización de Ascensores.

Se realizó reunión con el Ing. Aranguren el viernes 31 de mayo de 2024 y fue presentado el modelo de los pliegos de condiciones para la Interventoría del proyecto de Modernización de Ascensores, elaborado por el Comité Técnico, el consejo de administración solicitó el envío por correo electrónico a fin de revisarlo, retroalimentarlo y enviarlo a la revisión jurídica. Se determinó que se publicaría una convocatoria pública dentro del conjunto y se enviarían los pliegos al listado de proveedores sugerido por el Comité Técnico.

Para la interventoría se realizó la respectiva convocatoria, se enviaron los pliegos de condiciones de 8 proponentes que manifestaron su interés de participar, la administración atendió tres (3) visitas de obra.



INTERVENTORIA MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES					
EMPRESA PROPONENTE	NIT	CONTACTO REPRESENTANTE DE LA EMPRESA	TÉLEFONO	CORREO ELECTRÓNICO	OBSERVACIONES
INTERVENTORIAS Y CONSULTORIAS INTEGRALES S.A.S.		ING. PEDRO VASQUEZ	320 4136693	info@interventoriasici.com; servicio@interventoriasici.com	MEDIO PRESENTO DOCUMENTOS EN EL CONJUNTO
PaanTec	901.416.709-8	Andrea Muñoz	302-3386898	comercial5@paantec.com	ENVIARA LA INFORMACIÓN DE INTERVENTORIA AL AREA COMERCIAL
CINKO INGENIERIA		INGENIERO RAFAEL MARTINEZ	300- 5624492	info@cinkoingenieria.com	SU CAMPO LABORAL ES NETAMENTE EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN
ASCENSORES PAEZ		TÉCNICO FELIPE SAENZ SE CONTACTO MEDIANTE LA PAGINA WEB https://www.ascensorespaez.com/	321-9005713	https://www.ascensoresvelar.com	INFORMA QUE RECOMENDARA UNA EMPRESA DE INTERVENTORIA, DEBIDO A QUE SOLO SE DEDICAN A MANTENIMIENTO
ASCENSORES VELAR SAS		SECRETARIA : ANA MARIA SE CONTACTO MEDIANTE LA PAGINA WEB https://www.ascensoresvelar.com	305-7476220	info@ascensoresvelar.com	ENVIARA LA INFORMACIÓN SOLICITADA
JAVGROUP S.A	900.833.694-0	GERENTE : ALEJANDRA JAIMES SE CONTACTO MEDIANTE LA PAGINA WEB https://www.javgroup.com.co/mantenimiento-de-ascensores-bogota/ .	320-4217057	gerencia@javgroup.com.co	LA SRA ALEJANDRA GERENTE SUMINISTRO LOS DATOS COMPLETOS SOLICITADOS
ENRIQUE GOMEZ GUZMAN				enriquegomezguzman@gmail.com	
NESTOR ALVARO GONZALEZ ALBARRACIN	19172584	Néstor Álvaro González Albarracín	3125673737	nagonzalez2@hotmail.com	Ingeniero electrónico Especialista en Trans
EDGAR ERNESTO CONTRERAS CRUZ	19284225	EDGAR ERNESTO CONTRERAS CRUZ	3222946209	contrerasedgar649@gmail.com	

El día 20 de junio de 2024 se recibieron cuatro (4) propuestas, de las cuales una quedó descalificada porque presentó fue una propuesta de modernización, más no de interventoría.

PROPONENTE	FECHA DE RECEPCION	VALOR PROPUESTA	FOLIOS	OBSERVACIONES
INTERVENTORIAS Y CONSULTORIAS INTEGRALES	Junio 20 de 2024	5% sobre el valor del contrato de modernización	162	
PAANTEC	Junio 20 de 2024	\$ 1.317.000.000	34	Descalificados por no presentar propuesta de interventoría
ENRIQUE GOMEZ GUZMAN	Junio 20 de 2024	\$ 39.000.000	37	
EDGAR CONTRERAS CRUZ	Junio 20 de 2024	5% sobre el valor del contrato de modernización	6	

El día 4 de julio de 2024, el consejo de administración y miembros del comité técnico escucharon las propuestas de los tres proponentes y se envió el archivo con cada una de las presentaciones a quienes no pudieron asistir.

Se realizó reunión extraordinaria de consejo el lunes 15 de julio de 2024 y luego de un riguroso análisis se eligió a la empresa Interventorías y Consultorías Integrales S.A.S., para desarrollar la interventoría del Proyecto de modernización de los ascensores.

Se desarrolló reunión con el proveedor de la interventoría el día 16 de julio de 2024, el Ingeniero Aranguren, y la administración, y se logró negociar la interventoría del proyecto en un porcentaje del 4%, de igual forma se hizo entrega de la propuesta actualizada del proveedor Gram Ascensores para revisión y recomendaciones por parte de la interventoría.

De igual forma se recibió recomendación por parte del Gram Ascensores para el cambio de las máquinas, teniendo en cuenta la vida útil y el ahorro de energía al realizar el cambio total de tecnología, por lo anterior, se solicitó al proveedor una actualización de la propuesta comercial incluyendo el cambio de máquinas y sus beneficios, y se coordinó visita en terreno a otras copropiedades para revisar ascensores modernizados a los cuales les habían realizado cambio de máquinas y que fuera fueran semejantes a los de la copropiedad. Dicha visita se realizó el día 8 de junio de 2024 y fue acompañada por miembros del consejo de administración, comité asesor y administración.

El día 15 de junio de 2024 se recibió comunicación por parte de Gram Ascensores manifestando que teniendo en cuenta el comportamiento del dólar de las últimas semanas, mantenían vigente la propuesta recibida el 31 de mayo de 2024 y el día 16 de julio se recibió propuesta con los ajustes solicitados en relación con la inclusión del cambio de máquinas.

Se realizó reunión entre la interventoría, Gram Ascensores, Comité Técnico, Consejo de Administración y Administración, el jueves 18 de julio, se revisó la propuesta técnica, se aclararon las dudas por parte de la interventoría, se aclaró que la copropiedad debe realizar la obra de iluminación de los ductos para poder certificar los ascensores y se solicitó a Gram Ascensores presentar una propuesta para la modernización total de la cabina. Se recibió propuesta el viernes 19 de julio y se realizó reunión virtual el día 20 de julio de 2024, donde se aclaró la propuesta y se dejó la tarea de revisar aspectos técnicos para la instalación del control de acceso en la botonera del ascensor.



En reunión de consejo del 23 de julio luego de un cuidadoso análisis, se aprobó la propuesta para la modernización de cabina de los trece (13) ascensores y cambio de máquinas, teniendo en cuenta que está dentro de los recursos disponibles para la ejecución y se determinó revisar con la propuesta de la empresa de seguridad y el cambio de tecnología de los controles de acceso a los ascensores y la viabilidad de la instalación del acceso biométrico dentro del ascensor.

El día 26 de julio de 2024 se realizó reunión entre el proveedor Ascensores Gram, el ingeniero Cristian Quitian de Seguridad Atlas, el Ing. Aranguren, la presidente del consejo Claudia Romero, la consejera Martha Farias y el personal de la administración, se aclararon las dudas y se determinó que los biométricos propuestos por la empresa de seguridad se pueden instalar con la adecuación del cable viajero y controladoras para ascensores. Se estableció con Ascensores Gram que realizarían el ajuste a la cotización incluyendo un cable viajero de 12 hilos y descontando el control de acceso propuesto inicialmente.

Se recibió propuesta el día 29 de julio de 2024 con el valor ajustado.

A continuación, relacionamos lo valores de los respectivos contratos.

MODERNIZACION DE ASCENSORES

Actividad	Total
PARTES Y EQUIPOS	\$ 273.700.000
MANO DE OBRA (incluye modernización de cabinas y cable viajero adicional de 12 hilos)	\$ 533.247.606
TOTAL MODERNIZACION	\$ 806.947.606

INTERVENTORIA 4%	\$ 30.418.943
Iva Interventoría	\$ 5.779.599
Total Interventoría	\$ 36.198.542

TOTAL PROYECTO (OBRA E INTERVENTORIA)	\$ 843.146.148
--	-----------------------

Vale la pena aclarar que la modernización de la cabina no estaba contemplada inicialmente, pero gracias a la gestión de la administración, del consejo de administración y del comité técnico, se optimizaron algunos costos para su inclusión. De igual forma se vinculó a Seguridad Atlas, para que en su proceso de modernización tecnológica, se apalancara la instalación de los biométricos en los ascensores, logrando total sinergia entre Gram, Atlas, Admon, Consejo y Comité.

Durante el mes de agosto de 2024 se realizó la firma de los contratos de interventoría y modernización, previa revisión técnica y jurídica de los mismos. Una vez recibidas las respectivas pólizas se procedió a realizar el desembolso de los anticipos correspondientes.

La proyección de ejecución del contrato es doce (12) meses, los tres primeros meses correspondientes al periodo de importación de los equipos.

Durante los meses de septiembre y octubre de 2024 se realizó la elección por parte del Consejo de Administración y el Comité Técnico del techo de cabina, botones, botonera y display de botonera.

Durante los meses de octubre y noviembre de 2024 se realizó cotización para la iluminación y adecuación de los ductos de los ascensores, aspecto indispensable para la certificación Retie, norma de seguridad en instalaciones eléctricas. Teniendo en cuenta la sugerencia del Consejo de Administración se elaboró una ficha técnica con los requisitos de la iluminación, para posteriormente enviarla a los consejeros que pudiesen conocer este tipo de proveedores para tratar de buscar nuevas propuestas; don Ancizar Fajardo informa que realizará acercamiento con empresas ubicadas en el centro que se dedican a temas de iluminación. La administración envía las demás propuestas recibidas al interventor quien envía respuesta con análisis de los proponentes, donde todos ellos cumplen.

Cabe resaltar que en este proceso de verificación de las ofertas y condiciones técnicas ha participado activamente el Comité Técnico Asesor.



Se reciben cuatro visitas de nuevos proveedores y sus respectivas cotizaciones, obteniendo el siguiente resultado:

Proveedor	Luminarias fos	Luminaria cuarto de máquina	Tubería	Interruptores conmutables	Cableado	Tomacorrientes	Adecuación tablero	Cambio tablero completo	Planos	Acompañamiento de GRAM	Cumplimiento normativo en Iluminación	Costo	Observaciones
AB INGENIERIA OPCIÓN 1	13 tortuga	2 lineales 32W	EMT 3/4"	Parte superior e inferior del foso	12AWG LSZH	3 tomas	3 breakers		Unifilares	Incluido		\$ 48.120.500	Incluye Iva
AB INGENIERIA OPCIÓN 2	13 tortuga	2 lineales 32W	EMT 3/4"	Parte superior e inferior del foso	12AWG LSZH			Incluido	Unifilares	Incluido		\$ 58.923.403	Incluye Iva
AB INGENIERIA OPCIÓN 3	13 tortuga	2 lineales 32W	EMT 3/4"	Parte superior e inferior del foso	12AWG LSZH 14AWG LSZH	2 tomas	1 breakers		Unifilares	Incluido		\$ 34.106.173	Incluye Iva
ESPACIOS Y ASESORÍAS TECNOLÓGICAS SAS	6 tortuga		EMT 3/4"	Parte superior e inferior del foso	12AWG LSZH	3 tomas	3 breakers		No incluidos	Incluido		\$ 36.980.209	Incluye Iva
DISEÑOS Y OBRAS ELÉCTRICAS MELQUISEDEC	11 luminarias		EMT 1/2"	Parte superior e inferior del foso	LSZH	1 toma			No incluidos	Incluido	200 luxes	\$ 33.033.420	Incluye Iva

En reunión extraordinaria de consejo de administración celebrada el día 17 de diciembre de 2024, se analizan las propuestas recibidas y se elige a la empresa AB Ingeniería con la opción No. 3 por valor de \$34.106.174. Se realizó todo el proceso de contratación y expedición de pólizas y se dio inicio a la ejecución el día 17 de enero de 2025. Es importante mencionar que esta obra fue incluida en su totalidad en el presupuesto ordinario del año 2024, por lo cual no se hizo necesario afectar el dinero presupuestado para el proyecto de modernización de los ascensores.

AÑO 2025

Teniendo en cuenta las dificultades presentadas en el tránsito de los equipos desde China, como le fue informado a la comunidad, a pesar de proyectar que los equipos llegarían al país a finales del mes de enero de 2025, realmente llegaron al puerto de Buenaventura el día 4 de marzo de 2025, se realizó la respectiva nacionalización y llegaron al conjunto el día 25 de marzo de 2025.



Con los equipos en el conjunto, se inició la obra el día 3 de abril de 2025

Durante todo el proceso se mantuvo informada a toda la comunidad de cada uno de los avances presentados, mediante los Boletines de Gestión y las Circulares del proceso, en todo momento se reiteró que la ejecución por ascensor estaba proyectada en cuarenta y cinco (45) días, tiempo durante el cual no se prestará el servicio.

De igual forma se destinamos el correo electrónico modernizacionascensores@pbahia.com, para recibir dudas, inquietudes y sugerencias.

Durante los meses de abril a agosto de 2025 se desarrolló la ejecución de la modernización de los trece ascensores, la obra se ha desarrollado sin mayores contratiempos y dentro de los plazos establecidos, dando estricto cumplimiento a las actividades contratadas y la supervisión respectiva, para lo cual se realizaron comités de obras semanales con la asistencia del contratista, la interventoría, el comité técnico, la presidente del consejo de administración y la administración.

La primera fase de intervención de las torres 1, 3, 10 y 12, fue terminada el día 19 de mayo y los ascensores fueron entregados a los usuarios el día 21 de mayo de 2025.



La segunda etapa de las torres 4, 5, 7, y 9 inicio el día 26 de mayo y fue entregada a los usuarios el día 2 de julio de 2025. Cabe resaltar que la segunda fase solo se desarrolló en treinta y dos (32) días, trece (13) días menos de la proyección inicial



La tercera y última fase correspondiente a las torres 2, 6, 8, 11 y 13 inicio el día 7 de julio y fue entregada a los usuarios el día 13 de agosto, con la respectiva inauguración, arrancaron en modo de prueba el 12 de agosto de 2025. Cabe resaltar que esta tercera fase se ejecutó en un lapso de treinta y cinco (35) días de los cuarenta y cinco planteados inicialmente.



Desde el mes de agosto se inició una etapa de funcionamiento en prueba de todos los ascensores, durante la cual se recibieron comentarios por parte de los residentes, lo que permitió realizar los ajustes necesarios para mejorar su operación.

Posteriormente, durante los meses de septiembre y octubre, se avanzó en la instalación de los sistemas y dispositivos de reconocimiento facial, los cuales aportan a la seguridad y control de acceso en los ascensores.



En el mes de noviembre, conforme a lo establecido en el proceso de contratación, se definió que el recibo de la obra de modernización de los ascensores se realizaría una vez se contara con la certificación correspondiente de la norma técnica vigente. En este sentido, en el mes de noviembre de 2025 se llevó a cabo la primera visita de inspección, en la cual se identificaron algunos ajustes relacionados con señalización y cumplimiento de la normativa del año 2021.

Estos ajustes fueron atendidos oportunamente, y se solicitó una nueva visita para el proceso de certificación, la cual se realizó en el mes de marzo de 2026 y se obtuvo la certificación de los ascensores, requisito fundamental que permite avanzar hacia el recibo total del proyecto.

Dentro de los gastos de la obra se incluyeron la compra de tapetes, cambio de carteleras, puntos de iluminación en el acceso del sótano, adecuación de zona de acopio en el sótano y la certificación de los mismos.

A continuación relacionamos relación de los dineros y el disponible a corte 28 de febrero de 2026.

CUOTA MODERNIZACION ASCENSORES	
TOTAL FACTURADO	\$ 860.309.100
INTERESES FIDUCIA A FEBRERO 2026	\$ 67.234.301
CARTERA	-\$ 7.519.443
TOTAL RECAUDO	\$ 920.023.958

MENOS PAGOS CONTRATOS	
MANO DE OBRA	\$ 511.029.505
PIEZAS Y PARTES	\$ 262.295.837
INTERVENTORIA	\$ 28.779.010
TAPETES ASCENSORES	\$ 9.179.660
ADECUACION PARQUEADERO ZONA DE ACOPIO	\$ 3.078.470
CARTELERAS ASCENSORES	\$ 2.088.450
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 3.712.800
ILUMINACION ACCESO ASCENSORES SOTANO	\$ 2.707.250
TOTAL	\$ 822.870.982

TOTAL DISPONIBLE	\$ 97.152.976
-------------------------	----------------------

Es importante tener en cuenta que dentro del valor relacionado, aún se encuentran pendientes el pago de la última cuota de la obra, la interventoría y los adicionales de obra a que haya lugar durante la ejecución.

Estos conceptos serán definidos y cerrados en la liquidación final de la obra, la cual se realizará con la entrega oficial del proyecto.

Toda esta información será presentada de manera detallada a la comunidad en la próxima Asamblea General programada para el 19 de abril de 2026.

3. MODERNIZACIÓN CONTROL DE ACCESO Y CCTV – SEGURIDAD ATLAS

Teniendo en cuenta que el contrato de seguridad tenía vencimiento el 31 de diciembre de 2024, Seguridad Atlas presentó una propuesta de renovación del contrato de seguridad, durante los meses de agosto y septiembre de 2024, el Consejo de Administración y la Administración llevaron a cabo una negociación con Seguridad Atlas, con la cual se concretó la actualización del control de acceso y el CCTV (Círculo cerrado de televisión) del conjunto, esta modernización contempla la implementación del reconocimiento facial en cada uno de los accesos del conjunto, incluidos acceso a torres y ascensores, acceso vehicular con reconocimiento de placas, actualización general del CCTV, analítica de video con alerta y centro de monitoreo.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2024 se llevó a cabo la modernización del todo el CCTV y centro de monitoreo, se realizó el cambio de 94 cámaras, 3 DVR, 2 cámaras ópticas de largo alcance, 8 bocinas IP y analítica de video con alerta. El centro de monitoreo fue remodelado y actualizado en su totalidad, se instalaron dos monitores industriales, un servidor para el almacenamiento del software y se modernizó el puesto de trabajo del operador de cámaras.

Entre enero y abril de 2025 se implementó la actualización del sistema de control de acceso mediante reconocimiento facial en portería, ingreso vehicular, puerta auxiliar y acceso a torres, así como la



instalación de cámaras de reconocimiento de placas. Posteriormente, se incorporó el doble filtro para motocicletas mediante reconocimiento facial en los accesos vehiculares y se habilitó este sistema en los ascensores.

A la fecha, el sistema se encuentra operativo, realizándose ajustes progresivos conforme a las necesidades propias de su funcionamiento.



4. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Se llevó a cabo la ejecución del presupuesto para la vigencia del año 2025, con un total de ingresos ejecutados de \$2.784.696.874 vs un total de gastos ejecutados de \$2.837.234.673; en total se ejecutó el 100% de los ingresos y el 102 de los gastos.

Como resultado del ejercicio, se presentó un déficit presupuestal de \$52.537.799, generado principalmente por una ejecución superior a lo presupuestado en algunos gastos:

Rubro	Diferencia	Observación
Servicio seguridad	-27.854.425	Mayor valor por los incrementos presentados en julio y diciembre
Energía eléctrica	-5.370.910	Mayor valor facturado
Gas natural	-5.179.860	Mayor valor facturado
Reparaciones locativas	-\$ 31.594.433	Incremento de actividades de mantenimiento, principalmente actividades de mant. de fachadas, se intervinieron 55 apartamentos y las demás actividades de mantenimiento general de la copropiedad.
Mantenimiento y repuestos piscina	-\$ 5.828.919	Se presentó emergencia de cambio general de desfogue de caldera, cambio bomba y compra de elementos
Fumigaciones	-\$ 1.084.757	Fumigación adicional para manejo de control de roedores
Cerrajería y Ferretería	-\$ 2.091.262	Instalación de bandejas y atención general de ornamentación
Embelllecimiento de jardines	-\$ 4.184.000	Se incluyeron las plantas y adecuación zona de relajación
Papelería y Suministros y fotocopias	-\$ 2.112.382	Compra relojes digitales de gym, piscina, portería y administración, incremento en insumos de papelería, compra impresora.)
Combustibles y lubricantes	-\$ 517.002	Cortes de energía



Es importante mencionar que se ejecutaron todas las actividades necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la copropiedad. Si bien las acciones implementadas implicaron erogaciones superiores, solo se presentó el déficit de \$52.537.799, gracias a la optimización y control de los recursos en los demás rubros del presupuesto.

4.1. Mantenimiento Zonas Comunes

4.1.1. Cambio Caldera Piscina

Se realizó en cambio de la caldera de la piscina por valor de \$22.000.000, en el mes de enero de 2025 y se reanudó el servicio el día 28 de enero de 2025

Anterior



Nueva



4.1.2. Intervención Muro Nivel Freático

De acuerdo con la aprobación del consejo de administración, se contrató la obra de intervención del muro y carcamo port filtraciones de agua por nivel freático, detrás de las torres 5 y 6. Esta obra inicio el 19 de julio y finalizó la última semana de agosto.





4.1.3. Instalación Casa de Juegos

Durante el mes de noviembre se realizó la instalación de la casa de juegos infantil, de igual manera se instaló una mesa de picnic, destinada al uso y disfrute de los niños de la copropiedad.

Este nuevo espacio de recreación quedó ubicado en la zona verde comprendida entre la Torre 6 y la Torre 7, generando un área adicional de esparcimiento y fortaleciendo los espacios de integración familiar dentro del conjunto.



4.1.4. Zona de Relajación

Se destinó un área ubicada detrás y paralela a la Torre 2 como zona de bienestar y actividades al aire libre, de uso exclusivo para la comunidad y sin ingreso de mascotas, con el fin de promover espacios de integración y recreación.

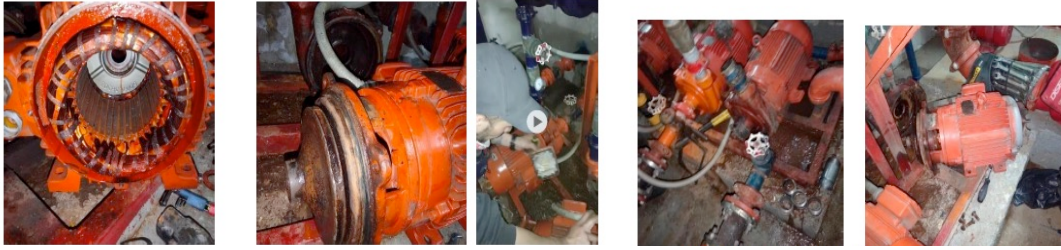


4.1.5. Mantenimiento Cuarto Máquinas, Bombas Ejectoras y Sumergibles

Se realizó el mantenimiento preventivo bimensual a todos los equipos y la red contraincendios,



mantenimientos a las cuatro (4) bombas eyectoras, mantenimiento de tubería de conexión, anual del cuarto de máquinas, bombas eyectoras y bombas sumergibles de acuerdo con lo programado y las necesidades presentadas.



4.1.6. Mantenimiento y Reparaciones

Como es costumbre en la copropiedad se llevaron a cabo las mejoras de acuerdo con las necesidades particulares de la copropiedad; en tal sentido, resaltamos que se realizaron las siguientes actividades:

- Mantenimiento general zonas comunes.
- Mantenimiento eléctrico general (lámparas, sensores de movimiento y bombillos).
- Mantenimiento ornamentación
- Mantenimiento de sistema de manta térmica y compra elementos piscina (pullboy, gusanos, figuras, etc.).
- Pintura de portería
- Mantenimiento cuarto de seguridad (pintura y instalación de piso).
- Fumigación general y dos controles de roedores.
- Compra elementos gimnasio (discos, pesas, mancuernas, etc.).
- Cambio caperuza y desfogue cadera piscina.
- Reparación filtraciones sótano frente torre 6.
- Impermeabilización cubierta torre 7.
- Impermeabilización torre 10.
- Impermeabilización del pozo torre 5.
- Instalación manto, en cubierta cuarto de máquinas ascensor torre 7.
- Reparación tubo torre 12 y 13.
- Pintura frente acceso ascensores
- Instalación ventana portería vehicular
- Instalación avisos proceso de reciclaje entradas sótano de las torres
- Cambio tapete recepción
- Cambio tapetes ascensores
- Mantenimiento cerca eléctrica.
- Reparación filtración en sótano causada por la piscina.
- Impermeabilización ventanas administración.
- Impermeabilización y reparación muro torre 3.
- Reparación tubo garaje 316 y 915.
- Remarcación señalización ingreso al conjunto.
- Instalación cinta filo de los trece ascensores en el sótano.
- Lavado general de sótano y lavado de tubería de zonas comunes.
- Lavado de cajas negras torre 13 y limpieza de aptos afectados por devolución de agua.
- Reparación tejas
- Mantenimiento calentador piscina.



- Instalación carteleras ascensores
- Mantenimiento sendero peatonal zonas comunes.
- Mantenimiento postes cámaras e iluminación.
- Cambio motobomba piscina.
- Limpieza de cubiertas
- Cambio flauta torre 7 línea aptos 2
- Mantenimiento correctivo a punto fijo al lado de la cancha múltiple por ladrillos sueltos.
- Mantenimiento correctivo muro punto fijo torre 9.
- Mantenimiento correctivo caldera piscina.
- Mantenimiento torreta social pintura general
- Mantenimiento de Adoquines
- Mantenimiento bases y postes
- Limpieza especial puertas ascensores
- Montaje fibra óptica Somos
- Señalización zona de relajación
- Impermeabilización y pintura oficina administración
- Instalación bandejas sótano garajes 183 y 236
- Mantenimiento puerta zona mascotas
- Instalación iluminación navidad
- Decoración navideña
- Mantenimiento y montaje iluminación navideña
- Reparación de flautas hidráulicas.
- Limpieza general sifones zonas comunes.
- Señalización (mantenimiento canecas excrementos de mascotas y señalización en general).
- Reparación del camino de acceso a las rutas escolares.
- Lavado y desinfección tanque de agua potable.
- Mantenimiento pararrayos.
- Compra carros de mercado.

Mantenimiento fachadas y cubiertas: Durante el año 2025 se intervinieron 55 apartamentos, en actividades de cambio de sikaflex, impermeabilización de muros, impermeabilización de ladrillo, reparación de alfajías, entre otros.

Plomería: Se realizaron los mantenimientos programados, entre los cuales se incluye la intervención de flautas, lavado de cajas de aguas negras, reparación de la ruptura de tubería de cajas de inspección de aguas negras y en general se atendieron todas las necesidades presentadas en el Conjunto.

Fumigación: Se realizaron cuatro (4) jornadas de fumigación de todas las zonas comunes, de igual forma se tuvo un incremento en la jornada del refuerzo de control de roedores, ya que aumentó significativamente la presencia de la población de roedores, uno de los factores principales de este crecimiento de población es la ejecución de las obras que se están realizando alrededor del conjunto y el cambio climático, con esto tomamos medidas preventivas y mitigamos la proliferación de esta plaga.

Mantenimiento eléctrico: Se realizaron los mantenimientos pertinentes y el mejoramiento en la iluminación perimetral de acuerdo con las necesidades del conjunto.

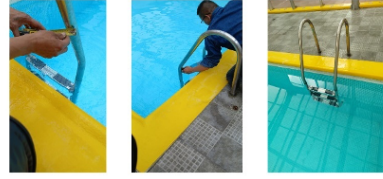
Mantenimiento Ascensores: Se realizaron los mantenimientos mensuales programados y adicionalmente se realizaron los cambios de repuestos necesarios. En cuanto a este ítem, se destaca que, todas urgencias presentadas se atendieron con carácter prioritario.



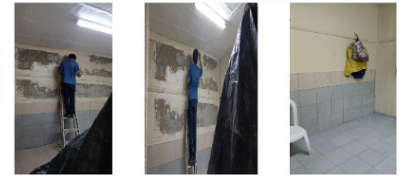
Impermeabilización del pozo ascensor torre 3



Reparación de peldaño escalera ingreso y salida de la piscina.



Entrega de cuarto de seguridad, paredes impermeabilizadas y pintadas, piso instalado.



Brigada semanal piscina, lavado y desinfección, de pisos, paredes y baños.



Acompañamiento al personal de acueducto con equipo de sondeo, se revisan todas las cajas.



Impermeabilización cubierta torre 7, apto afectado 1004.



Lavado y sellado de puntos fijos y entradas a las torres.



Cambio de codo sifón, por filtración de agua al sótano, frente torre 6.



Limpieza de todos los cárcamos del conjunto.



Impermeabilización sifón torre 7.



Aplicación de granito, al sifón frente torre 7



Instalación manto, en cubierta cuarto de maquinas torre 7.



Acompañamiento y seguimiento, a secretaría de salud, desratizando área perimetral del conjunto.



Seguimiento a enmascare, resane y pintura de paredes alrededor de puertas, botones y cajón de cableado, en cada piso torre 10.



Se entrega recepción pintada



Impermeabilización del pozo torre 5.



Ampliación ventanas, resane y pintura de caseta vehicular.



Se inicia en shut torre 1 y 2, colocando señalización para disposición de residuos.

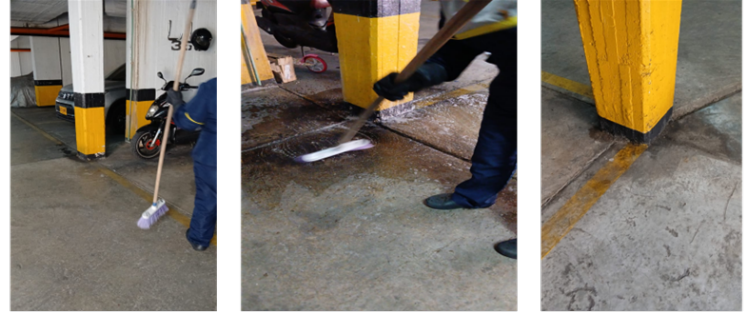




Lavado de áreas comunes, parte trasera del conjunto.



Lavado de columnas, por orín y excrementos de mascotas.



Lavado y encerado de claustros externos, torres 10,11 y 12.



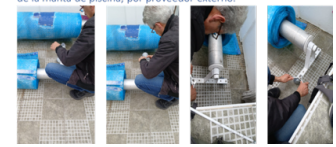
Lavado área externa a la piscina



Se tapona la piscina, para cambiar válvula y así corregir filtración en parqueadero.



Cambio de ruedas con seguro; por ruedas sin seguro, de la base de la manta de piscina, por proveedor externo.



Resane, emboquillado y aplicación de impermeabilizante; en ventanas de la administración.



Se continua con impermeabilización fachadas de aptos T 4-901; T 5-801; T 5-701



Intervención del muro torre 3.



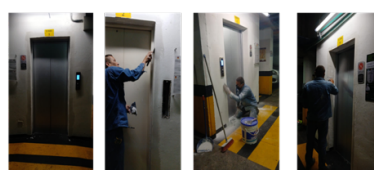
Impermeabilización de piso y muro torre 3.



Remarque de cebras vehiculares entrada y salida del conjunto.



Instalación de cinta filo, resane de los marcos y paredes de los 13 ascensores en sótanos.



Se ubican tapetes nuevos, en los ascensores torres 4,5,7 y 9.



Limpieza y cambio de tubo sanitario, sobre parqueadero 316



Cambio de rejillas rotas, en sótanos.



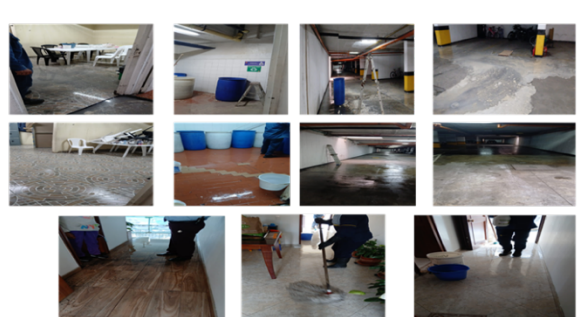
Se retira tapón sanitario, se limpia, cambio de teflón y se coloca, corrigiendo gotera del parqueadero 915.



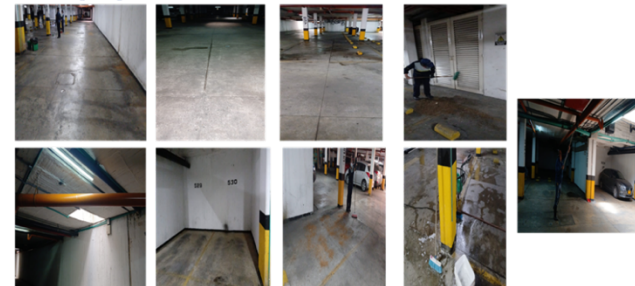
Revisión de alcantarillado, se informa para que llamen al adecuado para evacuación de desechos, ocasiona mal olor en torre 5 y 6.



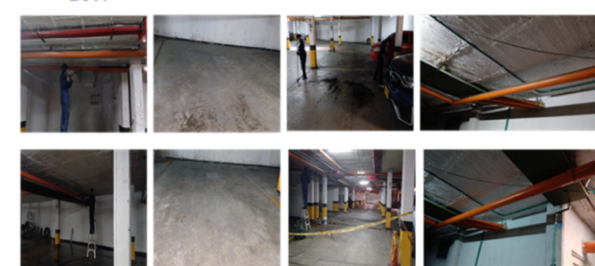
Se colapsa tubería aguas negras, ocasionando inundación en sótanos y apartamentos torre 13 201 y 202. se cambia tubo sanitario.



Inicio de barrido con aserrín y lavado de tuberías, muros, topes y reductores de velocidad, en parqueaderos sótanos.



Lavado de parqueadero martes 19 agosto, 165 hasta el 209.



Lavado y barrido de parqueaderos, miércoles 20 de agosto, 210 hasta 265.



UnoAUno
Instalación de cartelera en ascensores habilitados, quedando pendientes de torre 2,6,8,11 y 13.



UnoAUno
Acompañamiento al técnico, para reparación de calentador de las duchas de piscina. Queda funcionando bien.



UnoAUno
Reparación del caballete en cubierta, torre 3.



LAVADO DEL TANQUE DE AGUA POTABLE REALIZADA POR EL PROVEEDOR EXFUMITEC



ARREGLO DE BALDOSAS EN ZONAS COMUNES



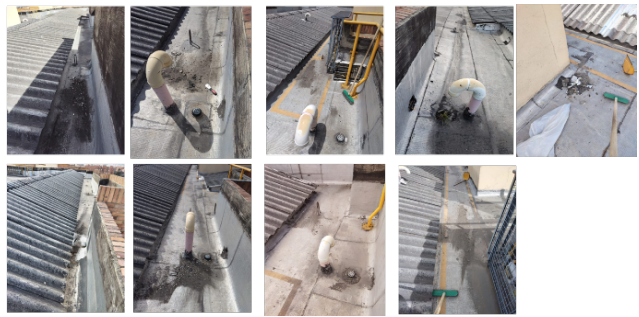
ACOMPANAMIENTO A PROVEEDOR EN ALISTAMIENTO DE POSTES ELÉCTRICOS PARA PINTURA



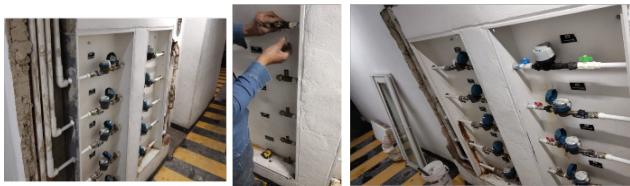
26 DE SEPTIEMBRE SE REALIZA CAMBIO DE LA MOTOBOMBA DE LA PISCINA POR FALLAS DE FUNCIONAMIENTO



Limpieza de Cubiertas



ARREGLO DE LA FLAUTA DEL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE DE LA LÍNEA DE APARTAMENTOS #2 DE LA TORRE 7 POR FUGAS Y DETERIORO DE TUBO GALVANIZADO



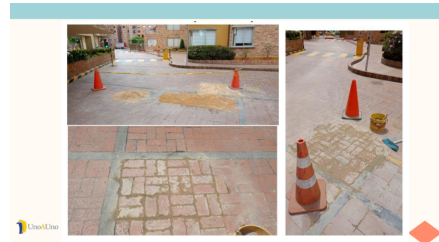
MANTENIMIENTO CORRECTIVO A PUNTO FIJO AL LADO DE LA CANCHA MÚLTIPLE POR LADRILLOS SUELTOS



LIMPIEZA DE PUERTAS DE ASCENSORES



TERMINACIÓN PROYECTO CAMBIO DE ADOQUINES PARQUEADEROS - CONTRATISTA REPARACIONES LOCALIVAS RUIZ





Destacamos el compromiso del personal de aseo y mantenimiento en pro de mantener la copropiedad en las mejores condiciones.

En general se llevaron a cabo todos los mantenimientos programados y se atendieron las urgencias presentadas.

5. CARTERA 2025

La cartera de la copropiedad presentó el siguiente comportamiento:

5.1. Cartera General

CONCEPTO	AÑO 2024	AÑO 2025	VARIACIÓN
Cartera Total	\$320.548.350	\$369.939.553	\$49.391.203

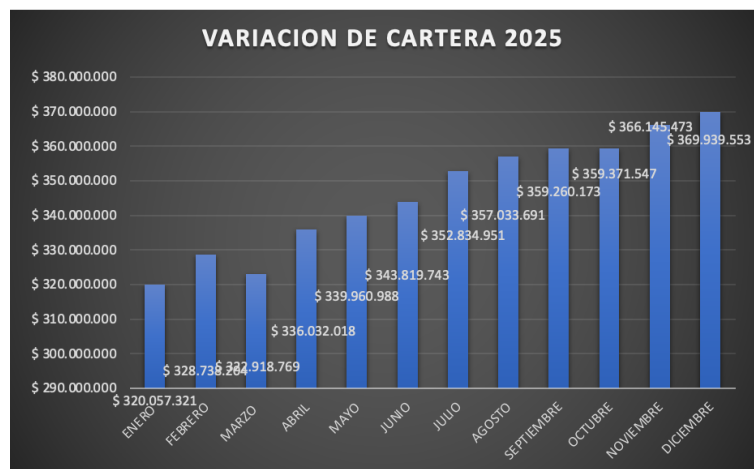


TOTAL FACTURACION 2025	
CONCEPTO	VALOR
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 2.784.641.531
INTERESES DE MORA	\$ 37.020.388
SERVICIO RECORREDOR PERIMETRAL	\$ 41.000.000
TOTAL FACTURACION FIJA 2024	\$ 2.862.661.919

La cartera total en el 2025 aumentó en \$49.391.203 respecto al año 2024 y este incremento equivale al 1.75% de la facturación anual incluida la facturación del servicio de corredor perimetral e intereses de mora, que asciende a un valor total de \$2.862.661.919, mientras que la cartera total por valor de \$369.939.55320.548.350 equivale al 12.2%.

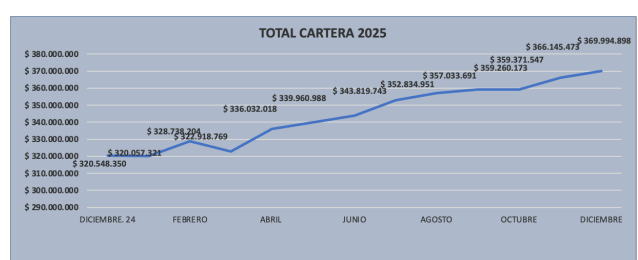
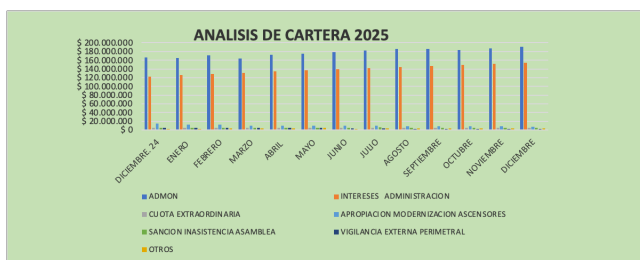
5.1.1. Variación de Cartera 2025

VARIACION DE CARTERA 2025	
MES	VALOR
ENERO	\$ 320.057.321
FEBRERO	\$ 328.738.204
MARZO	\$ 322.918.769
ABRIL	\$ 336.032.018
MAYO	\$ 339.960.988
JUNIO	\$ 343.819.743
JULIO	\$ 352.834.951
AGOSTO	\$ 357.033.691
SEPTIEMBRE	\$ 359.260.173
OCTUBRE	\$ 359.371.547
NOVIEMBRE	\$ 366.145.473
DICIEMBRE	\$ 369.939.553



5.1.2. Composición de la cartera total y su comportamiento en el año 2025

ANALISIS CARTERA 2025										
MES	ADMON	INTERESES ADMINISTRACION	CUOTA EXTRAORDINARIA	INTERESES EXTRAORDINARIA	APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	OTROS	TOTAL CARTERA	VARIACION CARTERA
DICIEMBRE 24	\$ 166.620.064	\$ 122.575.593	\$ 4.946.233		\$ 14.504.128	\$ 4.750.000	\$ 4.333.507	\$ 2.818.825	\$ 320.548.350	0,00%
ENERO	\$ 164.942.450	\$ 125.568.893	\$ 4.946.233		\$ 12.531.211	\$ 4.694.300	\$ 4.326.144	\$ 3.048.090	\$ 320.057.321	-0,15%
FEBRERO	\$ 170.639.208	\$ 128.641.093	\$ 4.946.233		\$ 11.745.261	\$ 4.359.300	\$ 4.727.364	\$ 3.679.745	\$ 328.738.204	2,55%
MARZO	\$ 163.721.248	\$ 131.434.693	\$ 4.946.233		\$ 10.271.506	\$ 4.359.300	\$ 4.570.244	\$ 3.615.545	\$ 322.918.769	0,74%
ABRIL	\$ 172.569.614	\$ 134.932.593	\$ 4.946.233		\$ 10.232.089	\$ 4.359.300	\$ 4.998.944	\$ 3.993.245	\$ 336.032.018	4,83%
MAYO	\$ 174.381.533	\$ 137.579.793	\$ 4.946.233		\$ 9.787.467	\$ 4.359.300	\$ 4.413.970	\$ 4.492.692	\$ 339.960.988	6,06%
JUNIO	\$ 178.095.030	\$ 139.688.593	\$ 4.946.233	\$ 1.046.700	\$ 9.234.197	\$ 4.359.300	\$ 3.561.044	\$ 2.888.646	\$ 343.819.743	7,26%
JULIO	\$ 181.906.618	\$ 142.134.893	\$ 4.946.233	\$ 1.198.900	\$ 9.234.197	\$ 6.669.000	\$ 3.158.764	\$ 3.586.346	\$ 352.834.951	10,07%
AGOSTO	\$ 185.378.772	\$ 144.841.493	\$ 4.946.233	\$ 1.334.600	\$ 9.134.819	\$ 5.227.700	\$ 2.686.564	\$ 3.483.510	\$ 357.033.691	11,38%
SEPTIEMBRE	\$ 185.937.084	\$ 146.827.793	\$ 4.946.233	\$ 1.383.500	\$ 8.691.443	\$ 5.227.700	\$ 2.672.764	\$ 3.573.656	\$ 359.260.173	12,08%
OCTUBRE	\$ 183.450.958	\$ 149.190.493	\$ 4.946.233	\$ 1.503.800	\$ 8.691.443	\$ 5.227.700	\$ 2.606.964	\$ 3.753.956	\$ 359.371.547	12,11%
NOVIEMBRE	\$ 187.258.334	\$ 152.226.193	\$ 4.946.233	\$ 1.637.900	\$ 8.519.443	\$ 5.227.700	\$ 2.550.864	\$ 3.778.806	\$ 366.145.473	14,22%
DICIEMBRE	\$ 190.281.712	\$ 154.474.493	\$ 4.946.233	\$ 1.772.000	\$ 7.519.443	\$ 5.227.700	\$ 2.242.044	\$ 3.475.928	\$ 369.939.553	15,41%





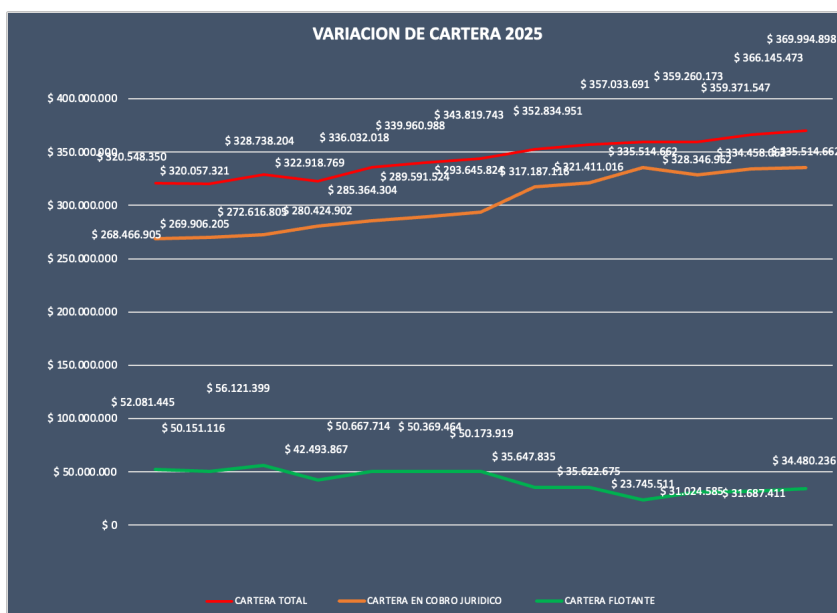
COMPARATIVO CARTERA 2025					
CONCEPTO	DICIEMBRE. 2024	DICIEMBRE. 2025	VARIACION \$\$	VARIACION %	% PARTICIPACION INCREMENTO CARTERA
ADMON	\$ 166.620.064	\$ 190.281.712	-\$ 23.661.648	14,20%	47,91%
INTERESE CUOTA ORDINARIA	\$ 122.575.593	\$ 154.474.493	-\$ 31.898.900	26,02%	64,58%
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 4.946.233	\$ 4.946.233	\$ -	0,00%	0,00%
APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 14.504.128	\$ 7.519.443	\$ 6.984.685	-48,16%	-14,14%
INTERESES CUOTA ASCENSORES	\$ -	\$ 1.772.000	-\$ 1.772.000		3,59%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 4.750.000	\$ 5.227.700	-\$ 477.700	10,06%	0,97%
VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	\$ 4.333.507	\$ 2.242.044	\$ 2.091.463	-48,26%	-4,23%
OTROS	\$ 2.818.825	\$ 3.475.928	-\$ 657.103	23,31%	1,33%
TOTAL	\$ 320.548.350	\$ 369.939.553	-\$ 49.391.203	15,41%	100,00%

La cartera total incrementó en \$49.391.203 respecto al año 2024, a continuación presentamos las variaciones más importantes:

- ❖ Las cuotas de administración incrementaron en \$23.661.648, equivalentes al 14.20% de aumento, respecto al año anterior.
- ❖ Los intereses de mora incrementaron en \$31.898.900, equivalentes al 26.02% del aumento respecto al año anterior.
- ❖ Los otros rubros presentaron variaciones no significativas.

5.1.3. Participación de la Cartera

MES	CARTERA TOTAL	CARTERA EN COBRO JURIDICO	CARTERA FLOTANTE
DICIEMBRE .2024	\$ 320.548.350	\$ 268.466.905	\$ 52.081.445
ENERO	\$ 320.057.321	\$ 269.906.205	\$ 50.151.116
FEBRERO	\$ 328.738.204	\$ 272.616.805	\$ 56.121.399
MARZO	\$ 322.918.769	\$ 280.424.902	\$ 42.493.867
ABRIL	\$ 336.032.018	\$ 285.364.304	\$ 50.667.714
MAYO	\$ 339.960.988	\$ 289.591.524	\$ 50.369.464
JUNIO	\$ 343.819.743	\$ 293.645.824	\$ 50.173.919
JULIO	\$ 352.834.951	\$ 317.187.116	\$ 35.647.835
AGOSTO	\$ 357.033.691	\$ 321.411.016	\$ 35.622.675
SEPTIEMBRE	\$ 359.260.173	\$ 335.514.662	\$ 23.745.511
OCTUBRE	\$ 359.371.547	\$ 328.346.962	\$ 31.024.585
NOVIEMBRE	\$ 366.145.473	\$ 334.458.062	\$ 31.687.411
DICIEMBRE	\$ 369.994.898	\$ 335.514.662	\$ 34.480.236



- ❖ Durante el año 2025, la cartera en cobro jurídico presentó un comportamiento creciente, cerrando con un saldo de \$335.514.662, lo que representa el 90,6% de la cartera total. Esto evidencia que la mayor parte de la deuda se encuentra en etapas avanzadas de gestión.



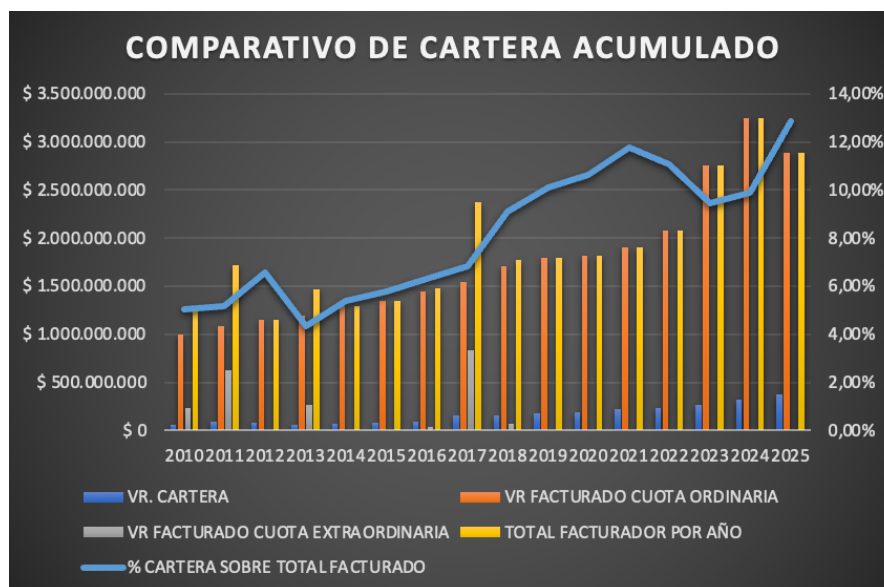
- ❖ Por su parte, la cartera flotante de 0 a 90 días mostró una tendencia a la baja, cerrando con un saldo de \$34.480.236, equivalente al 9,4% del total. Esto indica una reducción en la mora reciente y un mejor comportamiento en los pagos más actuales.

5.1.4. Comparativo de Cartera Acumulada

AÑO	VR. CARTERA	VR FACTURADO CUOTA ORDINARIA	VR FACTURADO CUOTA EXTRAORDINARIA	TOTAL FACTURADOR POR AÑO	% CARTERA SOBRE TOTAL FACTURADO
2010	\$ 62.693.538	\$ 1.002.482.487	\$ 237.000.000	\$ 1.239.482.487	5,06%
2011	\$ 88.856.134	\$ 1.089.296.400	\$ 624.100.000	\$ 1.713.396.400	5,19%
2012	\$ 75.879.391	\$ 1.152.601.200		\$ 1.152.601.200	6,58%
2013	\$ 63.438.594	\$ 1.198.822.900	\$ 267.000.000	\$ 1.465.822.900	4,33%
2014	\$ 69.454.866	\$ 1.289.037.000		\$ 1.289.037.000	5,39%
2015	\$ 77.671.378	\$ 1.348.382.800		\$ 1.348.382.800	5,76%
2016	\$ 93.286.131	\$ 1.442.654.400	\$ 38.000.000	\$ 1.480.654.400	6,30%
2017	\$ 162.024.903	\$ 1.543.522.800	\$ 833.102.237	\$ 2.376.625.037	6,82%
2018	\$ 161.145.058	\$ 1.703.913.846	\$ 64.000.000	\$ 1.767.913.846	9,11%
2019	\$ 181.383.951	\$ 1.797.801.820		\$ 1.797.801.820	10,09%
2020	\$ 193.572.176	\$ 1.819.255.000		\$ 1.819.255.000	10,64%
2021	\$ 223.390.220	\$ 1.900.872.000		\$ 1.900.872.000	11,75%
2022	\$ 230.367.095	\$ 2.083.799.300		\$ 2.083.799.300	11,06%
2023	\$ 261.028.494	\$ 2.758.709.150		\$ 2.758.709.150	9,46%
2024	\$ 320.548.350	\$ 3.245.921.250		\$ 3.245.921.250	9,88%
2025	\$ 369.939.553	\$ 2.882.041.258		\$ 2.882.041.258	12,84%

Diferencia cartera entre año 2010 y 2025	\$ 307.246.015
--	-----------------------

Total facturado desde el año 2010 hasta 2025	\$ 30.322.315.848	1,22%
--	--------------------------	--------------



La copropiedad ha facturado por todo concepto durante los últimos quince (16) años, un total de \$30.322.315.848 y presenta una cartera acumulada de \$369.939.553, equivalente al 1.22% del total facturado en ese periodo.

5.2. Apartamentos en Cobro Jurídico

APARTAMENTOS EN COBRO JURIDICO A CORTE DICIEMBRE 31 DE 2025					
NOMBRE	TORRE/APTO	SALDO DIC 24	SALDO DIC 25	VARIACION	
CECILIA PINTO	1 404		\$ 21.329.892	\$ 21.329.892	
HELEN CORTES	3 1003	\$ 4.945.604	\$ 0	-\$ 4.945.604	RECUPERACION CARTERA
DIANA BAQUERO	4 101	\$ 5.089.920	\$ 4.632.920	-\$ 457.000	ABONO CARTERA
CARMEN CALDERON	5 203	\$ 8.994.477	\$ 2.962.277	-\$ 6.032.200	ACUERDO DE PAGO
PATRICIA BUSTOS	5 802	\$ 120.892.097	\$ 139.293.797	\$ 18.401.700	
JANETH BARRERA	6 104	\$ 10.203.674	\$ 4.772.174	-\$ 5.431.500	ACUERDO DE PAGO
MERY AURORA CASTILLO	8 102	\$ 1.135.200	\$ 3.648.650	\$ 2.513.450	
JHONNY CACERRES	8 503	\$ 11.300.667	\$ 12.333.787	\$ 1.033.120	PROCESO DE INSOLVENCIA
GABRIEL ECHEVERRY	9 102	\$ 79.380.467	\$ 94.478.467	\$ 15.098.000	
OSCAR RODRIGUEZ	11 401	\$ 26.524.799	\$ 38.054.499	\$ 11.529.700	
JORGE SARMIENTO	12 704		\$ 14.008.199	\$ 14.008.199	
TOTAL		\$ 268.466.905	\$ 335.514.662	\$ 83.457.061	



La cartera que se encontraba en cobro jurídico a diciembre 31 de 2025 equivalía a \$335.514.662 y representaba un 90% de la cartera total de la Copropiedad y presentó un incremento de \$83.457.061 respecto al año 2024

Durante el año 2025, los procesos de cobro jurídico fueron adelantados por el doctor Yair Castañeda, se recuperó apto 3-1003 y se realizaron acuerdos de pago, presentando una recuperación de cartera por valor de \$20.000.000 en promedio.

El respectivo informe jurídico será socializado en la asamblea general de copropietarios.

5.3. Conclusión general del estado de la cartera

Teniendo en cuenta el cierre del año 2025, el incremento de la cartera total se concentra en un 92% en la cartera en cobro jurídico. Esta situación se explica principalmente por la deuda acumulada en tres apartamentos, los cuales concentran la mayor parte de este crecimiento.

VARIACION APTOS CON MAYOR SALDO - COBRO JURIDICO			
APTO	DIC. 2024	DIC. 2025	DIFERENCIA
5 802	\$ 120.892.097	\$ 139.293.797	-\$ 18.401.700
9 102	\$ 79.380.467	\$ 94.478.467	-\$ 15.098.000
11 401	\$ 26.524.799	\$ 38.054.499	-\$ 11.529.700
TOTAL			-\$ 45.029.400

6. ATENCIÓN AL USUARIO

De enero 1 de 2025 a diciembre 31 de 2025, fueron recibidos 18 requerimientos, de los cuales fueron resueltos 18, quedando pendiente 1 requerimiento que fueron remitido al Comité de Convivencia, desde el año 2024.

FECHA	NUEVOS TICKETS	ABIERTO	RESUELTO	TIEMPO DEDICADO
2025	18	1	18	3:14:15

La plataforma que se utilizaba para la radicación y gestión de solicitudes correspondía a una herramienta gratuita, donada por un propietario en el año 2022. No obstante, durante el mes de febrero de 2026 dicha plataforma dejó de funcionar.

Es importante precisar que en la práctica, la gran mayoría de las situaciones, peticiones, quejas y reclamos (PQR) presentadas por la comunidad son atendidas a través de los canales habituales de comunicación de la administración, principalmente mediante el WhatsApp institucional y el correo electrónico. En ese sentido, la utilización de la plataforma y del código QR era mínima, razón por la cual la suspensión de su funcionamiento no ha generado una afectación significativa en la atención a los residentes y propietarios.

Sin perjuicio de lo anterior, y con el fin de fortalecer los canales de atención y trazabilidad de las solicitudes, durante la vigencia 2026 la administración procederá a evaluar y consultar nuevas herramientas tecnológicas que permitan retomar y optimizar esta gestión.

7. ACTIVIDADES DE INTEGRACIÓN

En el año 2025, se realizaron las siguientes actividades de integración, con el propósito de poder incentivar el sentido de pertenencia, unión familiar y el compromiso de toda la comunidad:

- Inauguración ascensores:** Abril a Agosto de 2025
- Celebración día de la familia:** 26 de octubre de 2025
- Tamalada:** 7 y 8 de noviembre de 2025
- Compartir Navideño:** 12 de diciembre de 2025
- Celebración de reconocimiento colaboradores:** 29 de diciembre de 2025



Celebración día de la familia: Con el propósito de seguir fortaleciendo la convivencia y el sentido de comunidad, el pasado 26 de octubre de 2025 se llevó a cabo la celebración del Día de la Familia. Aunque no se contaba con recursos suficientes dentro del presupuesto, se logró organizar una actividad pensada para el disfrute de todos los residentes.

Como parte de la jornada, se realizó un pequeño bazar en el que participaron 6 residentes, quienes ofrecieron sus productos y, de manera solidaria, compartieron una parte de sus utilidades con el conjunto para ayudar a cubrir algunos de los gastos del evento.

Para los niños se dispusieron cinco atracciones y se les brindó un refrigerio que incluía perro caliente, fresas con chocolate, crispetas, churros y bebida, generando un espacio de integración y alegría para los más pequeños.

La actividad contó con una muy buena participación por parte de la comunidad. A pesar de que la lluvia se presentó en varios momentos del día, la jornada se desarrolló con éxito, iniciando a las 11:00 a.m. y finalizando hacia las 5:00 p.m.



TOTAL PAGADO POR PUERTO BAHIA (Presupuesto)	\$ 10.425.960
TOTAL PAGADO CON ACTIVIDADES (utilidad bazar y)	\$ 5.504.000
TOTAL PAGADO EVENTO	\$ 15.929.960

Celebración 31 de octubre: Teniendo en cuenta la tradición del conjunto, la administración hizo entrega de los dulces a los niños de la copropiedad.

Tamalada: Con el fin de recaudar recursos para el mantenimiento de la cancha múltiple, los días 22 y 23 de noviembre se realizó una tamalada abierta a toda la comunidad.

Durante la actividad se vendieron un total de 349 tamales, se obtuvo una utilidad de \$964.000, la cual fue consignada a la copropiedad para este propósito.

Compartir Navideño: Continuando con el fortalecimiento del tejido social en la copropiedad, el pasado 12 de diciembre se llevó a cabo un compartir navideño, pensado como un espacio de integración para toda la comunidad.

Durante la jornada se realizó un bingo, se contó con servicio de miniteca y animación, y además se ofrecieron productos de alimentos para los asistentes. También se tuvo la valiosa participación de algunos residentes, quienes vendieron sus propias preparaciones, generando un ambiente de apoyo y participación comunitaria.

En total se vendieron 134 cartones de bingo, y gracias a estos recursos, el evento pudo ser cubierto en su gran mayoría con los mismos ingresos generados durante la actividad. Fue una jornada muy especial, que permitió seguir fortaleciendo los lazos entre vecinos y promover espacios de sana convivencia.



Damos un agradecimiento por el gran apoyo de los consejeros Claudia Romero, Martha Farias, Juan Carlos Linares, Dudley Roldan y Carolina Cifuentes, quienes estuvieron presentes en todo el evento y soportaron a la administración en todas las actividades.



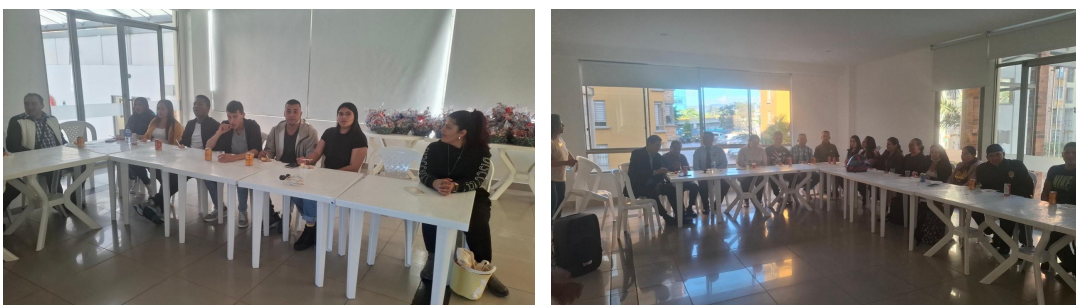
Celebración reconocimiento de colaboradores: El pasado 29 de diciembre de 2025 se llevó a cabo la reunión de despedida de los colaboradores de Puerto Bahía, una jornada muy especial que reflejó el compromiso y la solidaridad de toda la comunidad.

Gracias a la generosidad de los residentes, se lograron recaudar aportes por un valor total de \$26 millones, los cuales fueron distribuidos entre todos los colaboradores, incluyendo el personal de reciclaje, como un reconocimiento a su trabajo durante el año.

La actividad contó además con valiosos aportes de la comunidad: una propietaria donó 30 anchetas y otra contribuyó con una lechona. Por parte de la administración, se ofrecieron tablas de queso, permitiendo compartir un espacio agradable y de integración.

Agradecemos especialmente a los miembros del Consejo que hicieron parte activa de esta celebración, acompañando y apoyando el desarrollo de la actividad, Claudia Romero, Angela Algecira, Juan Carlos Bejarano, quienes participaron de manera comprometida.

Fue un espacio muy significativo que permitió cerrar el año en comunidad, reconociendo el valor de quienes hacen parte del día a día de la copropiedad.





DISTRIBUCION APORTES COMUNIDAD			
ANTIGÜEDAD	# PERSONAS	VALOR BONO	TOTAL
MENOS DE UN AÑO	19	\$ 450.000	\$ 8.550.000
MAS DE UN AÑO	15	\$ 700.000	\$ 10.500.000
DIRECCION	5	\$ 1.100.000	\$ 5.500.000
CONTADOR Y REVISOR FISCAL	2	\$ 700.000	\$ 1.400.000
	TOTAL		\$ 25.950.000

TOTAL BONOS \$ 25.950.000
TOTAL COMIDA \$ 550.000

TOTAL BONOS Y COMIDA \$ 26.500.000

TOTAL APORTES COMUNIDAD | \$ 26.500.000

8. CONVIVENCIA

La convivencia durante el último año se ha visto afectada por el incremento progresivo de las quejas por exceso de ruido, situaciones entre vecinos de garajes, situaciones con tenedores de mascotas, equivocada utilización del parqueadero, la invitación general ha sido tomar conciencia, corregir los malos comportamientos y pensar en lo que no queremos que nos hagan para no afectar a los demás.

Todos los casos reportados a la administración fueron remitidos al Comité de Convivencia, para el respectivo trámite, el comité participó activamente durante todo el año en las situaciones presentadas. Se adjunta el respectivo informe.

Uno de los temas más notorios sigue siendo la falta de conciencia de algunos residentes propietarios de animales de compañía, quienes permiten que deambulen sueltos haciendo sus necesidades por todos lados, incluidos ascensores, tapetes y sótanos, sin que nadie se responsabilice de recoger los excrementos o limpie el orín, generando malos olores y deterioros en algunas zonas. Nuevamente se socializó con toda la comunidad las normas básicas de una tenencia de mascotas.

Desde la administración hemos mantenido el seguimiento a este mal comportamiento en comunidad y se han realizado los respectivos llamados de atención.

**“LA SANA CONVIVENCIA SE CONSTRUYE CON RESPETO,
RESPONSABILIDAD Y COMPROMISO DE CADA UNO DE LOS
MIEMBROS DE LA COMUNIDAD.”**

Agradecemos de forma muy especial al equipo humano de Administración, Mantenimiento y Seguridad por su compromiso y sentido de pertenencia con la Copropiedad, la actitud de servicio mejora la calidad de vida de cada uno de los residentes.



De igual forma expresamos un especial agradecimiento al Consejo de Administración, en cabeza de su presidenta, la señora Claudia Romero; al Comité Técnico, liderado por los señores Leonardo Aranguren y Juan Carlos Linares; y al Comité de Convivencia, conformado de la señora Luz Estela Gómez, el señor Mauricio Hernández y la señora Diana Parra, por su compromiso y apoyo permanente a la Administración. Su acompañamiento fue fundamental para el logro de los resultados alcanzados durante la vigencia 2025.

Finalmente agradecemos a toda la comunidad por su compromiso, sentido de pertenencia y solidaridad. Gracias al trabajo conjunto, la copropiedad se ha consolidado como uno de los conjuntos residenciales más representativos y reconocidos de Ciudad Salitre.

EL MEJOR TRABAJO ES AQUEL QUE SE HACE EN EQUIPO

Cordialmente,

ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA 2025

COMITÉ DE CONVIVENCIA



Conforme a la Ley 675 es un órgano **CONCILIADOR, NO SANCIONATORIO**, diseñado para dirimir conflictos entre residentes en propiedad horizontal mediante el diálogo.

TIPIFICACIÓN CASOS

CONSUMO TABACO
MASCOTAS
FIESTAS CON MENORES DE EDAD EMBRIAGUEZ, ESTUPEFACIENTES
SACUDIR ROPA POR VENTANA
PARQUEO DAÑOS VEHÍCULOS
PERDIDAS ELEMENTOS
AGRESIÓN VERBAL
RUIDOS, PERTURBACIÓN ACÚSTICA

RESULTADO ACTUACIONES

CONCILIACIÓN	4
ACUERDO	1
INCUMPLIMIENTO	1
INSTANCIA LEGAL	2
INASISTENCIA	1
SOLUCIÓN DESTACADA	1

TOTAL CASOS RECIBIDOS	10
REUNIONES	4

INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA 2025			
No.	RESIDENTE	QUEJA	SOLUCIÓN
JUNIO			
1	TORRE 5	Queja por consumo de tabaco y afectación salud.	Se llega a una conciliación por parte de los 2 residentes. CONCILIACIÓN
2	TORRE 11 y 7	Aclaración acuerdos pactados - mordedura de perro	Se presentó la residente implicada y no la afectada. NO SE PRESENTÓ LA AFECTADA
JULIO			
3	TORRE 6	Queja de los residentes de la Torre 6, con respecto a la situación del apartamento 304 en el cual se presenta exceso de ruido, música a alto volumen, ingreso de personas que salen en estados característicos a la embriaguez y posible presencia de menores de edad. Al parecer consumo de estupefacientes (tusibi - encontrado en el parque de los niños)	Se contacta al propietario, padre del residente y se llegan a acuerdos que no se cumplieron. Finalmente el residente vendió su propiedad. CONCILIACIÓN QUE FINALMENTE NO SE INCUMPLIÓ. APARTAMENTO VENDIDIO
SEPTIEMBRE			
4	TORRE 9	Reclamación al residente de la misma torre, por sacudir ropa de cama y tapete de la alcoba principal por la ventana.	Se presentó a la citación el residente implicado, quien aceptó la solicitud. Se estableció compromiso, para no continuar este proceso que afectaba a sus vecinos. CONCILIACIÓN
5	TORRES 10 Y 8	Queja por solución y restauración de los daños al vehículo que estaciona el residente de la Torre 10 en parqueadero 170 los cuales fueron ocasionados por el vehículo Camioneta que se parquea en el 169.	En primera reunión, no asistió el residente de la Torre 8- parqueadero 169, presentó excusa por escrito. Nuevamente se citan las partes por del Comité de Convivencia, para llegar a una conciliación. Los residentes no conciliaron, toda vez que el residente de la Torre 8 parqueadero 169, solicita evidencias para aplicar su seguro al vehículo afectado. En este proceso se deben dirigir a las instancias legales para la solución de los daños en el vehículo, toda vez que el residente de la Torre 8 parqueadero 169, solicita evidencias para aplicar su seguro al vehículo afectado. NO HUBO CONCILIACIÓN ENTRE LAS PARTES. DEBEN PRESENTAR RECLAMACIÓN EN INSTANCIAS LEGALES.
6	TORRE 10	Queja por pérdida de tapete y en revisión de cámaras se encontró por parte de seguridad, que de forma vandálica una persona que entró a la torre 10, hacia las 10p.m, arrastró el tapete al ascensor y luego lo tiró al shut de basuras .	En la citación, hizo presencia el afectado y la persona implicada. Dicha residente aceptó y se comprometió a comprar tapetes iguales para los 4 apartamentos, pues indicó que le gustaba la uniformidad. Así, dando cumplimiento a la devolución del tapete. CONCILIACIÓN
7	TORRE 2 - TORRE 3	La residente se siente agredida, violentada y vulnerada por el residente de la Torre 3, quien actúa de forma intimidante y grosera, cuando ella pasea a su perro cerca de la Torre 2, adicional se encuentra en estado de embarazo.	Se presentaron los 2 residentes citado. El señor luego de discutir, se disculpa y la residente agredida, le indica que cualquier inconveniente se debe dirigir a la Administración. CONCILIACIÓN.
NOVIEMBRE			
8	TORRE 12	Acusaciones infundadas por supuesto ruido causado por señora adulto mayor, al residente del piso contiguo. Representó la hija de la residente.	Una vez expuesto el tema por las partes, no se logra determinar el origen de los ruidos, el comité indica que se debe seguir el conducto regular en este caso con el vecino para lograr identificar y establecer donde se genera efectivamente el ruido, teniendo en cuenta que en los vacíos de la construcción el ruido se propaga en general en toda la torre. SEGUIR CONDUCTO REGULAR, CONTACTAR AL VECINO. ACUERDO
9	TORRE 1	Queja por la perturbación acústica reiterada	Los implicados efectuaron un acuerdo, antes de la reunión, que hasta la fecha viene funcionando. Comité felicita a los residentes por la solución que encontraron SE DESTACA LA SOLUCIÓN ENTRE LOS RESIDENTES, ANTES DE REUNIÓN CON COMITÉ DE CONVIVENCIA
10	TORRE 7	Queja reiterada por ruidos	Se informa al residente que teniendo en cuenta el acuerdo que se llevó a cabo en fechas anteriores con el implicado, debe dirigirse a las instancias legales, toda vez que el Comité de Convivencia es un mediador en la resolución de conflictos en la propiedad horizontal. (Ley 675) INSTANCIAS LEGALES

COMITÉ DE CONVIVENCIA



INTEGRANTES	TORRE
MAURICIO HERNANDEZ CADAVID	6
DIANA PARRA VERA	6
LUZ STELLA GÓMEZ NOSSA	6

**DICTAMEN REVISORIA
FISCAL 2025**



CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ CAMACHO
Contador Público Titulado - Especialista en Auditoría y Control
Dictamen e informe de Revisoría fiscal año 2025

Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA P.H
COPROPIETARIOS - RESIDENTES
Ciudad

ASUNTO: **DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA POR EL AÑO 2025**

1. INTRODUCCIÓN.

En calidad de Revisor Fiscal y dando cumplimiento a lo ordenado en las regulaciones del artículo 7 de la ley 43 de 1990 y demás normas legales complementarias, he sido elegido por la Asamblea General de Copropietarios el día 4 de mayo del 2025, para el cargo de Revisor Fiscal sobre las operaciones administrativas y financieras del año 2026 del **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.**

2. OPINIÓN

He auditado los estados financieros del **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, el Estado Integral de Resultados, la Ejecución Presupuestal por el período terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, presentados de forma comparativa con el período terminado al 31 de diciembre de 2025.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.** al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y ejecución presupuestal por el período terminado en esa fecha, de conformidad con el marco técnico normativo colombiano contenido en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, correspondiente a las Normas de Información Financiera para el Grupo 3 aplicables a la propiedad horizontal.

Cabe anotar que me declaro en independencia de la Entidad, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría bajo NIA de los estados financieros en Colombia, y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión favorable.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por el suscrito profesional en calidad de Revisor Fiscal y en dictamen del 20 de febrero del 2025, emití una opinión favorable.

2.1 FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aceptadas en Colombia, incorporadas mediante el Decreto 2420 de 2015, la Ley 43 de 1990, las



orientaciones profesionales del Consejo Técnico de la Contaduría Pública y los artículos 207, 208 y 209 del Código de Comercio.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe en la sección “Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros” de este informe.

Soy independiente de la copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables en Colombia para auditorías de estados financieros y he cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar mi opinión.

No existieron limitaciones al alcance de mi auditoría.

3. ENTIDAD EN FUNCIONAMIENTO.

La administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la copropiedad para continuar como negocio en marcha, revelando, cuando sea aplicable, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Con base en los procedimientos de auditoría realizados, no se identificaron hechos o condiciones que generen una incertidumbre material sobre la capacidad del **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.** para continuar operando normalmente en el futuro previsible.

4. RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA COPROPIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

La administración del **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.** es la responsable de la elaboración y presentación de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo vigente en Colombia contenido en el anexo No.3 Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015 y sus modificatorios, junto con sus correspondientes notas y revelaciones.

Los profesionales contratados son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo aplicable en Colombia y del control interno que la administración considere necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Asimismo, la Contadora es la responsable de la selección y aplicación adecuada de políticas contables y de la realización de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

El Consejo de Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la copropiedad y del cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 y las decisiones de la asamblea general.

5. RESPONSABILIDADES DEL REVISOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi trabajo de conformidad con las NIA, las cuales requieren que planifique y ejecute la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material debida a fraude o error.

En la valoración de dichos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

La auditoría también incluye la evaluación de:

- La adecuación de las políticas contables aplicadas.
- La razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.
- La presentación global de los estados financieros.
- La adecuada aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.

6. OPINIÓN SOBRE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO

De conformidad con el artículo 209 del Código de Comercio, evalué el cumplimiento de las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias aplicables al **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.**, así como la existencia de un sistema de control interno razonable.

Mi evaluación se basó, entre otros, en:

- Ley 675 de 2001.
- Reglamento de propiedad horizontal.
- Actas de Asamblea y Consejo de Administración.
- Normatividad legal aplicable a la copropiedad.

Con base en las pruebas practicadas durante el período, en mi opinión la copropiedad mantiene, en todos los aspectos materiales, un sistema de control interno razonable y ha cumplido con las disposiciones legales, estatutarias y con las decisiones de la asamblea y del Consejo de Administración.



7. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Se realizó la revisión de la documentación que estuvo a mi alcance y relacionada con el conjunto desde el aspecto legal, normativo y de gestión.

7.1 Metodología de evaluación: Durante el año 2025, fueron enviados a la administración y consejo administrativo ocho (08) Informes Intermedios de Revisoría Fiscal, los cuales se analizaron y explicaron en reuniones mensuales con el consejo y la administración. En estos informes se dejaron los hallazgos, recomendaciones, sugerencias, planes de mejoramiento, dando cumplimiento a una auditoría de cumplimiento legales y reglamentarios, auditoría financiera y auditoría gestión administrativa y control interno.

En la auditoría practicada por la Revisoría Fiscal se utilizaron controles internos de calificación de la administración, según cada procedimiento evaluado, los criterios a tener en cuenta en la clasificación fueron los siguientes:



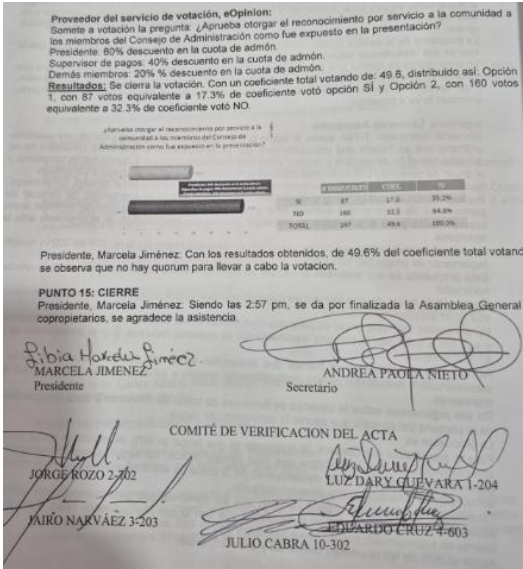
En relación con el concepto de Revisoría Fiscal y en cumplimiento de las funciones consagradas en la ley, expongo el resultado de la auditoría integral arrojando los siguientes resultados:

7.2 Informe sobre la auditoria de cumplimiento legal y reglamentario: Durante esta auditoria se inspeccionaron cada uno de los soportes y documentos que estuvieran a mi alcance, relacionados con el **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H** desde el aspecto legal, normativo y contable.



7.2.1 Auditoria documental de cumplimiento.		
HALLAZGOS GENERALES	NIVEL CONTROL	OBSERVACION
Factura equivalente. Factura de compras.	Alto.	<p>Alcance: Con base en los procedimientos de auditoría aplicados sobre las compras y erogaciones realizadas por el Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H., se concluye que la copropiedad viene dando cumplimiento, en todos los aspectos materiales, a los requisitos legales en materia de facturación y soportes de las operaciones.</p> <p>Las adquisiciones efectuadas a personas naturales no comerciantes o no responsables del IVA se encuentran respaldadas mediante el documento equivalente a la factura, conforme a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 522 de 2003. De igual manera, las operaciones realizadas con responsables del IVA se soportan con la factura electrónica de venta, en cumplimiento de los artículos 511 y 615 del Estatuto Tributario y la Resolución 042 de 2020 expedida por la DIAN.</p> <p>Los documentos revisados contienen los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, permitiendo la adecuada identificación del proveedor, el concepto de la operación, los valores, los impuestos aplicables y su correcto reconocimiento contable y fiscal, sin evidenciarse desviaciones materiales que afecten la razonabilidad de la información financiera.</p>
RUT Registro único tributario.	Alto.	<p>Alcance: Con base en las pruebas aplicadas, se verificó que los proveedores y contratistas del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. cuentan con Registro Único Tributario (RUT) vigente, en cumplimiento del artículo 177-2 del Estatuto Tributario.</p> <p>La documentación revisada constituye soporte válido para la procedencia fiscal de las operaciones, sin evidenciarse incumplimientos materiales que afecten la razonabilidad de la información contable y tributaria.</p>
Aportes de Seguridad social.	Alto.	<p>Alcance: Con base en las pruebas practicadas, se verificó el cumplimiento de lo dispuesto en el Concepto DIAN 12887 de 2015 y el Decreto 1273 de 2018, respecto a la afiliación y pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social de los trabajadores independientes.</p> <p>Los profesionales que prestan servicios de asesoría a la copropiedad Administración, Contaduría, Revisoría Fiscal, entre otros, así como las empresas de vigilancia y servicios generales (aseo), acreditan el pago oportuno de los aportes a salud, pensión, ARL y parafiscales, según corresponda.</p> <p>En consecuencia, se concluye que la copropiedad viene dando cumplimiento, en todos los aspectos materiales, a la obligación de verificación de seguridad social de sus contratistas, mitigando riesgos legales derivados de eventuales reclamaciones por vínculo laboral o relación comercial.</p>
Correspondencia y Sistema de archivo	Alto.	<p>Alcance: Durante el desarrollo de los procedimientos de auditoría se verificó que el archivo de los documentos contables y administrativos se encuentra organizado, clasificado y debidamente identificado en carpetas tipo AZ, guardando correspondencia con los registros contables y soportes de la gestión administrativa.</p> <p>Se precisa que la custodia, conservación y actualización del archivo documental es responsabilidad exclusiva de la administración de la copropiedad, conforme a sus funciones de control y gestión.</p>



<p>Conciliaciones bancarias.</p>	<p>Alto.</p>	<p>Alcance: Se verifican y se evidencia que a diciembre 31 del 2025 se encuentran debidamente conciliadas las cuentas bancarias:</p> <table border="1" data-bbox="656 363 1417 548"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ENTIDAD</th> <th rowspan="2">PRODUCTO FINANCIERO</th> <th>SALDO EN LIBROS</th> </tr> <tr> <th>A 31 DE DIC 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Banco Caja social</td> <td>Cta. Ahorros (9955) Recaudo</td> <td>\$ 56.499.657,14</td> </tr> <tr> <td>Banco Caja social</td> <td>Cta. Corriente (4067)</td> <td>\$ 21.922.912,76</td> </tr> <tr> <td>Banco Caja social</td> <td>Fondo de Inversión Colectivo</td> <td>\$ 68.450.264,30</td> </tr> <tr> <td>Fiduagraria</td> <td>Fondo de Inversión Colectivo</td> <td>\$ 79.935.763,05</td> </tr> </tbody> </table> <p>se evidencia que la copropiedad cuenta con los soportes documentales correspondientes al proceso de conciliación bancaria, entre los cuales se incluyen extractos bancarios, libros auxiliares, notas bancarias, así como los registros de abonos y cargos, debidamente relacionados en las conciliaciones bancarias elaboradas para el periodo objeto de revisión.</p> <p>Dichos documentos fueron puestos a disposición de esta Revisoría Fiscal y constituyen soporte para la verificación de las partidas conciliatorias entre los saldos contables y los reportados por las entidades financieras.</p>	ENTIDAD	PRODUCTO FINANCIERO	SALDO EN LIBROS	A 31 DE DIC 2025	Banco Caja social	Cta. Ahorros (9955) Recaudo	\$ 56.499.657,14	Banco Caja social	Cta. Corriente (4067)	\$ 21.922.912,76	Banco Caja social	Fondo de Inversión Colectivo	\$ 68.450.264,30	Fiduagraria	Fondo de Inversión Colectivo	\$ 79.935.763,05
ENTIDAD	PRODUCTO FINANCIERO	SALDO EN LIBROS																
		A 31 DE DIC 2025																
Banco Caja social	Cta. Ahorros (9955) Recaudo	\$ 56.499.657,14																
Banco Caja social	Cta. Corriente (4067)	\$ 21.922.912,76																
Banco Caja social	Fondo de Inversión Colectivo	\$ 68.450.264,30																
Fiduagraria	Fondo de Inversión Colectivo	\$ 79.935.763,05																
<p>Libros actas de asamblea.</p>	<p>Alto.</p>	<p>Alcance: En desarrollo de los procedimientos de auditoría se verificó el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios correspondiente al año 2025, realizada el 4 de mayo del 2025, la cual se encuentra debidamente impresa y archivada, junto con sus anexos, que incluyen el detalle de la votación, porcentaje de quórum, estados financieros presentados y sometidos a aprobación, así como el dictamen de la Revisoría Fiscal.</p>  <p>De igual forma, esta Revisoría Fiscal solicitó y revisó el acta mencionada, verificando las decisiones adoptadas por la Asamblea General y realizando seguimiento a su cumplimiento durante los meses restantes del año 2025 y en el transcurso del año 2026.</p>																



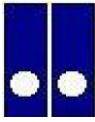
Libro actas de consejo	Oportunidad de Mejora.	<p>Alcance: Con base en la revisión efectuada, se verificó que durante el año 2025 el Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. cuenta con ocho (8) actas del Consejo de Administración debidamente archivadas, encontrándose la última aprobada y firmada correspondiente al Acta No. 193 del 26 de febrero del 2026 y la No. 107 del 17 de febrero por reuniones extraordinarias.</p> <p>Así mismo, se constató que las actas cumplen, en todos los aspectos materiales, con los requisitos de formalización establecidos en la Ley 675 de 2001, al estar suscritas por el presidente y el secretario designados, constituyéndose en soporte válido de las decisiones adoptadas por el órgano de administración.</p> <p>De la revisión efectuada se observó que:</p> <ul style="list-style-type: none">Las actas no están siendo elaboradas dentro de los plazos razonables posteriores a la celebración de las sesiones.No se está cumpliendo de manera consistente con la impresión, foliación y archivo formal de las actas en el libro correspondiente. <p>Lo anterior representa una debilidad en el control interno y podría generar riesgos legales, administrativos y de gobernanza, al afectar la validez formal de las decisiones adoptadas por el Consejo y la adecuada trazabilidad de los acuerdos.</p>
Libro registro propietarios.	Alto.	<p>Alcance: Con base en los procedimientos aplicados, se verificó que la administración viene cumpliendo con sus funciones en cuanto a la gestión y custodia de la información de copropietarios y residentes del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H., manteniéndola en permanente actualización.</p> <p>Lo anterior, se encuentra en concordancia con lo dispuesto en el artículo 51, numeral 2, de la Ley 675 de 2001, que establece la obligación del administrador de llevar y conservar el registro de propietarios y residentes, sin evidenciarse incumplimientos materiales en el manejo de dicha información.</p>

7.2.2 AUDITORIA CUMPLIMIENTO: Aspectos tributarios.		
HALLAZGO GENERALES	NIVEL DE CONTROL	OBSERVACIÓN
Presentación información exógena.	Alto.	<p>Alcance: En lo correspondiente a la presentación de la información exógena, se verificó que el Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. cumplió con la entrega de la información requerida dentro de los plazos establecidos por la DIAN, conforme a la Resolución No. 233 del 30 de octubre de 2025 y la Resolución 213 de mayo de 2025, aplicable al reporte del período gravable correspondiente, así como con la presentación ante la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá, de acuerdo con la resolución vigente expedida por dicha entidad para el año 2025.</p> <p>En consecuencia, se concluye que la copropiedad viene dando cumplimiento, en todos los aspectos materiales, a las obligaciones relacionadas con la presentación de información exógena a nivel nacional y distrital.</p>



<p>Obligaciones tributarias 2025</p>	<p>Alto.</p>	<p>Alcance: Con base en los procedimientos de auditoría aplicados, se verificó el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 367 y 398 del Estatuto Tributario, en materia de responsabilidad tributaria por concepto de retenciones en la fuente.</p> <p>Durante el período 2025, el Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. aplicó las retenciones en la fuente correspondientes sobre las compras y servicios realizados, presentando y pagando oportunamente las doce (12) declaraciones mensuales de cada período fiscal.</p> <p>Así mismo, se constató que los certificados de retención del período gravable 2025 se vienen expediendo conforme a lo establecido en el artículo 1.6.1.13.2.40 del Decreto 2345 del 27 de diciembre de 2019, el cual regula la obligación y los plazos para la entrega de dichos certificados a los sujetos retenidos.</p> <p>En consecuencia, se concluye que la copropiedad viene dando cumplimiento, en todos los aspectos materiales, a sus obligaciones relacionadas con la práctica, declaración y certificación de las retenciones en la fuente.</p> <p style="text-align: center;">Consulta de Inconsistencias</p> <hr/> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Fecha Actual de Consulta</td> <td>06-04-2026 15:51:07</td> </tr> <tr> <td>NIT</td> <td>900055283</td> </tr> <tr> <td>Dígito de Verificación</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Razón Social</td> <td>CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.</td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">AYUDA Consulta documentos con inconsistencias</p> <p>A 06-04-2026 para el NIT digitado no se encontraron documentos con inconsistencias. Consulte frecuentemente esta opción.</p> </div>	Fecha Actual de Consulta	06-04-2026 15:51:07	NIT	900055283	Dígito de Verificación	9	Razón Social	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
Fecha Actual de Consulta	06-04-2026 15:51:07									
NIT	900055283									
Dígito de Verificación	9									
Razón Social	CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.									
<p>Libros oficiales.</p>	<p>Alto.</p>	<p>Alcance: Se evidencia que los libros oficiales se encuentran registrados en la DIAN, se detalla a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Libro mayor de balance, folio 253 bajo el No 757 (Folios del 401 al 600): Impreso a noviembre de 2025, finaliza folio 594. -Libro Diario, Folio 220 bajo el No 879 (Folios del número 1 al 2.000): Impreso a noviembre de 2025, finaliza folio 1.634. 								

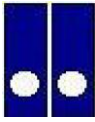
7.2.3 AUDITORÍA CUMPLIMIENTO: Otros aspectos cumplimiento obligatorio.		
HALLAZGO GENERALES	NIVEL DE CONTROL	OBSERVACION
		<p>Alcance: Con base en los procedimientos de auditoría aplicados, se verificó el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 603 de 2000 en materia de derechos de autor y uso legal de software.</p>



Legalidad del Software.	Alto.	<p>La administración del conjunto utiliza el software contable Daytona Intercloud, se encuentra debidamente licenciado, no es de propiedad del conjunto, así como licencias vigentes de Microsoft Office y antivirus instaladas en los equipos de cómputo del conjunto.</p> <p>En consecuencia, se concluye que la copropiedad viene dando cumplimiento, en todos los aspectos materiales, a las disposiciones legales sobre derechos de autor y uso legítimo de software.</p>
Póliza de áreas comunes	Oportunidad de Mejora.	<p>Alcance: Se evidenció la adquisición y vigencia de la Póliza de Seguro para Zonas Comunes con la aseguradora Zúrich Colombia Seguros S.A., con cobertura comprendida entre el 31 de diciembre de 2025 y el 30 de diciembre de 2026. La póliza presenta una suma asegurada de \$82.241.255.191 y un valor de prima de \$94.594.156.</p> <p>No obstante, con base en el avalúo técnico correspondiente al año 2026, que determina un valor de las zonas comunes de \$112.568.725.387, se identificó la existencia de un infraseguro del 36,88%, lo cual evidencia una insuficiente correspondencia entre el valor asegurado y el valor real de los bienes, situación que podría derivar en una cobertura parcial ante la eventual materialización de un siniestro.</p> <p>Si bien el valor de la prima resulta consistente con la cobertura contratada y el nivel de exposición al riesgo de la copropiedad, la condición de infraseguro limita la eficacia del amparo contratado. En consecuencia, aunque la administración ha dado cumplimiento formal a la obligación de asegurar los bienes comunes, se recomienda gestionar la actualización de la suma asegurada conforme al avalúo vigente, con el fin de garantizar una adecuada protección patrimonial de la copropiedad.</p>
Implementación del sistema de gestión seguridad, salud en el trabajo. SG-SST	Oportunidad de Mejora.	<p>Alcance: Durante la vigencia 2025, el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) de la copropiedad fue objeto de evaluación y ajuste, con el fin de alinearlos a la realidad operativa y a los requisitos establecidos en la normatividad vigente. En este proceso, se actualizó la información reportada ante el Ministerio de Trabajo, incorporando la totalidad del personal en misión que desarrolla actividades en la copropiedad, pasando de 10 a 20 trabajadores y ampliando el número de requisitos mínimos aplicables de 7 a 21.</p> <p>Como resultado de esta actualización, el nivel de cumplimiento del SG-SST se ajustó al 84,75%, cifra que refleja de manera más precisa y verificable el estado actual del sistema, sin que ello implique un deterioro en la gestión, sino un incremento en el nivel de exigencia y cobertura.</p> <p>En cuanto al ciclo PHVA, se evidencian avances en las fases de planificación (80%) y gestión del cambio (85%), mientras que la fase de verificación (75%) presenta oportunidades de mejora, especialmente en el fortalecimiento de indicadores y mecanismos de seguimiento. La fase de actuación no resulta aplicable en la presente evaluación.</p> <p>Durante el periodo no se registraron accidentes de trabajo, lo que evidencia la efectividad de las medidas preventivas implementadas. No obstante, las inspecciones de seguridad identificaron 30 hallazgos, de los cuales 16 son críticos y requieren intervención prioritaria, y 14 moderados que deben ser gestionados para prevenir riesgos mayores.</p> <p>En conclusión, el SG-SST presenta un nivel de cumplimiento aceptable, con avances en su estructuración y actualización, así como oportunidades de mejora orientadas al fortalecimiento del seguimiento, control y cierre de hallazgos, aspectos sobre los cuales deberá continuar trabajando la administración en la siguiente vigencia.</p>
		<p>Alcance: En desarrollo de las funciones de verificación, se constató que el conjunto ha adelantado la fase de implementación del Sistema de Protección de Datos Personales, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1074</p>



<p>Implementación política de protección de datos.</p>	<p>Oportunidad de mejora.</p>	<p>de 2015. Dentro de las acciones ejecutadas no se evidenció la generación de copias de seguridad de la información administrada por medios físicos y electrónicos, con el fin de garantizar la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información sistematizada, en concordancia con la política de protección de datos adoptada por el conjunto.</p> <p>ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO – HÁBEAS DATA (Ley 1266 de 2008 y Ley 1581 de 2012)</p> <p>1. Nivel de cumplimiento actual</p> <p>A la fecha, se ha evidenciado la recolección parcial de los formatos de autorización para el tratamiento de datos personales; no obstante, dicha gestión no alcanza el 100% de los titulares de la información, incumpliendo lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias, en particular el Decreto 1377 de 2013, que establecen la obligación de obtener la autorización previa, expresa e informada de todos los titulares, sin excepción, para el tratamiento de sus datos personales.</p> <p>Adicionalmente, se evidenció la ausencia de un inventario o registro actualizado de las bases de datos y de la información recolectada, en contravención de los principios de responsabilidad demostrada y seguridad de la información previstos en la normativa vigente, así como de los lineamientos impartidos por la Superintendencia de Industria y Comercio en su calidad de autoridad de control.</p> <p>La situación descrita limita la capacidad de la copropiedad para medir el nivel de cumplimiento normativo y gestionar adecuadamente los riesgos asociados al tratamiento de datos personales, lo cual puede derivar en contingencias legales y sancionatorias. En consecuencia, se recomienda implementar un proceso integral de actualización y control de las autorizaciones, así como la estructuración de un inventario completo de bases de datos, que permita garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables y la adecuada protección de la información personal:</p> <p>a. Riesgo jurídico</p> <p>La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) puede imponer sanciones por:</p> <ul style="list-style-type: none">• No contar con autorización previa, expresa e informada.• No tener soportes físicos o digitales que acrediten dicha autorización.• No poseer mecanismos adecuados para la custodia segura de datos. <p>Recomendaciones</p> <ol style="list-style-type: none">1. Completar el 100% de las autorizaciones: Realizar una jornada de actualización o campaña dirigida a los titulares faltantes. Sin esa autorización, su información no debería ser tratada.2. Digitalizar y respaldar los formatos: Crear un repositorio digital seguro para evitar pérdida o deterioro.
		<p>Con base en los procedimientos de auditoría aplicados, se verificó que las adecuaciones y trabajos necesarios para culminar la certificación de los ascensores del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. fueron finalizados en junio de 2025.</p> <p>Como resultado, quedaron certificados trece (13) ascensores así: de la torre 1 a la 13 el 12 de</p>



Certificación Ascensores	Alto.	<p>marzo del 2026, en cumplimiento del Acuerdo 470 de 2011, el cual establece la obligatoriedad de la revisión general de los sistemas de transporte vertical en establecimientos que concentren personas en el Distrito Capital, con una vigencia de certificación anual.</p> <p>En consecuencia, se concluye que la copropiedad viene dando cumplimiento, en todos los aspectos materiales, a las obligaciones normativas relacionadas con la certificación de los sistemas de transporte vertical.</p>
Circular Supervigilancia tarifas mínimas de contratación	Alto.	<p>Alcance: Con base en los procedimientos de auditoría aplicados, se verificó el cumplimiento de lo dispuesto en la Circular No. 20241300000445, referente a las tarifas mínimas para la contratación de servicios de vigilancia y seguridad privada, aplicables a empresas y cooperativas con y sin armas bajo inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.</p> <p>Al validar los valores facturados por la empresa Seguridad Atlas., se evidenció que la prestación del servicio a la copropiedad se factura conforme a las tarifas establecidas para conjuntos residenciales de estrato cuatro, sin identificarse desviaciones materiales frente a la normatividad vigente.</p>
Fondo de Imprevistos	Alto.	<p>Alcance: Con base en los procedimientos de auditoría aplicados, se verificó que el Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. ha constituido el fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas no previstas, conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Así mismo, se evidenció que dichos recursos se encuentran monetizados en un 100%, garantizando su disponibilidad para la atención de contingencias.</p> <p>En consecuencia, se concluye que la copropiedad cumple, en todos los aspectos materiales, con el requisito legal de constitución y administración del fondo de imprevistos.</p>
Obligaciones Decreto 768 De 2025	Oportunidad de mejora.	<p>Durante el período objeto de revisión, entró en vigor el Decreto 768 de 2025 (7 de julio de 2025), el cual reglamenta parcialmente el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016). Si bien esta disposición no modifica la Ley 675 de 2001 que regula el régimen de Propiedad Horizontal, sí genera implicaciones en materia de convivencia, uso y control de las áreas y bienes comunes dentro de los conjuntos residenciales.</p> <p>En consecuencia, se recomienda a la Administración y al Consejo de Administración evaluar la necesidad de ajustar el Manual de Convivencia y los procedimientos internos, con el fin de garantizar su alineación con la normativa vigente y mitigar posibles riesgos derivados de su aplicación.</p> <p>En este sentido, la Administración y el Consejo de Administración deberán:</p> <ul style="list-style-type: none">• Revisar y, de ser necesario, actualizar el Manual de Convivencia, asegurando su armonización con las disposiciones vigentes en materia de seguridad y convivencia ciudadana.• Socializar con los propietarios y residentes las nuevas disposiciones que puedan impactar el uso de bienes comunes y las conductas sancionables.• Establecer procedimientos claros para la atención de situaciones que puedan derivar en la intervención de las autoridades de policía.• Fortalecer los controles internos relacionados con el uso de zonas comunes, reuniones, ruidos, mascotas y demás aspectos regulados por la normativa. <p>Lo anterior, con el fin de prevenir conflictos, garantizar la sana convivencia y mitigar riesgos legales para la Copropiedad.</p>



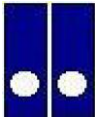
<p>Registro Responsabilidad 48 y 52 en el RUT</p>	<p>Alto.</p>	<p>Alcance: Mediante el Concepto DIAN No. 722 de 2025, la entidad precisó que las personas jurídicas constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal de uso residencial gozan de no sujeción a tributos nacionales únicamente cuando desarrollan actividades propias de su objeto social, tales como la administración, conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes. En estos casos, los ingresos derivados de expensas comunes no se encuentran gravados con IVA.</p> <p>En consecuencia, el uso de zonas comunes como salones sociales, áreas recreativas o deportivas por parte de los copropietarios no constituye una prestación de servicios de arrendamiento gravada con IVA, dado que dichos bienes son de uso y goce general de los propietarios. En este escenario no se configura un hecho generador del impuesto, aun cuando se establezca un cobro adicional incorporado dentro de la cuota de administración como expensa común necesaria, la cual no está sujeta al IVA.</p> <p>Situación distinta se presenta cuando la copropiedad realiza una explotación económica de las zonas comunes, particularmente cuando estas se arriendan a terceros o se destinan a actividades comerciales ajenas al objeto social propio de la propiedad horizontal. En estos eventos, se configura la prestación de un servicio de arrendamiento, lo cual constituye hecho generador del IVA conforme a lo dispuesto en el literal c) del artículo 420 del Estatuto Tributario, obligando a la copropiedad a actuar como responsable del impuesto.</p> <p>En conclusión, no se causa IVA por el uso interno de zonas comunes por parte de los copropietarios, pero sí se genera el impuesto cuando dichas zonas se explotan económicamente mediante arrendamiento o prestación de servicios a terceros.</p>
--	---------------------	--

8. INFORME SOBRE LA AUDITORIA FINANCIERA

8.1 Concordancia de estados financieros e informe de gestión administrativa.

Existe concordancia entre las cifras contenidas en los estados financieros los cuales han sido preparados por la administradora del Conjunto para dar cumplimiento a disposiciones. Que se acompañan y las que se incluyen en el informe de gestión administrativa que corresponde al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA: Para dar cumplimiento a las Normas de Auditoría se requirió de una debida planeación, ejecución y verificación de los Estados Financieros intermedios, para determinar si las cifras reflejan razonablemente la situación financiera y los resultados de las operaciones del ejercicio auditado.



Al cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2025, la copropiedad presenta recursos financieros disponibles por valor de **\$227.808.597**, los cuales se encuentran debidamente distribuidos entre caja menor y cuentas bancarias.

De acuerdo con los procedimientos de auditoría aplicados, se verificó que las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas a la fecha de corte, sin diferencias materiales que afecten la razonabilidad de la información financiera. Asimismo, los saldos reflejan adecuada correspondencia con los soportes contables y extractos emitidos por las entidades financieras.

En consecuencia, los recursos disponibles presentan una razonable confiabilidad, permitiendo atender oportunamente las obligaciones operativas y financieras de la copropiedad.

a) **Análisis Liquidez 2025:**

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ DE EFECTIVO		dic-25	dic-24
Saldo Cuenta Corriente Bco. Caja Social #74067		21.922.913	11.123.258
Saldo Cuenta de Ahorros Bco. Caja Social #89955 (Recaudo).		56.499.657	35.127.028
Saldo Cuenta Fiducia Bco. Caja Social #12916-0001		68.450.264	346.740.295
Saldo Cuenta Fiducia Bco. Agrario #107173		79.935.763	75.153.016
TOTAL EFECTIVO E INVERSIONES		226.808.597	468.143.597
(-) Cuentas por pagar a diciembre 31 (nota 10)		-312.060.991	-307.157.739
(-) Pasivos estimados (nota		-680.170	-44.192.340
(-) Retención en la fuente		-1.192.222	-2.580.772
(-) Otros Pasivos (Nota 10)		-17.992.690	-22.720.757
(-) Saldo fondo de imprevistos.		-75.129.419	-45.941.077
DISPONIBLE EQUIVALENTE EFECTIVO		-\$ 180.176.895	\$ 45.550.912

**Efectivo y
Equivalente
al Efectivo
(Nota 04 Y
05)**
Bancos e
inversiones

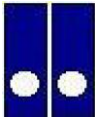
(-) <i>Fondo Modernización Ascensores</i>	-142.042.994	-642.445.800
Anticipo Contrato Ascensores	37.966.818	279.842.538
EQUIVALENTE DEL EFECTIVO INMEDIATO	-\$ 284.253.071	-\$ 317.052.350

CUENTA BANCARIA FONDO DE IMPREVISTOS		dic-25	dic-24
Saldo Cuenta Fiducia Bco. Agrario #107173		\$ 79.935.763	\$75.153.016
(-) Reserva Fondo de Imprevistos en patrimonio (nota 8)		-\$ 75.129.419	-\$45.941.077
MAYOR VALOR MONETIZADO FONDO DE IMPREVISTOS		\$ 4.806.344	\$ 29.211.939

Tal como lo evidencia el **análisis de liquidez del efectivo**, el **Conjunto Puerto Bahía** no cuenta con un nivel suficiente de **disponibilidad inmediata de efectivo** que le permita atender de manera integral y oportuna la totalidad de sus compromisos y obligaciones financieras, operativas y administrativas.

En desarrollo de las funciones de control y vigilancia propias de la Revisoría Fiscal, es importante señalar que el déficit de liquidez evidenciado al cierre del período se encuentra asociado principalmente al comportamiento de la cartera y a hechos que afectaron la disponibilidad de recursos de la copropiedad. En particular, la cartera al 31 de diciembre asciende a \$208.084.457, situación que impacta directamente el flujo de caja y la capacidad de atender oportunamente las obligaciones del conjunto.

ODM



Gráfica comportamiento del disponible del efectivo en los últimos tres (03) años.



A continuación, se detalla el valor de los deudores a diciembre 31 de 2025.

ANÁLISIS DE DEUDORES DE PROPIETARIOS				
DETALLE	dic-25	dic-24	VARIACION (\$)	AUMENTO (%)
DEUDORES COPROPIETARIOS (Sin deterioro de cartera)	\$ 369.939.553	\$320.548.350	\$ 49.391.203	15.41%
CONSIGNACIONES PENDIENTE POR IDENTIFICAR	-\$ 981.144	-\$ 1.396.444	\$ 415.300	-29.7%
DETERIORO DE CARTERA	-\$ 66.083.257	-\$ 42.457.728	-\$ 23.625.529	55.6%
DEUDORES COPROPIETARIOS CON DETERIORO	\$ 302.875.152	\$ 276.694.178	\$ 26.180.974	9.46%
DETALLE	VALOR		Número de Inmuebles	
TOTAL CARTERA DE PROPIETARIOS	\$ 369.939.553		57	
MAYORES DEUDORES (21 propietarios desde \$1.093.400 hasta \$139.293.797)	\$ 360.995.839		22	
% de los mayores deudores en cartera	97.6%		38.6%	

OPINIÓN: En desarrollo de las funciones de Revisoría Fiscal, se evidenció que la cartera presenta un incremento de \$49.391.203, situación que incide directamente en la liquidez de la copropiedad. Se observa, además, una alta concentración del riesgo, toda vez que los mayores deudores representan el 97,6% del total de la cartera, y particularmente seis de ellos concentran el 86,35% del saldo de cartera ordinaria, lo cual incrementa la exposición financiera y limita la disponibilidad oportuna de recursos para la operación.

Es importante señalar que dentro del saldo total por cobrar se incluye el valor correspondiente a la cuota de modernización de ascensores por \$7.519.443, derivado de la facturación realizada durante las vigencias 2023 y 2024 por un total de \$860.309.100, la cual presenta un nivel de recaudo acumulado del 99% al cierre del período evaluado. No obstante, pese a este alto nivel de recaudo, la concentración de la cartera en pocos deudores continúa representando un riesgo relevante para la estabilidad financiera:

Cuentas por cobrar
(Nota 06)

OPORTUNIDAD DE MEJORA



APARTAMENTO	VALOR	TOTAL	%	% Acumulado
5-802	\$139.293.797,00	\$ 139.293.797,00	37,65%	37,65%
9-102	\$94.478.467,00	\$ 233.772.264,00	25,54%	63,18%
11-401	\$38.054.499,00	\$ 271.826.763,00	10,29%	73,47%
1-404	\$21.329.892,00	\$ 293.156.655,00	5,76%	79,23%
12-704	\$14.008.199,00	\$ 307.164.854,00	3,79%	83,02%
8-503(Insolvencia)	\$12.333.787,00	\$ 319.498.641,00	3,33%	86,35%
6-104	\$4.772.174,00	\$ 324.270.815,00	1,29%	87,64%
4-101	\$4.632.920,00	\$ 328.903.735,00	1,25%	88,89%
8-102	\$3.648.650,00	\$ 332.552.385,00	0,99%	89,88%
2-202	\$3.095.900,00	\$ 335.648.285,00	0,84%	90,72%
6-301	\$2.985.800,00	\$ 338.634.085,00	0,81%	91,52%
5-203 (I)	\$2.962.277,00	\$ 341.596.362,00	0,80%	92,32%
3-301	\$2.841.763,00	\$ 344.438.125,00	0,77%	93,09%
11-502	\$2.821.200,00	\$ 347.259.325,00	0,76%	93,86%
11-702	\$2.628.000,00	\$ 349.887.325,00	0,71%	94,57%
11-601	\$2.433.200,00	\$ 352.320.525,00	0,66%	95,22%
8-103	\$2.109.504,00	\$ 354.430.029,00	0,57%	95,79%
9-403	\$1.688.500,00	\$ 356.118.529,00	0,46%	96,25%
4-902	\$1.327.900,00	\$ 357.446.429,00	0,36%	96,61%
10-404	\$1.317.810,00	\$ 358.764.239,00	0,36%	96,96%
7-803	\$1.138.200,00	\$ 359.902.439,00	0,31%	97,27%
1-501	\$1.093.400,00	\$ 360.995.839,00	0,30%	97,57%

● Acuerdo de pago ● Jurídico ● Disminuye la deuda

En este contexto, se recomienda a la Administración y al Consejo de Administración fortalecer y dar continuidad a las estrategias de gestión, seguimiento y recuperación de cartera, priorizando los casos de mayor materialidad, mediante la implementación de controles periódicos y acciones oportunas de cobro. Así mismo, resulta necesario realizar seguimiento permanente a los procesos jurídicos en curso, verificando su avance, oportunidad en las actuaciones y efectividad en la recuperación de los saldos adeudados.

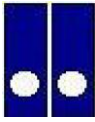
Lo anterior, con el fin de mitigar el impacto en la liquidez, asegurar el flujo adecuado de recursos, y garantizar el cumplimiento de las obligaciones y objetivos de la copropiedad en el corto, mediano y largo plazo.

Variación de la cartera por edades de 2025 al 2024, sin cuota extraordinaria del año 2025:

	dic-25	dic-24	Variación	Variación %
1 a 30	17.373.880	17.352.966	20.914	0,12%
31 a 60	12.267.910	16.234.788	-3.966.878	-24,43%
61 a 90	11.136.134	12.258.684	-1.122.550	-9,16%
Más 90	329.161.629	274.703.340	54.458.289	19,82%
Total	369.939.553	320.549.778	49.389.775	15,41%

TOTAL DE PASIVO \$473.969.067

Esta cifra se encuentra ampliamente explicada en las revelaciones No. 10 a la 11 de los Estados Financieros, haciendo parte integral de los mismos. Cada una de las cifras de los PASIVOS fue auditada por la Revisoría Fiscal y a continuación se detallan las cifras más relevantes.



**Cuentas por pagar.
(Nota 10)**

El pasivo de las cuentas por pagar a diciembre 31 de 2025 es de \$312.060.991 (anexo grafico comportamiento de los últimos tres (03) años.



En ejercicio de las funciones propias de la **Revisoría Fiscal**, se realizó seguimiento al cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el conjunto, verificando su estado de pago. Como resultado de dicho procedimiento, se certifica que al **31 de diciembre de 2025** la copropiedad **no presenta obligaciones financieras ni comerciales de largo plazo**, por lo cual no se evidencian riesgos significativos asociados a **procesos de cobro jurídico por parte de terceros**.

Como consecuencia de la situación expuesta en materia de cartera, se evidencia que las cuentas por pagar al cierre de la vigencia 2025 presentan un saldo de \$312.060.991, lo cual obedece a que los recursos recaudados mensualmente no han sido suficientes para cubrir oportunamente los pasivos de la copropiedad. Esta situación refleja una presión sobre la liquidez y limita la capacidad de atender de manera adecuada las obligaciones corrientes.

**Otros Deudores
Nota (11)**

El saldo de este pasivo es de \$142.042.994 al cierre del 31 de diciembre de 2025 el cual corresponde a la modernización de ascensores que presenta la siguiente ejecución:

FACTURADO AL 30 NOVIEMBRE-24	\$ 860,309,100
INTERESES GENERADOS AL 31 DICIEMBRE 2025	\$ 66,638,058
TOTAL	\$ 926,947,158
MENOS:	
FACTURADO PROVEEDOR DE ASCENSORES	\$ 739,702,525
FACTURADO POR INTERVENTORIA	\$ 24,435,009
TAPETES ASCENSORES	\$ 9,179,660
COMERCIALIZADORA MORENO	\$ 3,078,470
ILUMINACION ASCENSORES	\$ 2,707,250
CARTELERAS	\$ 2,088,450
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 3,712,800
TOTAL	\$ 784,904,164
DISPONIBLE CONTABLE	\$ 142,042,994

En desarrollo de las funciones de Revisoría Fiscal, se efectuó seguimiento al contrato suscrito para la ejecución de la modernización de los ascensores, aprobado por la Asamblea General, verificando la adecuada ejecución de las actividades y la consistencia de los cortes de obra presentados durante la vigencia. Así mismo, se brindó apoyo y participación, cuando fue requerido, en los comités de obra como mecanismo de seguimiento y control del proyecto.

Con base en las verificaciones realizadas, se evidenció que los recursos han sido aplicados conforme a su destinación específica; no obstante, se recomienda continuar fortaleciendo el seguimiento técnico, administrativo y financiero del contrato, con el fin de asegurar la correcta ejecución del proyecto y el adecuado uso de los recursos aprobados por la Asamblea.

OMD

ALTO



De igual manera, se recomienda que la administración y el Consejo de Administración validen y gestionen oportunamente las PQRS relacionadas con la ejecución de la modernización, con el propósito de atender las inquietudes de los copropietarios y garantizar la calidad del proyecto.

TOTAL DEL PATRIMONIO \$119.132.989

Esta cifra se encuentra ampliamente explicada en la revelación No. 12 de los Estados Financieros, haciendo parte integral de los mismos Cada una de las cifras del patrimonio fue auditada por la Revisoría Fiscal y a continuación se detallan las cifras más relevantes.

Reservas legales \$75.129.419	Las reservas del conjunto residencial están constituidas por la reserva del fondo de imprevistos, he realizado CONTROL para que sean monetizadas y utilizadas únicamente en el momento que autorice la asamblea general, se detallan a continuación:				ALTO
	DETALLE	VALOR EN LIBROS (PATRIMONIO)	VALOR EN LIBROS MONETIZADO	OBSERVACIÓN	
	Fondo Reserva de Imprevistos	\$75.129.419	\$79.935.763	Mayor valor monetizado \$4.806.344	
	TOTAL RESERVAS OBLIGATORIAS	\$75.129.419			

Para este ítem se da cumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001 teniendo monetizados al 100% estos.

Excedentes de ejercicios anteriores	Excedentes acumulados: El conjunto al 31 de diciembre de 2025 finaliza con unos excedentes acumulados de \$96.596.715, los cuales están cubiertos con el saldo de cartera que se cierra el 2025.	ALTO
--	--	-------------

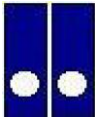
El proyecto presupuestal fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de copropietarios celebrada año 2025, se encuentra ampliamente detallado con sus rubros correspondiente en las notas explicativas de los estados financieros preparados y elaborados por la administración y Contadora. Se detalla a continuación el valor total de la ejecución presupuestal:

		<i>dic-25</i>
INGRESOS.	PRESUPUESTADO	\$ 2.772.962.409
	EJECUTADO	\$ 2.784.641.531
	DIFERENCIA POR MAYOR VR. EJECUTADO.	-\$ 11.679.122
GASTOS.	PRESUPUESTADO	\$ 2.772.962.409
	EJECUTADO	\$ 2.837.234.676
	DIFERENCIA POR MAYOR VR. EJECUTADO.	-\$ 64.272.267
RESULTADO PRESUPUESTAL	PRESUPUESTADO	\$ 2.784.641.531
	EJECUTADO	\$ 2.837.234.676
	DEFICIT	-\$ 52.593.145

Respecto a los gastos ejecutados, se tiene un mayor valor con relación a los gastos presupuestados con una diferencia a diciembre de \$64.272.267. Es de aclarar que el presupuesto que se muestra es aprobado por la asamblea del 2025 a este mismo corte –vs- el presupuesto del gasto ejecutado a diciembre.

Los rubros de gastos sobre ejecutados durante el año 2025 fueron:

Rubros Sobre Ejecutados			
Rubro	Valor presupuestado 2025	Valor ejecutado 2025	% de ejecución
VIGILANCIA	\$ 1.402.661.952,00	\$ 1.430.516.377,00	101,99%
ENERGIA ELECTRICA	\$ 139.500.000,00	\$ 144.870.910,00	103,85%
GAS NATURAL	\$ 64.000.000,00	\$ 69.179.860,00	108,09%



MANTENIMIENTO EQUIPOS GYM	\$ 6.000.000,00	\$ 9.322.130,00	155,37%
CITOFONIA	\$ 7.500.000,00	\$ 8.991.236,00	119,88%
REPARACIONES LOCATIVAS	\$ 53.000.000,00	\$ 84.594.433,00	159,61%
MANTENIMIENTO DE JARDINES	\$ 30.443.118,00	\$ 30.934.980,00	101,62%
MANTENIMIENTO ASCENSORES	\$ 16.000.000,00	\$ 18.198.649,00	113,74%
ANALISIS AGUA PISCINA Y POTABLE	\$ 1.373.312,00	\$ 1.382.780,00	100,69%
MTTO Y REPUESTOS PISCINA	\$ 5.000.000,00	\$ 10.828.919,00	216,58%
MANTENIMIENTO DOMOS	\$ 5.000.000,00	\$ 6.013.599,00	120,27%
MANTENIMIENTO DE CCTV	\$ -	\$ 2.721.250,00	100,00%
CERRAJERIA Y FERRETERIA	\$ 8.000.168,00	\$ 10.196.530,00	127,45%
HERRAMIENTAS	\$ 1.200.000,00	\$ 1.581.630,00	131,80%
MTTO. EMBELLECIMIENTO JARDINES	\$ 5.000.000,00	\$ 9.184.000,00	183,68%
FUMIGACIONES	\$ 3.825.421,00	\$ 4.910.178,00	128,36%
MANTENIMIENTO TALANQUERAS	\$ 2.300.000,00	\$ 3.011.890,00	130,95%
LAVADO DE TANQUE DE AGUA	\$ 981.000,00	\$ 1.428.000,00	145,57%
SEÑALIZACION CONJUNTO	\$ 2.780.328,00	\$ 4.485.110,00	161,32%
ADQ. DE TARJETAS ELECTRONICAS	\$ 499.992,00	\$ 535.500,00	107,10%
MTTO. LICENCIA SOFTWARE Y ADMON PAGINA WEB	\$ 4.806.904,00	\$ 5.969.476,00	124,19%
TRANSPORTES TAXIS Y BUSES	\$ 944.906,00	\$ 1.050.845,00	111,21%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 3.871.995,00	\$ 4.489.520,00	115,95%
PAPELERIA Y SUMINISTROS Y FOTOCOPIAS	\$ 2.800.000,00	\$ 5.522.682,00	197,24%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	\$ 699.996,00	\$ 1.217.002,00	173,86%
GASTOS ASAMBLEA	\$ 15.000.000,00	\$ 16.103.842,00	107,36%
COMPRA DE CANECAS	\$ 1.870.000,00	\$ 2.284.800,00	122,18%
COMPRA CARROS MERCADO	\$ 2.500.000,00	\$ 3.259.750,00	130,39%
INSTALACION SALA JUEGOS INFANTILES	\$ 8.500.000,00	\$ 9.320.900,00	109,66%
ACTIVIDADES DE INTEGRACION	\$ 10.000.000,00	\$ 12.037.859,00	120,38%
ARREGLOS NAVIDENOS	\$ 9.000.000,00	\$ 11.636.182,00	129,29%
GASTOS IMPREVISTOS	\$ 2.000.000,00	\$ 2.164.000,00	108,20%

La **sobre ejecución presupuestal** evidenciada en algunos rubros durante el período, genera un impacto directo sobre la **liquidez y la estabilidad financiera** de la copropiedad, en la medida en que implica la utilización de recursos por encima de los valores aprobados en el presupuesto anual. Esta situación presiona el flujo de caja, reduce la capacidad de atención de obligaciones futuras y puede afectar la sostenibilidad operativa del conjunto. Adicionalmente, la falta de control en la ejecución del gasto incrementa el riesgo de desbalance financiero, limitando la planeación y el cumplimiento de los objetivos administrativos establecidos para la vigencia.

10. Informe sobre la AUDITORIA DE SEGUIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Representación legal y administración.	<p>La representación legal y administración durante el año 2025 estuvo bajo la responsabilidad de la firma GESTIONES INNOVADORAS SAS en cabeza de la señora ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ, quien empleo apoyo en la administradora delegada y asistente administrativa, asesores externos (Contadora, Revisor Fiscal) para aplicar los procedimientos, normatividad basada en la ley 675 del 2001, estatutos de constitución y mandatos de la asamblea general. Para la validez del nombramiento del representante legal quien también ejerce como administrador encargado se validaron los siguientes documentos: Contrato de prestación de servicios de administración y representación legal expedida por la alcaldía de Fontibón hasta el 30 de mayo de 2026.</p> <p>En atención a la situación evidenciada en la gestión de cartera y su impacto directo en la liquidez de la copropiedad, se hace necesario que la Administración fortalezca la planificación y ejecución de sus procesos, priorizando estrategias efectivas de recaudo que garanticen la disponibilidad oportuna de recursos. En este sentido, para el adecuado desarrollo de su gestión, podrá estructurar e implementar acciones organizadas en aspectos como el control de parqueaderos, la administración de zonas comunes y las actividades de sensibilización en convivencia (incluyendo manejo de mascotas), apoyándose en los diferentes comités.</p>	O D M
---	---	-------------



	<p>De igual forma, resulta fundamental establecer un plan de trabajo integral para la vigencia 2025, alineado con el presupuesto aprobado, que contemple la totalidad de las actividades a ejecutar y priorice aquellas orientadas a mejorar el flujo de caja. Lo anterior, incluyendo el seguimiento a la ejecución presupuestal, con el propósito de optimizar el uso de los recursos, fortalecer la liquidez y asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones de la copropiedad.</p>	
Consejo de administración	<p>ACTOS DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO: Con respecto al Consejo de Administración, en la Asamblea General Ordinaria celebrada en mayo de 2025 fueron elegidos, mediante votación, trece (13) consejeros y (1) un suplente. Con posterioridad a dicha elección, se llevó a cabo la revisión correspondiente con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos para integrar el Consejo de Administración en el período 2025–2026. Como resultado de la verificación de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles de los postulados, se evidenció que la totalidad de los consejeros cumple con los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.</p> <p>En el ámbito operativo y protocolario, se considera necesario que el Consejo de Administración continúe aplicando de manera estricta su Reglamento Interno, el cual debe observar en todo momento la jerarquía normativa vigente, con el fin de establecer criterios claros de decisión y procedibilidad en el desarrollo de su gestión. Así mismo, desde el punto de vista de sus funciones y responsabilidades, cada uno de sus integrantes debe actuar con compromiso, cumpliendo las normas y deberes inherentes al cargo, evitando incurrir en situaciones de coadministración.</p> <p>Opinión: Se recomienda continuar dando cumplimiento al Reglamento Interno del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H., el cual se encuentra elevado a escritura pública y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 en materia de propiedad horizontal.</p>	A L T O
Reuniones mensuales	<p>Se han realizado las revisiones mensuales de la información financiera y administrativa, la asistencia a las reuniones ha sido de acuerdo con las convocatorias de la Administración. Las reuniones se realizan con la participación del consejo, administradora, Contadora y revisor fiscal para tratar temas de los estados financieros, ejecución presupuestal, convivencia y administrativos. En cada reunión al consejo administrativo se envía por correo electrónico con antelación: Informe de Gestión Administrativa, Estados Financieros con sus anexos (correspondientes a cada mes), informe de Revisoría fiscal con: hallazgos, oportunidad de mejora, observaciones, donde se realiza seguimiento mensual.</p>	A L T O

DICTAMEN FINAL REVISOR FISCAL.

De acuerdo con el informe anteriormente expuesto, considero que la auditoría realizada proporciona una **base razonable** para sustentar la opinión que se expresa a continuación:

La Revisoría Fiscal manifiesta que los **Estados Financieros del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.**, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, **presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre de 2025**, así como los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con el marco normativo aplicable en Colombia.

La información financiera generada durante el año 2025, que fue objeto de los procedimientos de auditoría descritos en el presente informe, sirvió de base para la preparación de las revelaciones a los estados financieros, las cuales forman parte integral de los estados financieros comparativos de la vigencia.



CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ CAMACHO
Contador Público Titulado - Especialista en Auditoría y Control
Dictamen e informe de Revisoría fiscal año 2025

El **Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H., identificado con NIT 900.055.283-9**, ha dado cumplimiento, en todos los aspectos importantes, a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias y a las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios.

En cuanto a la **efectividad del sistema de control interno**, y de acuerdo con el alcance de las pruebas efectuadas, su estudio y evaluación no garantizan la detección del 100% de las debilidades administrativas; no obstante, se evaluaron los componentes de ambiente de control, valoración del riesgo, actividades de control, información y comunicación, y monitoreo, conforme al marco COSO. En este proceso se formularon recomendaciones orientadas al fortalecimiento del control interno y al adecuado análisis periódico de las cuentas que componen los estados financieros en sus respectivos cortes mensuales.

La administración canaliza la totalidad de los pagos y recaudos mediante transferencias bancarias, sin manejo de recursos en efectivo, lo cual mitiga de manera significativa el **riesgo de desviación o uso inadecuado de los recursos**.

El Informe de Gestión Administrativa presentado por la Administradora, en su calidad de Representante Legal, refleja razonablemente los hechos administrativos evidenciados por esta Revisoría Fiscal durante el año 2025, así como la participación y el acompañamiento del Consejo de Administración.

El manejo de los recursos financieros por parte de la administración, con el apoyo y supervisión del Consejo de Administración, se realizó conforme al presupuesto aprobado, y las inversiones fueron ejecutadas de manera responsable y en concordancia con las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios.

Es así como, en el DICTAMEN FINAL al 31 de diciembre 2025, está libres de manifestaciones erróneas importantes-relevantes, que puedan afectar la razonabilidad de estos.

El presente informe se entrega a la Administración para que sea incorporado dentro del conjunto de documentos que hacen parte de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, con el fin de que sea puesto en conocimiento de todos los copropietarios, de la administración y del Consejo de Administración.

Así mismo, se extiende una cordial invitación a los copropietarios, a la administración y al Consejo de Administración a participar activamente en la **Asamblea General Ordinaria**, que se llevará a cabo el **domingo 19 de abril del 2026**, espacio en el cual podrán realizar sus valiosos aportes y ejercer su derecho a la deliberación y toma de decisiones.

Finalmente, expreso mi agradecimiento a la administración y a los miembros del Consejo de Administración por el respaldo brindado a la gestión desarrollada y por el apoyo recibido durante el período objeto de revisión.

Dictamen suscrito el 27 de marzo del 2026

Cordialmente,

Carlos González
Revisor Fiscal
T.P 96019 - T

**ESTADOS FINANCIEROS
2025 Y SUS
REVELACIONES**

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T. 900.055.283-9
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE
(Cifras expresadas en pesos colombianos)


ACTIVO	NOTAS	2,025	2,024	VARIACION
CORRIENTE		593,102,056	1,161,635,200	-568,533,144
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	(4)	80,422,570	47,250,286	33,172,284
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS	(5)	148,386,027	421,893,311	-273,507,284
DEUDORES CUOTAS DE ADMON	(6)	303,856,296	278,090,622	25,765,674
OTROS DEUDORES	(7)	59,876,163	321,722,153	-261,845,990
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(8)	0	0	0
MAQUINARIA Y EQUIPO		22,673,988	22,673,988	0
EQUIPOS DE OFICINA		19,502,008	19,502,008	0
EQUIPOS DE COMUNICACION Y COMPUTACION		14,831,413	14,831,413	0
DEPRECIACION ACUMULADA (CR)		-57,007,409	-57,007,409	0
DIFERIDOS	(9)	561,000	92,678,828	-92,117,828
SEGUROS AREAS COMUNES		0	92,117,828	-92,117,828
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		561,000	561,000	0
TOTAL ACTIVO		593,102,056	1,161,635,200	-568,533,144
PASIVO				
CORRIENTE		473,969,067	1,019,097,408	-545,128,341
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	(10)	313,933,383	353,930,851	-39,997,468
OTROS PASIVOS	(11)	160,035,684	665,166,557	-505,130,873
TOTAL PASIVO		473,969,067	1,019,097,408	-545,128,341
PATRIMONIO	(12)			
RESERVA FONDO DE IMPREVISTOS		75,129,419	45,941,077	29,188,342
RESULTADO DEL EJERCICIO		-52,593,145	7,978,046	-60,571,191
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		37,041,646	29,063,600	7,978,046
TRANSICION NIIF		59,555,069	59,555,069	0
TOTAL PATRIMONIO		119,132,989	142,537,792	-23,404,803
TOTAL PASIVO+ PATRIMONIO		593,102,056	1,161,635,200	-568,533,144

0


0

0

Las notas son parte integral de los Estados financieros.


GESTIONES INNOVADORAS SAS
NIT: 900.977.496-7
ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL


EDILMA IRENE MARÍN GÓMEZ
CONTADOR
T.P. No. 51460-T


CARLOS ALBERTO GONZALEZ CAMACHO
REVISOR FISCAL
T.P. No. 96019-T
Ver dictamen Adjunto

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.

N.I.T.:900.055.283-9

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTA	2025	2024	VARIACION
INGRESOS		2,784,641,531	2,608,239,523	176,402,008
INGRESOS ORDINARIOS		2,760,479,476	2,580,442,556	180,036,920
CUOTAS DE ADMINISTRACION		2,884,380,000	2,607,976,800	276,403,200
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		-271,279,712	-245,640,805	-25,638,907
INTERESES DE MORA		38,932,588	39,058,489	-125,901
CUOTA DE VIGILANCIA EXTERNA		41,000,000	112,200,000	-71,200,000
SANCIONES DE ASAMBLEA		4,806,600	6,555,000	-1,748,400
USO DE SALONES SOCIALES		15,995,000	18,531,050	-2,536,050
APROVECHAMIENTO ESPACIO AREA COMUN		23,763,000	22,199,000	1,564,000
EXP. COMUN PARQUEADEROS VISITANTES		22,882,000	19,563,022	3,318,978
OTROS INGRESOS	(13)	24,162,055	27,796,967	-3,634,912
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		4,819,788	5,674,582	-854,794
DIVERSOS		7,879,227	5,350,945	2,528,282
OTROS INGRESOS		11,463,040	16,771,440	-5,308,400
GASTOS		2,837,234,676	2,600,261,477	236,973,199
GASTOS DE ADMINISTRACION	(14)	2,835,279,397	2,599,934,888	235,344,509
GASTOS DEL PERSONAL		0	33,893,284	-33,893,284
HONORARIOS		46,352,350	43,799,500	2,552,850
SEGUROS		92,417,828	87,661,212	4,756,616
SERVICIOS		2,199,619,690	1,964,005,239	235,614,451
GASTOS LEGALES		0	32,900	-32,900
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		337,765,621	290,213,203	47,552,418
ELECTRICOS		10,129,595	12,479,114	-2,349,519
DIVERSOS		96,965,789	94,051,300	2,914,489
GASTOS DE INVERSION		28,402,995	51,341,408	-22,938,413
DETERIORO DE DEUDORES		23,625,529	22,457,728	1,167,801
OTROS GASTOS	(15)	1,955,279	326,589	1,628,690
FINANCIEROS		1,955,279	326,589	1,628,690
EXCEDENTE DEL EJERCICIO NETO		-52,593,145	7,978,046	-60,571,191

Las notas son parte integral de los Estados financieros.



GESTIONES INNOVADORAS SAS
NIT: 900.977.496-7
ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL



EDILMA IRENE MARÍN GÓMEZ
CONTADOR
T.P. No. 51460-T



CARLOS ALBERTO GONZALEZ CAMA
REVISOR FISCAL
T.P. No. 96019-T
Ver dictamen Adjunto

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

EL Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. es una copropiedad de uso RESIDENCIAL, conformado por 500 apartamentos, se encuentra ubicado en la Calle 23 No. 68-50 en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Registro Único Tributario No. 900.055.283-9, tiene como objeto el de administrar las zonas comunes, manejar los intereses comunes de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

IMPUESTOS. De conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, El conjunto, es una persona jurídica de carácter residencial, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

Su órgano dirigente es la Asamblea General de Copropietarios y el Consejo de Administración; su Representante legal es el administrador

NOTA 2. BASES DE ELABORACION

Bases de preparación y periodos

Los presentes Estados Financieros del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. al 31 de Diciembre de 2025 y 31 de Diciembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con Normas de Información Financiera para pymes.

Presentación de Estados Financieros

Las partidas incluidas en los Estados Financieros se presentan en pesos Colombianos, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

Estado de Situación financiera: El Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. presenta en el Estado Financiero los hechos económicos que se presentaron haciendo una separación entre partidas corrientes y no corrientes, partiendo desde los activos por su grado de liquidez y en los pasivos por su grado de exigibilidad.

Estado de Resultados: El Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. opta por presentar su estado de resultados según la función del gasto, ya que esta alternativa proporciona información que resulta más fiable y pertinente a las necesidades propias del conjunto.

Notas a los Estados Financieros: Las notas explican en detalle los saldos de las cuentas presentadas en los estados financieros básicos, dichas notas son preparadas acorde lo exigido en cada política.

NOTA 3. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

En la preparación de los Estados Financieros se han adoptado los procedimientos de acuerdo con las normas de información financiera, contenidos en el Decreto 3022 de 2013 y otras normas que lo modifican, adicionan, complementen o sustituyan; como también en la Orientación Profesional número 15 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

En cumplimiento de las normas, se elaboró un manual de políticas contables a la medida del Conjunto. En concordancia con lo anterior se describen las siguientes políticas contables:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que el Conjunto tiene disponibles para su uso inmediato mantenidos en caja, cuentas corrientes y cuentas de ahorro y se mantienen a su valor nominal; así como las inversiones en bancos e instituciones financieras a corto plazo, ya que estas forman parte habitual de los excedentes de caja.

Dentro de este rubro encontramos el efectivo restringido que corresponde al fondo de imprevistos y esta representado en Fiducias a la vista.

Deudores y otras cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la factura, cuenta de cobro o documento equivalente. Estas corresponden a las cuotas de Administración establecidas y causadas de acuerdo con los coeficientes de Copropiedad.

El saldo de estas cuentas son el resultado del cobro de las sumas adeudadas por los Copropietarios referentes a cuotas ordinarias y extraordinarias, otras provienen del cobro de intereses de mora, multas o sanciones, y de la explotación de bienes comunes. Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada. La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para reducir el costo. En la depreciación de los activos se utilizan las siguientes vidas útiles y tasas anuales:

Maquinaria y equipo	5 años
Muebles y enseres	3 años
Equipo de computación	3 años

Las erogaciones por reparaciones y mantenimiento normal de los activos se reconocen como gastos del periodo

Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado son reconocidos como activos, y corresponden a pagos hechos por anticipado, cuyos beneficios se espera que sean recibidos en varios periodos futuros. Para el conjunto los seguros se llevan como un gasto pagado por anticipado.

Las pólizas de seguro se toman de manera obligatoria para cubrir riesgos de incendio y terremoto y adicionalmente cubre otros riesgos no obligatorios sobre los bienes comunes de la copropiedad. Se amortizan a un año mediante el método de línea recta.

Costos y Gastos por pagar

Las cuentas por pagar corresponden al registro de las obligaciones a cargo del Conjunto originadas por la compra de bienes y servicios adquiridos en el desarrollo de las actividades. Estas obligaciones son exigibles en el corto plazo y se contabilizan por su costo (precio de la transacción).

Ingresos recibidos por anticipado

Comprende las cuotas de Administración recibidas por anticipado por concepto de las obligaciones de los Copropietarios como son cuotas de administración, cuotas extraordinarias; las cuales se aplican en el mes correspondiente a la causación.

Fondo de Imprevistos

El fondo de imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, fondos fiduciarios u otras cuentas. Se constituye este Fondo con el 1% del presupuesto anual de gastos de la Copropiedad.

El registro y control del Fondo de Imprevistos, ordenado por el Artículo 35 de la Ley 675 de 2001, tiene como finalidad garantizar los recursos necesarios para cubrir situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales.

Estos recursos solo se podrán disponer de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad

Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos, costos y gastos se contabilizan por el sistema de causación, y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, sino la generación de derechos y obligaciones

Los ingresos del Conjunto están integrados por las cuotas de Administración que contribuyen los Copropietarios para sufragar las expensas necesarias, a través de cuotas ordinarias o extraordinarias y de aquellos otros ingresos que aportan los Copropietarios, residentes o arrendatarios por la explotación económica de los bienes comunes y de la prestación de servicios.

Los gastos se constituyen por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

11 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES	2,025	2,024	VARIACIÓN
CAJA	\$ 2,000,000	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
BANCO CAJA SOCIAL CTA CORRIENTE	\$ 21,922,913	\$ 11,123,258	\$ 10,799,655
BANCO CAJA SOCIAL AHORROS 24516289955	\$ 56,499,657	\$ 35,127,028	\$ 21,372,629
TOTAL	\$ 80,422,570	\$ 47,250,286	\$ 33,172,284

Representa los recursos de liquidez inmediata. Los saldos a 31 de Diciembre comprenden:

Par el año de 2025 el Consejo de Administración aprobó el aumento del fondo de caja menor pasando este a \$2.000.000 y está constituido para gastos menores, Al 31 de diciembre todos los gastos quedaron causados. Esta se encuentra bajo la custodia y responsabilidad de la Administración.

En la cuenta de ahorros y la cuenta corriente, se manejan los dineros consignados por los copropietarios, por concepto de cuotas de Administración y otros. Estos fondos se destinan para cubrir las obligaciones contraídas por la Copropiedad.

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

FLUJO DE EFECTIVO

ANALISIS DE FONDOS

	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25
DISPONIBLE INICIAL	\$ 47,250,285	\$ 63,678,200	\$ 70,090,562	\$ 130,500,791	\$ 57,891,383	\$ 101,418,098	\$ 46,938,129	\$ 113,136,462	\$ 130,574,583	\$ 98,198,969	\$ 73,970,204	\$ 65,721,529
RECAUDOS DEL MES	\$ 315,236,331	\$ 293,676,661	\$ 232,601,184	\$ 243,575,581	\$ 304,807,934	\$ 235,585,986	\$ 326,703,489	\$ 270,319,969	\$ 215,854,392	\$ 211,929,549	\$ 204,992,209	\$ 242,032,640
TOTAL DISPONIBLE	\$ 362,486,616	\$ 357,354,861	\$ 302,691,746	\$ 374,076,372	\$ 362,699,317	\$ 337,004,084	\$ 373,641,618	\$ 383,456,431	\$ 346,428,975	\$ 310,128,518	\$ 278,962,413	\$ 307,754,169
MENOS SALIDAS DEL EFECTIVO	\$ 298,808,416	\$ 287,264,299	\$ 172,190,955	\$ 316,184,989	\$ 261,281,219	\$ 290,065,955	\$ 260,505,156	\$ 252,881,848	\$ 248,230,006	\$ 236,158,314	\$ 213,240,884	\$ 227,331,599
DISPONIBLE AL FINAL MES	\$ 63,678,200	\$ 70,090,562	\$ 130,500,791	\$ 57,891,383	\$ 101,418,098	\$ 46,938,129	\$ 113,136,462	\$ 130,574,583	\$ 98,198,969	\$ 73,970,204	\$ 65,721,529	\$ 80,422,570
MENOS CUENTAS X PAGAR	\$ 314,380,328	\$ 297,423,792	\$ 392,669,380	\$ 355,966,853	\$ 338,713,208	\$ 327,288,222	\$ 341,740,812	\$ 326,752,816	\$ 324,667,467	\$ 331,646,170	\$ 324,935,368	\$ 313,645,383
TOTAL DISPONIBLE REAL	\$ (250,702,128)	\$ (227,333,230)	\$ (262,168,589)	\$ (298,075,470)	\$ (237,295,110)	\$ (280,350,093)	\$ (228,604,350)	\$ (196,178,233)	\$ (226,468,498)	\$ (257,675,966)	\$ (259,213,839)	\$ (233,222,813)

Durante el año de 2025 se Inicia con un disponible de \$47.250.285.oo, durante el año tuvimos recaudos por los diferentes conceptos como recaudo de cartera por valor de \$3.097315.925.oo y unas salidas de dinero por valor de \$3.064.143.640.oo terminando con un disponible \$80.422.570.oo y tenemos unas cuentas por pagar por valor de \$313.645.383.oo , lo cual nos demuestra que tenemos un déficit en tesorería para cubrir nuestras deudas. Lo anterior debido a que tenemos una cartera por cobrar de \$369.939.553.oo.

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS

12 - INVERSIONES	2,025	2,024	VARIACIÓN
FIDUCIA No. 107173 FIDUAGRARIA	79,935,763	75,153,016	\$ 4,782,747
FIDUCIA No. 0101 BANCO CAJA SOCIAL	68,450,264	346,740,295	\$ (278,290,031)
TOTAL	\$ 148,386,027	\$ 421,893,311	\$ (273,507,284)

Los otros activos financieros corresponden a las inversiones que tiene el conjunto. En estas cuentas están consignados los dineros del Fondo de Imprevistos v del fondo de modernización de los ascensores a saber:

Fondo de imprevistos al 31 de Dici-25	\$ 75,129,419
Apropiacion Modernizacion Ascensores	\$ 68,450,264
Anticipos Cuotas de admon y otros	\$ 4,806,344
Total Inversiones	\$ 148,386,027

NOTA 6. DEUDORES CUOTAS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre la cartera se descompone así:

1305 - COPROPIETARIOS	2,025	2,024	VARIACIÓN
EXP. COMUN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 190,281,712	\$ 166,620,064	\$ 23,661,648
APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 7,519,443	\$ 14,504,128	\$ (6,984,685)
CUOTA EXTRAORDINARIAS	\$ 4,946,233	\$ 4,946,233	\$ -
GASTOS JUDICIALES Y DE DEMANDAS	\$ 2,002,106	\$ 1,415,946	\$ 586,160
INTERESES DE MORA	\$ 156,246,493	\$ 122,575,593	\$ 33,670,900
SANCCIONES, RECARGOS Y MULTAS DE ASAMBLEA	\$ 5,227,700	\$ 4,750,000	\$ 477,700
EXP. COMUN USO DE PISCINA	\$ 138,400	\$ 120,000	\$ 18,400
SERVICIO VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	\$ 2,242,044	\$ 4,333,507	\$ (2,091,463)
EXP. COMUN APROVECHAMIENTO ESPACIO COMUN PARQUEADEROS	\$ 1,335,422	\$ 1,282,879	\$ 52,543
SUB-TOTAL	\$ 369,939,553	\$ 320,548,350	\$ 49,391,203
DETERIORO DEUDORES	\$ (66,083,257)	\$ (42,457,728)	\$ (23,625,529)
TOTAL DEUDORES COPROPIETARIOS	\$ 303,856,296	\$ 278,090,622	\$ 25,765,674

Los deudores por expensas comunes presentaron un aumento neto por valor de \$49.391.203.oo, con respecto al año 2024. principalmente por las cuotas de Administración que tuvieron un aumento de \$23.661.648.oo y por los intereses de mora que presentan un aumento de \$33.670.900.oo.

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

NOTA 7. OTROS DEUDORES

13 - OTROS DEUDORES	2,025	2,024	VARIACIÓN
RECLAMACIONES CIA ASEGURADORA	\$ 20,229,345	\$ 41,879,615	\$ (21,650,270)
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 39,646,818	\$ 279,842,538	\$ (240,195,720)
TOTAL	\$ 59,876,163	\$ 321,722,153	\$ (261,845,990)

Los reclamaciones a la compañía de seguros corresponden a:

Reposición de domos	\$ 11,183,620
Suministro tarjetas ascensores	\$ 4,813,550
Daño tubería cuarto de motobombas	\$ 4,232,175
	<u>\$ 20,229,345</u>

Los anticipos a los proveedores corresponden a:

Gram ascensores anticipo obra de ascensores	\$33,622,818.00
Anticipo honorarios interventoria obra de ascensores	\$4,344,000.00
anticipo hechura puerta mueble porteria	<u>\$1,680,000.00</u>
Total	<u>\$39,646,818.00</u>

NOTA 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

15 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2,025	2,024	VARIACION
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 22,673,988	\$ 22,673,988	\$ -
EQUIPOS OFICINA- MUEBLES Y ENSERES	\$ 19,502,008	\$ 19,502,008	\$ -
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y COMUNICACIÓN	\$ 14,831,413	\$ 14,831,413	\$ -
TOTAL	\$ 57,007,409	\$ 57,007,409	\$ -

DEPRECIACION ACUMULADA	\$ (57,007,409)	\$ (57,007,409)	\$ -
TOTAL	\$ -	\$ -	\$ -

La propiedad, planta y equipo del Conjunto esta totalmente depreciada y para el año 2025 no hubo adquisiciones que ameritaran ser llevadas a este rubro.

NOTA 9. DIFERIDOS

17 DIFERIDOS	2,025	2,024	VARIACION
SEGUROS Y FIANZAS	\$ -	\$ 92,117,828	\$ (92,117,828)
PROGRAMA DAYTONA	\$ 561,000	\$ 561,000	\$ -
		\$ -	\$ -
TOTAL	\$ 561,000	\$ 92,678,828	\$ (92,117,828)

El programa Daytona se tiene bajo la modalidad en la nube y se amortiza en doce meses. Este contrato va hasta el mes de febrero de 2026. Su valor se debe a que falta por amortizar dos meses.

NOTA 10. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

El Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. tiene como política generar los pagos a sus proveedores y prestadores de servicios permanentes de manera vencida. En este rubro se encuentran contabilizados los dineros que debe el Conjunto Residencial por los diferentes conceptos propios del giro del objeto social.

En su mayoría son las causaciones que se hacen en el mes de Diciembre para pagarlas en los primeros días del mes de Enero del siguiente año.

2335. COSTOS Y GASTOS	2,025	2,024	VARIACIÓN
HONORARIOS	\$ 3,634,302	\$ 4,963,550	\$ (1,329,248)
Revisoría Fiscal	\$ 1,300,602	\$ 1,223,750	\$ 76,852
Contabilidad	\$ 2,333,700	\$ 2,195,800	\$ 137,900
Honorarios Gastos judiciales y de Demanda	\$ -	\$ 1,544,000	\$ (1,544,000)

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

	2,025	2,024	VARIACIÓN
PROVEEDORES	\$ 32,236,571	\$ 78,895,567	\$ (46,658,996)
Mantenimiento de Citofonía	\$ 592,618	\$ 557,600	\$ 35,018
Servicio Mantenimiento Piscina	\$ 1,036,713	\$ 976,190	\$ 60,523
Servicio de Administración	\$ 9,808,824	\$ 9,550,000	\$ 258,824
Mantenimiento pagina web	\$ 1,421,430	-	\$ 1,421,430
Mantenimiento Jardines	\$ 2,531,435	\$ 2,381,855	\$ 149,580
Mantenimiento de pararrayos	\$ 517,000	\$ 517,000	\$ -
Mantenimiento cuarto de motobombas	\$ 678,082	\$ 644,712	\$ 33,370
Mantenimiento de Ascensores	\$ -	\$ 44,154,130	\$ (44,154,130)
Mantenimiento de c.c.t.v.	\$ -	\$ 1,250,854	\$ (1,250,854)
Mantenimiento zonas comunes	\$ 3,457,872	\$ 6,346,700	\$ (2,888,828)
Salvavidas Piscina e instructor gimnasio	\$ 7,103,867	\$ 5,063,204	\$ 2,040,663
Mantenimiento planta eléctrica	\$ 784,340	\$ 372,787	\$ 411,553
Mantenimientos eléctricos	\$ 575,000	\$ 1,432,100	\$ (857,100)
Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo	\$ -	\$ 1,728,000	\$ (1,728,000)
Insumos piscina	\$ 996,075	\$ 981,750	\$ 14,325
Recarga de extintores	\$ 2,151,880	\$ 2,384,985	\$ (233,105)
Elementos de aseo	\$ 581,435	\$ 553,700	\$ 27,735
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 288,000	\$ 9,523,000	\$ (9,235,000)
Servicio de Agua	\$ 288,000	\$ 423,000	\$ (135,000)
Servicio de energía	\$ -	\$ 9,100,000	\$ (9,100,000)
SEGUROS ÁREAS COMUNES	\$ -	\$ 92,117,830	\$ (92,117,830)
OTROS	\$ 276,582,288	\$ 165,850,132	\$ 144,838,329
Servicio de Vigilancia	\$ 245,470,874	\$ 105,424,118	\$ 140,046,756
Servicio de Aseo	\$ 29,655,123	\$ 25,335,402	\$ 4,319,721
Reembolso caja menor	\$ 1,456,291	\$ 984,439	\$ 471,852
Contrato de iluminación fosos Ascensores	\$ -	\$ 34,106,173	\$ (34,106,173)
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 1,192,222	\$ 2,580,772	\$ (1,388,550)
T O T A L	\$ 313,933,383	\$ 353,930,851	\$ (5,891,295)

NOTA 11. OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS	2,025	2,024	VARIACIÓN
ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 16,087,546	\$ 18,055,357	\$ (1,967,811)
ANTICIPO CUOTA VIGILANCIA	\$ -	\$ 476,956	\$ (476,956)
ANTICIPO APROVECHAMIENTO AREA COMUN	\$ 924,000	\$ 792,000	\$ 132,000
FONDO APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 142,042,994	\$ 642,445,800	\$ (500,402,806)
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	\$ -	\$ 2,000,000	\$ (2,000,000)
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	\$ 981,144	\$ 1,396,444	\$ (415,300)
T O T A L	\$ 160,035,684	\$ 665,166,557	\$ (505,130,873)
TOTAL PASIVO	\$ 473,969,067	\$ 1,019,097,408	\$ (511,022,168)

FONDO DE APROPIACION DE ASCENSORES

En la Asamblea celebrada en abril de 2023 se presentó el proyecto de modernización de ascensores por valor de \$860.309.100.00, el cual fue aprobado y para ser facturado a 18 meses iniciando su cobro desde el mes de junio de 2023 hasta el mes de noviembre de 2024.

De acuerdo a lo anterior encontramos lo siguiente:

FACTURADO AL 30 NOVIEMBRE-24	\$ 860,309,100
INTERESES GENERADOS AL 31 DICIEMBRE 2025	\$ 66,638,058
TOTAL	\$ 926,947,158
MENOS:	
FACTURADO PROVEEDOR DE ASCENSORES	\$ 739,702,525
FACTURADO POR INTERVENTORIA	\$ 24,435,009
TAPETES ASCENSORES	\$ 9,179,660
COMERCIALIZADORA MORENO	\$ 3,078,470
ILUMINACION ASCENSORES	\$ 2,707,250
CARTELERAS	\$ 2,088,450
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 3,712,800
TOTAL	\$ 784,904,164
DISPONIBLE CONTABLE	\$ 142,042,994

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

CONSIGNACION POR IDENTIFICAR

CONSIGNACION POR IDENTIFICAR

CUENTA DE AHORROS

CREDITO TRANSFERENCIA DEL 13/04/2024	\$ 575,544
CREDITO TRANSFERENCIA del 13/08/2025	\$ 405,600
	<u>\$ 981,144</u>

DINEROS DE LA CUOTA APROPIACION DE ASCENSORES

CUADRO DINERO DE ASCENSORES A DICIEMBRE-25

FACTURADO AL 30 NOVIEMBRE-24	\$ 860,309,100
MENOS RECAUDADO	\$ 852,789,657
C X COBRAR	<u>\$ 7,519,443</u>

RECAUDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	\$ 852,789,657
INTERESES GENERADOS AL 31 DE DICIEMBRE	\$ 66,638,058
TOTAL ASCENSORES	<u>\$ 919,427,715</u>

MENOS DINEROS GIRADOS

CE 8178 ANTICIPO M.O. ASCENSORES	\$ 266,623,805
CE 8179 ANTICIPO REPUESTOS	\$ 136,850,000
CE 8195 ANTICIPO 30% INTERVENTORIA	\$ 10,860,000
PAGO DE 11 CUOTAS ASCENSORES	\$ 369,851,538
PAGO DE 3 CUOTAS INTERVENTORIA	\$ 17,919,009
TAPETES ASCENSORES	\$ 9,179,660
COMERCIALIZADORA MORENO	\$ 2,088,970
ILUMINACION ASCENSORES	\$ 2,707,250
CARTELERAS	\$ 2,088,450
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 3,712,800

TOTAL	<u>\$ 821,881,482</u>
--------------	-----------------------

TOTAL DISPONIBLE	<u>\$ 97,546,233</u>
-------------------------	----------------------

FIDUCIA COLMENA	\$ 68,450,264
-----------------	---------------

DIFERENCIA A TRASLADAR	-\$ 29,095,969
------------------------	----------------

NOTA 12. PATRIMONIO

El patrimonio del Conjunto Residencial Puerto bahía P.H. se discrimina así:

FONDO DE IMPREVISTOS

Saldo inicial	\$ 45,941,077
Mas: Apropiación del año 2025	\$ 29,188,342
Saldo al final del año	<u>\$ 75,129,419</u>

Resultados de Ejercicios anteriores

Excedentes de ejercicios anteriores	\$ 29,063,600
Traslado Excedente año 2024	\$ 7,978,046
Excedentes acumulados	<u>\$ 37,041,646</u>

Transición NIIF

Traslado de intereses a la cuenta deudores	\$ 10,573,048
Revaluación de activos fijos	\$ 48,982,021
Total	<u>\$ 59,555,069</u>

Excedentes del Ejercicio

El excedente del ejercicio resulta de la combinación de los ingresos ejecutados con los egresos ejecutados así:

Ingresos presupuestados	\$ 2,772,962,409
Ingresos Ejecutados	\$ 2,784,641,531
Su ejecución en ingresos Neto	<u>\$ 11,679,122</u>

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

Egresos presupuestados	\$ 2,772,962,409
Egresos Ejecutados	\$ 2,837,234,676
Su ejecución en egresos	\$ (64,272,267)
Resultado del ejercicio	\$ (52,593,145)
Total Patrimonio	\$ 119,132,989

NOTA 13. OTROS INGRESOS

Comprende los ingresos provenientes de otras actividades que no están dentro del objeto social o giro normal del Conjunto

4210 FINANCIEROS	2,025	2,024	VARIACIÓN
INTERESES FINANCIEROS	\$ 4,819,788	\$ 5,674,582	\$ (854,794)
T O T A L	\$ 4,819,788	\$ 5,674,582	\$ (854,794)

Los intereses corresponden a los generados por las inversiones de los CDTs, Encargo fiduciario y por la cuenta de ahorros del conjunto distribuidos así:

INTERESES FIDUCIA FIDUAGRARIA	\$ 4,782,747
INTERESES CUENTA DE AHORROS	\$ 37,041
TOTAL	\$ 4,819,788

4205 OTROS BENEFICIOS	2,025	2,024	VARIACIÓN
CONCESION DE MAQUINAS	\$ 10,593,040	\$ 10,069,440	\$ 523,600
INGRESO POR COBRO DE TARJETAS Y PINES	\$ 870,000	\$ 6,702,000	\$ (5,832,000)
T O T A L	\$ 11,463,040	\$ 16,771,440	\$ (5,308,400)

4295- DIVERSOS	2,025	2,024	VARIACIÓN
APROVECHAMIENTOS (1)	\$ 1,910,900	\$ 1,894,270	\$ 16,630
COMP. ECONOMICA INGRESOS POR PISCINA	\$ 5,956,010	\$ 3,451,500	\$ 2,504,510
AJUSTE AL PESO	\$ 12,317	\$ 5,175	\$ 7,142
T O T A L	\$ 7,879,227	\$ 5,350,945	\$ 2,528,282

TOTAL NO OPERACIONALES	\$ 24,162,055	\$ 27,796,967	\$ (3,634,912)
-------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 24,162,055	\$ 27,796,967	\$ (3,634,912)
--	----------------------	----------------------	-----------------------

(1) Aprovechamientos:

Traslado de consignaciones x identificar	\$ 820,900
Recobro talanquera	\$ 150,000
Tamalada	\$ 940,000
Total	\$ 1,910,900

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Representa los cargos operativos y financieros en que incurrió el conjunto para poder desarrollar su objeto social.

51 OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	2,025	2,024	VARIACIÓN
GASTOS DEL PERSONAL	\$ -	\$ 33,893,284	\$ (33,893,284)
Sueldos		\$ 21,626,731	\$ (21,626,731)
Auxilio de Transporte		\$ 507,600	\$ (507,600)
Cesantías		\$ 1,962,576	\$ (1,962,576)
Intereses de cesantía		\$ 71,307	\$ (71,307)
Prima de servicios		\$ 1,962,576	\$ (1,962,576)
Vacaciones		\$ 866,807	\$ (866,807)
Aportes seguridad social		\$ 4,828,153	\$ (4,828,153)
Aportes parafiscales		\$ 2,067,534	\$ (2,067,534)

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

	2,025	2,024	VARIACIÓN
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 46,352,350	\$ 43,799,500	\$ 2,552,850
Contabilidad	\$ 28,004,400	\$ 26,349,600	\$ 1,654,800
Revisoría Fiscal	\$ 17,536,200	\$ 16,149,900	\$ 1,386,300
Asesoría jurídica	\$ 811,750	\$ 1,300,000	\$ (488,250)
SEGUROS	\$ 92,417,828	\$ 87,661,212	\$ 4,756,616
Todo Riesgo copropiedades	\$ 92,417,828	\$ 87,661,212	\$ 4,756,616
SERVICIOS	\$ 2,199,619,690	\$ 1,964,005,239	\$ 235,614,451
Servicio Aseo	\$ 343,027,908	\$ 314,301,915	\$ 28,725,993
Servicio Vigilancia	\$ 1,430,516,377	\$ 1,259,122,324	\$ 171,394,053
Servicio de Administración	\$ 118,419,904	\$ 83,666,664	\$ 34,753,240
Acueducto y Alcantarillado	\$ 1,852,020	\$ 3,603,200	\$ (1,751,180)
Energía Eléctrica	\$ 144,870,910	\$ 160,716,260	\$ (15,845,350)
Teléfonos	\$ 3,845,640	\$ 3,736,250	\$ 109,390
Gas natural	\$ 69,179,860	\$ 57,260,522	\$ 11,919,338
Servicio computación en la nube(Programa Daytona)	\$ 3,366,000	\$ 3,085,500	\$ 280,500
Servicio instructor gimnasio	\$ 44,151,733	\$ 40,319,988	\$ 3,831,745
Instructor piscina	\$ 40,389,338	\$ 38,192,616	\$ 2,196,722
GASTOS LEGALES	\$ -	\$ 32,900	\$ (32,900)
Notariales	\$ -	\$ 32,900	\$ (32,900)
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 337,765,621	\$ 290,213,203	\$ 39,151,926
Mantenimiento mano de obra preventivo de piscina	\$ 12,440,559	\$ 11,714,280	\$ 726,279
Mantenimiento correctivo piscina	\$ 10,828,919	\$ 4,084,761	\$ 6,744,158
Mantenimiento domo piscina	\$ 6,013,599	\$ -	\$ 6,013,599
Insumos Piscina	\$ 4,127,800	\$ 3,938,781	\$ 189,019
Análisis agua piscina	\$ 1,382,780	\$ 1,305,430	\$ 77,350
Reparaciones Locativas (1)	\$ 84,594,433	\$ 49,434,893	\$ 35,159,540
Mant. Y cambio de tejas	\$ 834,000	\$ 1,179,381	\$ (345,381)
Ornamentación jardines	\$ 9,184,000	\$ 5,991,411	\$ 3,192,589
Pintura zonas comunes	\$ 30,709,909	\$ 17,013,261	\$ 13,696,648
Recarga de extintores	\$ 2,226,728	\$ 2,087,141	\$ 139,587
Mantenimiento cuarto de Bombas Eyectoras (2)	\$ 27,887,182	\$ 15,117,858	\$ 12,769,324
Mantenimiento de plomería	\$ 8,795,769	\$ 9,967,456	\$ (1,171,687)
Mantenimiento pagina web	\$ 5,969,476	\$ 4,683,420	\$ 1,286,056
Mantenimiento de Citofonía	\$ 8,991,236	\$ 8,169,200	\$ 822,036
Cerrajería y Ferrería	\$ 10,196,530	\$ 4,733,827	\$ 5,462,703
Compra de herramientas	\$ 1,581,630	\$ 590,233	\$ 991,397
Mantenimiento de ascensores	\$ 18,369,414	\$ 54,546,136	\$ (36,176,722)
Mantenimiento y poda de jardines	\$ 30,934,980	\$ 28,644,259	\$ 2,290,721
Equipo de Computo-oficina	\$ 1,429,600	\$ 2,257,418	\$ (827,818)
Servicio de fumigación	\$ 4,910,178	\$ 3,636,332	\$ 1,273,846
Mantenimiento de Planta eléctrica (3)	\$ 8,423,592	\$ 9,918,787	\$ (1,495,195)
Lavado de tanque	\$ 1,428,000	\$ 900,000	\$ 528,000
Mantenimiento Pararrayos	\$ 550,000	\$ 550,000	\$ -
Mantenimiento equipo de Gimnasio	\$ 9,322,130	\$ 4,756,636	\$ 4,565,494
Mantenimiento de talanqueras	\$ 3,308,200	\$ 2,317,910	\$ 990,290
Mantenimiento de CCTV	\$ 2,721,250	\$ 27,112,323	\$ (24,391,073)
Otros imprevistos	\$ 2,164,000	\$ 2,236,000	\$ (72,000)
Parque infantil	\$ 9,320,900	\$ -	\$ 9,320,900
Señalización conjunto	\$ 4,485,110	\$ 2,672,840	\$ 1,812,270
Mante. De muebles y lavado cortinas	\$ 580,000	\$ 5,000,004	\$ (4,420,004)
Mantenimiento de adoquines	\$ 9,096,005	\$ -	\$ 9,096,005
Sistema de gestión y seguridad en el trabajo	\$ 171,151	\$ 2,140,000	\$ (1,968,849)
Mantenimiento de puertas	\$ 4,786,561	\$ 3,513,225	\$ 1,273,336
ADECUACIONES E INSTALACIONES	\$ 10,129,595	\$ 12,479,114	\$ (2,349,519)
Mantenimientos Eléctricos y eléctricos	\$ 10,129,595	\$ 12,479,114	\$ (2,349,519)
DIVERSOS	\$ 96,965,789	\$ 94,051,300	\$ 2,914,489
Elementos de Aseo	\$ 10,587,120	\$ 12,483,083	\$ (1,895,963)
Elementos de Cafetería	\$ 4,489,520	\$ 3,680,604	\$ 808,916
Útiles y papelería y fotocopias	\$ 5,522,682	\$ 4,993,175	\$ 529,507
Combustibles y lubricantes planta eléctrica	\$ 1,217,002	\$ 200,000	\$ 1,017,002
Transporte urbano	\$ 1,050,845	\$ 898,200	\$ 152,645
Reuniones de Consejo de Administración	\$ 694,000	\$ 1,272,900	\$ (578,900)
Gastos de Asamblea	\$ 16,103,842	\$ 20,484,421	\$ (4,380,579)
Tarjetas magnéticas	\$ 535,500	\$ 1,439,960	\$ (904,460)
Fondo de imprevistos	\$ 29,188,342	\$ 26,412,396	\$ 2,775,946
Actividades sociales de Integración	\$ 12,037,859	\$ 8,359,559	\$ 3,678,300
Ajuste al peso	\$ 2,895	\$ 1,753	\$ 1,142
Deducibles reclamaciones	\$ 3,900,000	\$ 4,340,000	\$ (440,000)
Iluminación navideña	\$ 11,636,182	\$ 9,485,249	\$ 2,150,933
GASTOS DE INVERSION	\$ 28,402,995	\$ 51,341,408	\$ (22,938,413)
Compra de Activos Fijos (4)	\$ 5,193,550	\$ 6,843,005	\$ (1,649,455)
Compra caldera piscina	\$ 20,924,645	\$ -	\$ 20,924,645
Dotación piscina	\$ -	\$ 8,692,230	\$ (8,692,230)
Iluminación fosos de Ascensores	\$ -	\$ 34,106,173	\$ (34,106,173)
Compra de canecas	\$ 2,284,800	\$ 1,700,000	\$ 584,800
DETERIORO	\$ 23,625,529	\$ 22,457,728	\$ 1,167,801
Deterioro de Deudores	\$ 23,625,529	\$ 22,457,728	\$ 1,167,801
TOTAL	\$ 2,835,279,397	\$ 2,599,934,888	\$ 235,344,509

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2025 Y 2024

1. Mantenimiento áreas comunes: Comprende

Mano de obra Arreglo humedades y filtraciones apartamentos	\$	32,380,000
Materiales	\$	30,098,068
Construcción muro falso sótano	\$	19,444,815
Reposición de vidrios	\$	2,671,550
Total	\$	84,594,433

2. Mantenimiento de motobombas

Mantenimiento preventivo	\$	4,210,002
Obras y tubería	\$	23,677,180
Total	\$	27,887,182

3. Mantenimiento de planta eléctrica

Mantenimiento preventivo	\$	4,706,040
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	3,717,552
Total	\$	8,423,592

4. Compra de activos fijos: comprende:

Compra de impresora	\$	1,399,000
Compra de sillas	\$	534,800
Compra de carros de mercado	\$	3,259,750
Total	\$	5,193,550

NOTA 15. OTROS GASTOS

Corresponde a los gastos extraordinarios no contemplados en el desarrollo del objeto social del conjunto.

5305 FINANCIEROS	2,025	2,024	VARIACIÓN
GASTOS BANCARIOS	\$ 594,279	\$ 286,929	\$ 307,350
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 661,000	\$ 39,660	\$ 621,340
IMPUESTOS ASUMIDOS	\$ 700,000	\$ -	\$ 700,000
T O T A L	\$ 1,955,279	\$ 326,589	\$ 928,690

TOTAL OTROS GASTOS	\$ 1,955,279	\$ 326,589	\$ 928,690
---------------------------	---------------------	-------------------	-------------------

TOTAL GASTOS	\$ 2,837,234,676	\$ 2,600,261,477	\$ 236,273,199
---------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------



GESTIONES INNOVADORAS SAS
NIT: 900.977.496-7
ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.846.079



EDILMA IRENE MARÍN GÓMEZ
CONTADOR
T.P. No. 51460-T



CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
NIT: 900.055.283-9
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
AÑO 2025

Nosotros en calidad de Representante Legal y Contador del Conjunto Residencial Puerto Bahía, certificamos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral, con corte al 31 de diciembre de 2025 con sus respectivas notas, de acuerdo con la Ley 222 de 1995, Ley 603 de 2000, Decreto 1406 de 1999, Decreto 3022 de 2013 y Decreto 2420 de 2015, incluyendo sus correspondientes revelaciones, los cuales forman un todo indivisible.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera del Conjunto Residencial Puerto Bahía; así como los Resultados de sus Operaciones y además:

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados o funcionarios, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados.
- Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
- Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas revelaciones.
- No se han presentado hechos posteriores en el curso del período que requieran ajuste o revelaciones en los Estados Financieros o en las notas subsecuentes.
- El conjunto ha vigilado el cumplimiento de sus contratistas con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406 de 1999 y el pago oportuno de sus obligaciones parafiscales.
- En cumplimiento del artículo 1º de la Ley 603 de 2000 declaramos que el software del paquete contable Daytona Intercloud, tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.

Dado en Bogotá, a los 22 días del mes de marzo del año 2026:

ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
ADMINISTRADORA. REP. LEGAL
C.C. 52.846.079

EDILMA IRENE MARIN GOMEZ
CONTADORA
T.P. No. 51460-T

**EJECUCION PRESUPUESTAL 2025 Y
PROYECTO DE PRESUPUESTO 2026**



EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2025 Y PRESUPUESTO 2026

A continuación, detallamos la Ejecución Presupuestal del año 2025 y el Proyecto de Presupuesto para el año 2026. Para mayor ilustración, las notas respectivas se encuentran en la casilla denominada "Observaciones".

1. Ejecución presupuestal año 2025

Se llevó a cabo la ejecución del presupuesto para la vigencia del año 2025, con un total de ingresos ejecutados de \$2.784.696.874 vs un total de gastos ejecutados de \$2.837.234.673; en total se ejecutó el 100% de los ingresos y el 102 de los gastos.

Como resultado del ejercicio, se presentó un déficit presupuestal de \$52.537.799, generado principalmente por una ejecución superior a lo presupuestado en algunos gastos:

Rubro	Diferencia	Observación
Servicio seguridad	-27.854.425	Mayor valor por los incrementos presentados en julio y diciembre
Energía eléctrica	-5.370.910	Mayor valor facturado
Gas natural	-5.179.860	Mayor valor facturado
Reparaciones locativas	-\$ 31.594.433	Incremento de actividades de mantenimiento, principalmente actividades de mant. de fachadas, se intervinieron 55 apartamentos y las demás actividades de mantenimiento general de la copropiedad.
Mantenimiento y repuestos piscina	-\$ 5.828.919	Se presentó emergencia de cambio general de desfogue de caldera, cambio bomba y compra de elementos
Fumigaciones	-\$ 1.084.757	Fumigación adicional para manejo de control de roedores
Cerrajería y Ferretería	-\$ 2.091.262	Instalación de bandejas y atención general de ornamentación
Embellecimiento de jardines	-\$ 4.184.000	Se incluyeron las plantas y adecuación zona de relajación
Papelería y Suministros y fotocopias	-\$ 2.112.382	Compra relojes digitales de gym, piscina, portería y administración, incremento en insumos de papelería, compra impresora.)
Combustibles y lubricantes	-\$ 517.002	Cortes de energía

Es importante mencionar que se ejecutó el presupuesto de acuerdo con las necesidades del conjunto y se cubrieron en su totalidad, manteniendo la premisa de la austeridad y el ahorro.

2. Proyecto de Presupuesto año 2026

En cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios del 10 de abril de 2011 y lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la cuota de administración fue incrementada en enero de 2026 en un **23%**, en línea con el ajuste del **SMMLV**.

Para la vigencia 2026, la Administración y el Consejo de Administración realizaron una revisión detallada del presupuesto, optimizando rubros y gestionando negociaciones con proveedores, lo que permitió generar eficiencias en el gasto.

Como resultado, se proyecta un incremento general del **18,9%** para el año 2026, distribuido así:

- **Enero a abril:** impacto del ajuste del SMMLV.
- **Mayo a diciembre:** reducción del **6,5%** en la cuota, equivalente a un incremento efectivo del **16,5%**.

A continuación detallamos las mayores variaciones:

Optimización Servicio de Vigilancia 2026

- Se proyecta la reducción del turno de vigilancia en sótano de **24 a 14 horas**, generando un ahorro estimado de **\$8.800.000 mensuales** entre mayo y diciembre de 2026.



- A partir de abril de 2026, se aplicará un ahorro adicional de **\$600.000 mensuales** por cambio a tarifa sin arma en tres turnos.
- Como resultado de la negociación, se obtiene un **descuento del 2,6% mensual**, equivalente a \$3.000.000 mensuales a partir del mes de marzo de 2026, condicionado al pago de al menos **el 50% de la factura antes de 30 días**. Este beneficio estará sujeto al cumplimiento oportuno en el pago por parte de los propietarios.

Optimización Servicio de Aseo

Se logró una negociación mediante la cual el incremento e la tarifa se ajustó del **23% al 21%**, sin afectar los salarios del personal que presta el servicio en la copropiedad. Este ajuste se encuentra aplicado desde enero de 2025, generando una optimización en el costo del servicio.

Gastos nuevos: \$30.600.000

Mantenimiento pozo eyector 1 costado oriente - \$9.000.000

Mantenimiento general tablero automatización cuarto de bombas - \$8.000.000

Mantenimiento estación de medida EAAB - \$9.100.000

Intervención tubería aguas negras torre 11 - \$4.500.000

Gastos de Inversión: \$29.000.000

Mantenimiento Cancha Múltiple - \$18.000.000

Compra Maquina Multigimnasio - \$11.000.000



EJECUCION PRESUPUESTAL 2025 Y PROYECCION PRESUPUESTAL 2026

INGRESOS OPERACIONALES	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO 2025	EJECUCIÓN %	DIFERENCIA ENTRE PRESUPUESTADO 2025 Y EJECUTADO 2025	OBSERVACIONES	PRESUPUESTO 2026	VARIACION ENTRE EJECUTADO 2025 Y PRESUPUESTADO 2026	VARIACION %	OBSERVACIONES
Quotas de Administración	\$ 2.882.041.258	2.884.380.000	100%	2.338.742		\$ 3.428.662.506	\$ 544.282.506	18,9%	Se proyecta un incremento general del 18,9% para el año 2026. Entre enero y abril se mantiene el impacto del ajuste del SMMLV, y a partir de mayo se aplica una reducción del 6,5% en la cuota, resultando en un incremento efectivo del 16,5% entre mayo y diciembre.
Descuento por pronto pago	(\$ 270.204.886)	-271.224.367	100%	-1.019.482		(\$ 321.400.875)	(\$ 50.176.508)	18,5%	Incremento 18.5%
TOTAL OPERACIONALES	\$ 2.611.836.372	\$ 2.613.155.633	100,05%	\$ 1.319.261		\$ 3.107.261.631	\$ 494.105.998	18,91%	
INGRESOS NO OPERACIONALES									
Explotación salón social	\$ 18.000.000	16.295.000	91%	(\$ 1.705.000)	Rubro sobre ejecutado por la alta utilización de los salones sociales	\$ 16.500.000	\$ 205.000	1,26%	
Intereses de mora	\$ 36.000.000	38.932.588	108%	\$ 2.932.588	Este rubro se sobre ejecuto por los intereses causados producto del aumento de la cartera	\$ 38.932.588	\$ 0	0,00%	
Vigilancia externa perimetral	\$ 41.000.000	41.000.000	100%	\$ 0		\$ 0	(\$ 41.000.000)	-100,00%	
Reposición Tarjetas electrónicas a residentes	\$ 600.000	870.000	145%	\$ 270.000	Rubro sobre ejecutado por la demanda de reposición de tarjetas de acceso	\$ 0	(\$ 870.000)	-100,00%	
Piscina	\$ 3.500.000	5.656.000	162%	\$ 2.156.000	En este rubro se incluyen cursos de natación y visitantes de piscina	\$ 5.000.000	(\$ 656.000)	-11,60%	
Aprovechamiento por espacio de Área Común	40.000.000	46.645.000	117%	\$ 6.645.000	Rubro sobre ejecutado por la explotación de los parqueaderos internos y la utilización del parqueadero de visitantes.	\$ 46.645.000	\$ 0	0,00%	
Concesión maquinas de snacks	\$ 11.026.037	10.593.040	96%	(\$ 432.997)		\$ 11.133.285	\$ 540.245	5,10%	Incremento IPC
Rendimientos Financieros	\$ 5.000.000	4.819.786	96%	(\$ 180.214)		\$ 4.819.786	\$ 0	0,00%	
Sanciones Asamblea Ordinaria	\$ 6.000.000	4.806.600	80%	(\$ 1.193.400)		\$ 4.806.600	\$ 0	0,00%	
Ajuste al peso	\$ 0	12.327	0%	\$ 12.327		\$ 0	(\$ 12.327)	-100,00%	
Descuentos comerciales	-	-	0%	\$ 0		\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	0,00%	De acuerdo con negociación con Seguridad Altas se aplicará un descuento del 2,6% mensual, siempre y cuando se cancele por lo menos la mitad de la factura antes que se cumplan 30 días de la facturación. Solo será posible con el compromiso de pago de todos los propietarios
Otros Ingresos	\$ 0	1.910.900	0%	\$ 1.910.900	En este rubro se incluye las consignaciones pendientes por identificar de años anteriores.	\$ 0	(\$ 1.910.900)	-100,00%	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 161.126.037	\$ 171.541.241	106%	\$ 10.415.204		\$ 157.837.259	(\$ 13.703.982)	-7,99%	
TOTAL INGRESOS	\$ 2.772.962.409	\$ 2.784.696.874	100,4%	\$ 11.734.465		\$ 3.265.098.690	\$ 480.402.016		



GRUPO	TIPO DE GASTO	PRESUPUESTO 2025	EJECUTADO 2025	EJECUCIÓN %	DIFERENCIA ENTRE PRESUPUESTADO 2025 Y EJECUTADO 2025	OBSERVACIONES	PRESUPUESTO 2026	VARIACION ENTRE EJECUTADO 2025 Y PRESUPUESTADO 2026	VARIACION %	OBSERVACIONES
Zonas Comunes	Mantenimiento equipos GYM Repuestos equipos GYM	\$ 6.000.000	\$ 9.322.130	155%	(\$ 3.322.130)	Rubro sobre ejecutado debido a mantenimientos preventivos y correctivos necesarios para el funcionamiento, se incluye la compra de elementos como bandas, pesas, discos, mancuernas, entre otros.	\$ 7.000.000	-\$ 2.322.130	-24,91%	Se presupuesta valor para mantenimiento de equipos y repuestos
	Mantenimiento y repuestos piscina (calentador, zona piscina, baños, ducha e implementos)	\$ 5.000.000	\$ 10.828.919	217%	(\$ 5.828.919)	Rubro sobre ejecutado por la emergencia de cambio general de desfogue de caldera, cambio de bomba y compra de elementos	\$ 7.200.000	-\$ 3.628.919	-33,51%	
	Insumos agua piscina (cloro, químicos, aseo)	\$ 4.143.598	\$ 4.127.800	100%	\$ 15.798		\$ 4.338.318	\$ 210.518	5,10%	Incremento IPC
	Mantenimiento cubierta piscina y torreta social y domos en general	\$ 5.000.000	\$ 6.013.599	120%	(\$ 1.013.599)	Rubro ejecutado según las necesidades de la copropiedad	\$ 6.320.293	\$ 306.694	5,10%	Incremento IPC
	Honorarios mantenimiento Piscina	\$ 12.449.937	\$ 12.440.559	100%	\$ 9.378		\$ 13.199.433	\$ 758.874	6,10%	Incremento IPC más un punto
	Mantenimiento blackout, lavado cortinas salones sociales.	\$ 3.000.000	\$ 580.000	19%	\$ 2.420.000		\$ 3.536.000	\$ 2.956.000	0,00%	Se presupuesta mantenimiento general de la sede social y administración
	TOTAL ZONAS SOCIALES		\$ 35.593.534	\$ 43.313.007	122%	(\$ 7.719.473)		\$ 41.594.043		
Servicio de Vigilancia	Servicio de Vigilancia	\$ 1.402.661.952	\$ 1.430.516.377	102%	(\$ 27.854.425)	Rubro sobre ejecutado por el incremento de tarifa realizado en el mes de julio y diciembre de 2025.	\$ 1.748.614.909	\$ 318.098.532	22,24%	Se proyecta un incremento ponderado del 28%. A partir de mayo, se ajusta el turno de vigilancia del sótano de 24 horas a 14 horas, generando un ahorro estimado de \$8.800.000 entre mayo y diciembre de 2026. Adicionalmente, se contempla un descuento de \$600.000 mensuales por la reducción a tarifa sin arma en tres turnos.
Servicio de aseo	Servicio de Aseo y mantenimiento	\$ 344.254.887	\$ 343.027.908	100%	\$ 1.226.979		\$ 415.063.769	\$ 72.035.861	21,00%	Incremento 21% empresa de aseo redujo tarifa por el año 2026
Servicios Públicos	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	\$ 3.963.520	\$ 1.852.020	47%	\$ 2.111.500	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 2.074.262	\$ 222.242	12,00%	Incremento 12%
	Energía Eléctrica	\$ 139.500.000	\$ 144.870.910	104%	(\$ 5.370.910)	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 162.255.419	\$ 17.384.509	12,00%	Incremento 12%
	Teléfono, Internet y televisión	\$ 4.109.875	\$ 3.845.640	94%	\$ 264.235		\$ 4.230.204	\$ 384.564	10,00%	Incremento 10%
	Gas Natural Domiciliario	\$ 64.000.000	\$ 69.179.860	108%	(\$ 5.179.860)	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 77.481.443	\$ 8.301.583	12,00%	Incremento 12%
	TOTAL SERVICIOS		\$ 1.958.490.234	\$ 1.993.292.715	102%	(\$ 34.802.481)		\$ 2.409.720.006		



Seguros	Póliza de Seguros (zonas comunes)	\$ 92.000.000	\$ 92.417.828	100%	(\$ 417.828)		\$ 99.000.000	\$ 6.582.172	7,12%	En 2026 se logró una negociación favorable con Zurich Seguros Colombia, derivada de la actualización del avalúo realizada en diciembre de 2025, la cual evidenció un incremento del valor de la copropiedad cercano a \$30.000 millones frente al avalúo de 2022. Para esta vigencia, se presenta un incremento en la prima del 7,12%, sin embargo, se logra aumentar el valor asegurado en \$10.000 millones, como parte de una estrategia de ajuste progresivo que permitirá, en un plazo de dos años, alinear el valor asegurado con el avalúo real de la copropiedad.
	TOTAL SEGUROS	\$ 92.000.000	\$ 92.417.828	100%	(\$ 417.828)		\$ 99.000.000			
Honorarios	Administración	\$ 118.349.966	\$ 118.419.904	100%	(\$ 69.938)		\$ 126.134.050	\$ 7.714.146	6,51%	Incremento IPC más un punto
	Revisoría Fiscal	\$ 17.164.114	\$ 17.536.200	102%	(\$ 372.086)		\$ 18.605.908	\$ 1.069.708	6,10%	Incremento IPC más un punto
	Contador	\$ 28.004.355	\$ 28.004.400	100%	(\$ 45)		\$ 29.712.668	\$ 1.708.268	6,10%	Incremento IPC más un punto
	Asesoría jurídica	\$ 2.500.000	\$ 811.750	32%	\$ 1.688.250		\$ 2.500.000	\$ 1.688.250	207,98%	Se presupuesta este rubro para realizar consultas jurídicas.
	Instructor Gimnasio - Honorarios	\$ 44.150.388	\$ 44.151.733	100%	(\$ 1.345)		\$ 52.479.600	\$ 8.327.867	23,00%	Incremento SMLMV
	Salvavidas piscina	\$ 40.889.338	\$ 40.389.338	99%	\$ 500.000		\$ 52.373.460	\$ 11.984.122	29,67%	Incremento SMLMV
	TOTAL GASTOS DE PERSONAL	\$ 251.058.161	\$ 249.313.325	99%	\$ 1.744.836		\$ 281.805.687			
	Insumos aseo y Cafetería	Elementos de Aseo	\$ 13.132.203	\$ 10.587.120	81%	\$ 2.545.083	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades.	\$ 11.127.063	\$ 539.943	5,10%
Elementos de Cafetería		\$ 3.871.995	\$ 4.489.520	116%	(\$ 617.525)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades y teniendo en cuenta las variaciones de precios de los insumos	\$ 4.718.496	\$ 228.966	5,10%	Incremento IPC
TOTAL ASEO Y CAFETERIA		\$ 17.004.199	\$ 15.076.640	89%	\$ 1.927.559		\$ 15.845.549			
Mantenimiento General	Mantenimiento Ascensores	\$ 16.000.000	\$ 18.198.649	114%	(\$ 2.198.649)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, a partir del mes de julio no se presta ninguna ejecución por este concepto, de acuerdo con la obra de modernización de ascensores.	\$ 0	-\$ 18.198.649	-100,00%	De acuerdo a la negociación de la obra de modernización de ascensores a partir de la finalización de la misma, como valor agregado al mantenimiento de los ascensores por 24 meses, los cuales finalizan en el mes de septiembre del año 2027
	Repuestos ascensores	\$ 500.000	\$ 170.765	34%	\$ 329.235		\$ 0	-\$ 170.765	0,00%	
	Insumos y plantas mejoramiento y embellecimiento de jardines	\$ 5.000.000	\$ 9.184.000	184%	(\$ 4.184.000)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, se realiza la adecuación e la zona de relajación.	\$ 7.000.000	-\$ 2.184.000	-23,78%	
	Mantenimiento pararrayos	\$ 578.600	\$ 550.000	95%	\$ 28.600		\$ 578.050	\$ 28.050	5,10%	Incremento IPC
	Mantenimiento eléctrico y compra insumos eléctricos (bombillos, sensores, tapas, tomas, etc.)	\$ 13.128.028	\$ 10.129.595	77%	\$ 2.998.433	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades.	\$ 10.646.204	\$ 516.609	5,10%	Incremento IPC
	Arreglos ornamentales y cerrajería (rejas, brazos hidráulicos, puntos fijos, arreglo puertas contadores gas y cerrajería en general)	\$ 8.000.168	\$ 10.196.530	127%	(\$ 2.196.362)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, instalación de bandejas en sótano y atención general de ornamentación	\$ 9.000.000	-\$ 1.196.530	-11,73%	Se incluye la instalación de bandejas en sótano y el mantenimiento de las bases de los postes de iluminación.
	Mantenimiento y cambio tejas	\$ 2.000.000	\$ 834.000	42%	\$ 1.166.000	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades	\$ 2.000.000	\$ 1.166.000	139,81%	Se proyecta este valor para mantenimiento anual
	Servicio mantenimiento planta eléctrica	\$ 8.800.000	\$ 8.423.592	96%	\$ 376.408		\$ 8.853.195	\$ 429.603	5,10%	Se proyecta incremento del IPC en mantenimiento mensual y repuestos por valor de \$4.000.000
Combustibles y Lubricantes	\$ 700.000	\$ 1.217.002	174%	(\$ 517.002)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, se presentaron varios cortes de energía en el año 2025.	\$ 1.000.000	-\$ 217.002	-17,83%		



Mantenimiento General	Mantenimiento Cuarto de Maquinas (Bombas Eyectoras, bombas sumergibles, equipo contraincendios)	\$ 15.000.000	\$ 13.920.835	93%	\$ 1.079.165	\$ 14.630.798	\$ 709.963	5,10%	Incremento IPC
	Intervención pozo eyector 2	\$ 8.500.000	\$ 6.777.447	80%		\$ 0			
	Intervención tubería red sumergible y pozo eyector 1 costado calle 23	\$ 24.000.000	\$ 7.188.900	30%		\$ 0			
	Mantenimiento plomería y tuberías (sifones, cajas, aguas lluvias, aguas negras y tubería colgante)	\$ 9.000.000	\$ 8.795.769	98%	\$ 204.231	\$ 9.244.353	\$ 448.584	5,10%	Incremento IPC
	Mantenimiento pozo eyector 1 costado oriente					\$ 9.000.000			Reparación bombas y reparación tuberías pozo eyector 1
	Mantenimiento general tablero automatización cuarto de bombas					\$ 8.000.000			Mant. Tablero cuarto de bombas
	Mantenimiento estación de medida EAAB					\$ 9.100.000			Mantenimiento contador suministro principal EAAB
	Intervención tubería aguas negras torre 11					\$ 4.500.000			Reparación exterior tuberías torre 11
	Mantenimiento Construcciones y Edificaciones	\$ 38.000.000	\$ 66.094.433	174%	(\$ 28.094.433)	\$ 47.500.000	-\$ 18.594.433	-28,13%	Se proyecta este valor para mantenimiento de acuerdo con las necesidades del Conjunto, es importante aclarar que el conjunto ya tiene 20 años y se incrementan las reparaciones a realizar, se incluye, reparación de filtraciones de fachadas de apartamentos, etc.
	Pintura zonas comunes	\$ 35.000.000	\$ 30.709.909	88%	\$ 4.290.091	\$ 33.000.000	\$ 2.290.091	7,46%	Se presupuesta la pintura general de los puntos fijo de seis (6) torres, la torreta social, portería, administración y necesidades en general.
	Intervención muro nivel freático costado av esperanza	\$ 15.000.000	\$ 18.500.000	123%		\$ 0			
	Mantenimiento adoquines y demarcación	\$ 11.000.000	\$ 9.096.006	83%	\$ 1.903.994	\$ 10.500.000	\$ 1.403.994	15,44%	
	Mantenimiento cancha múltiple					\$ 18.000.000			Se presupuesta mantenimiento general de la cancha múltiple, revisión de alistado y pintura en epoxica y demarcación.
	Mantenimiento General	Herramientas	\$ 1.200.000	\$ 1.581.630	132%	(\$ 381.630)	\$ 1.662.293	\$ 80.663	5,10%
Mantenimiento Jardines y Plantas		\$ 30.443.118	\$ 30.934.980	102%	(\$ 491.862)	\$ 32.822.014	\$ 1.887.034	6,10%	Incremento IPC más un punto
Fumigación jardines - edificaciones, roedores e insectos		\$ 3.825.421	\$ 4.910.178	128%	(\$ 1.084.757)	\$ 5.160.597	\$ 250.419	5,10%	Incremento IPC
Mantenimiento CCTV y sistema de control de acceso		\$ 2.721.250	\$ 0	0%	(\$ 2.721.250)	\$ 5.000.000	\$ 2.278.750	83,74%	No se proyecta este valor por cambio de CCTV y control de acceso a cambio de la empresa de seguridad por los próximos tres (3) años.
Mantenimiento talanqueras		\$ 2.300.000	\$ 3.308.200	144%	(\$ 1.008.200)	\$ 2.300.000	-\$ 1.008.200	-30,48%	Se proyecta el mantenimiento general
Mantenimiento red de citofonía		\$ 7.500.000	\$ 8.991.236	120%	(\$ 1.491.236)	\$ 9.000.000	\$ 8.764	0,10%	



Mantenimiento General	Recarga y compra de extintores, compra mangueras contra incendios	\$ 3.000.000	\$ 2.226.728	74%	\$ 773.272	No se hizo necesario la reposición de una manguera contraincendios	\$ 3.000.000	\$ 773.272	34,73%	Incremento IPC y compra de dos mangueras contra incendios
	Lavado de tanque de agua	\$ 981.000	\$ 1.428.000	146%	(\$ 447.000)	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 1.500.828	\$ 72.828	5,10%	Incremento IPC
	Análisis de agua (tanque agua potable, piscina)	\$ 1.373.312	\$ 1.382.780	101%	(\$ 9.468)		\$ 1.453.302	\$ 70.522	5,10%	Incremento IPC
	Reposición Canecas Cuartos de basuras	\$ 1.870.000	\$ 2.284.800	122%	(\$ 414.800)		\$ 2.401.325	\$ 116.525	5,10%	Incremento IPC
	Mantenimiento bases lámparas, cámaras y puertas de acceso vehicular (Pintura con anticorrosivo)	\$ 6.000.000	\$ 4.786.561	80%	\$ 1.213.439		\$ 5.030.676	\$ 244.115	5,10%	Incremento IPC
	Brigada de Emergencia (desarrollo Plan de Emergencia - Implementación SGSST)	\$ 2.354.000	\$ 171.151	7%	\$ 2.182.849		\$ 4.000.000	\$ 3.828.849	2237,12%	Se presupuesta contrato anual de especialista e SGSST de visitas bimensuales
	Señalización del conjunto (avisos informativos sótano, zonas comunes y piscina), señalización espacio animales de compañía	\$ 2.780.268	\$ 4.485.110	161%	(\$ 1.704.842)	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades, se incluye el aviso de la zona de relajación	\$ 4.200.000	-\$ 285.110	-6,36%	
	TOTAL MANTENIMIENTO GENERAL	\$ 273.833.915	\$ 289.200.036	106%	(\$ 15.366.121)		\$ 280.083.635			
Financieros	Gastos Financieros	\$ 800.000	\$ 591.279	74%	\$ 208.721	Rubro sub ejecutado debido a la negociación por reciprocidad de la copropiedad con el banco.	\$ 700.000	\$ 108.721	18,39%	Se proyecta este valor para costos financieros
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	\$ 800.000	\$ 591.279	74%	\$ 208.721		\$ 700.000			
Administrativos y operacionales	Notariales y legales	\$ 500.000	\$ 0	0%	\$ 500.000		\$ 500.000	\$ 500.000	0,00%	
	Actividades de Integración	\$ 10.000.000	\$ 12.037.859	120%	(\$ 2.037.859)	Con el animo de fortalecer el tejido social en la copropiedad, durante el año 2025 se llevaron a cabo diferentes actividades de integración, día de la familia, tamalada, compartir navideño, en su mayoría las actividades se pagaron con los recursos obtenidos en las mismas. Agradecemos la participación de toda la comunidad	\$ 10.000.000	-\$ 2.037.859	-16,93%	
	Compra pines	\$ 500.000	\$ 535.500	107%	(\$ 35.500)	Rubro ejecutado de acuerdo con la demanda de los residentes del conjunto	\$ 500.000	-\$ 35.500	-6,63%	Compra pines
	Arreglos navideños	\$ 9.000.000	\$ 11.636.182	129%	(\$ 2.636.182)	Rubro ejecutado de acuerdo con la demanda de los residentes del conjunto	\$ 10.000.000	-\$ 1.636.182	-14,06%	
	Gastos Asamblea (correo, audio, refrigerio, logística)	\$ 15.000.000	\$ 16.103.842	107%	(\$ 1.103.842)		\$ 16.925.138	\$ 821.296	5,10%	Incremento IPC
	Licencia software contable, admon pagina web y licencias de office y antivirus	\$ 8.172.904	\$ 9.335.476	114%	(\$ 1.162.572)		\$ 9.811.585	\$ 476.109	5,10%	Incremento IPC
	Mantenimiento y repuestos equipos de computo	\$ 1.711.595	\$ 1.429.600	84%	\$ 281.995		\$ 1.200.000	-\$ 229.600	-16,06%	
	Actualización pagina web	\$ 2.000.000	\$ 0	0%	\$ 2.000.000		\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	0,00%	Se proyecta actualizar la pagina web y sistema de PQRS
	Reuniones de Consejo	\$ 1.339.091	\$ 694.000	52%	\$ 645.091		\$ 800.000	\$ 106.000	15,27%	
	Transporte (Taxis y Buses)	\$ 944.906	\$ 1.050.845	111%	(\$ 105.939)		\$ 1.104.438	\$ 53.593	5,10%	Incremento IPC
	Útiles, correo, impresión, papelería, empastes, tintas y recargas impresoras	\$ 2.800.000	\$ 5.522.682	197%	(\$ 2.722.682)	Rubro sobre ejecutado por compra relojes digitales de gym, piscina, portería y administración, incremento en insumos de papelería, compra de impresora.	\$ 3.200.000	-\$ 2.322.682	-42,06%	
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERACIONES	\$ 51.968.496	\$ 58.345.986	112%	(\$ 6.377.490)		\$ 56.041.161			



	Compra activos fijos (multifuera gimnasio y otros)	\$ 2.000.000	\$ 1.933.800	97%	\$ 66.200	
	Compra caldera piscina	\$ 21.000.000	\$ 20.924.645	100%	\$ 75.355	
	Compra carros de mercado	\$ 2.500.000	\$ 3.259.750	130%	(\$ 759.750)	
	Instalación sala juegos infantiles	\$ 8.500.000	\$ 9.320.900	110%	(\$ 820.900)	
	Compra sillas portería, cctv y vehicular	\$ 400.000	\$ 0	0%	\$ 400.000	
	TOTAL COMPRA ACTIVOS FIJOS	\$ 34.400.000	\$ 35.439.095	103%	(\$ 1.039.095)	
Otros Gastos	Deducibles Reclamación aseguradora	\$ 3.000.000	\$ 3.900.000	130%	(\$ 900.000)	Este rubro se ejecuto por la cantidad de reclamaciones realizadas a la aseguradora y el pago del respectivo deducible.
	Ajuste al peso		\$ 2.895	0%		
	Impuestos asumidos		\$ 703.000	#DIV/0!		
	Provisión de cartera	\$ 23.625.531	\$ 23.625.529	100%		
	Gastos de ejercicios anteriores		\$ 661.000	0%	(\$ 661.000)	
	TOTAL OTROS GASTOS	\$ 26.625.531	\$ 28.892.424	0%	(\$ 2.266.893)	
Imprevistos	Gastos Imprevistos	\$ 2.000.000	\$ 2.164.000	108%	(\$ 164.000)	
	Fondo de Imprevistos legal	\$ 29.188.339	\$ 29.188.339	100%	\$ 0	
	TOTAL IMPREVISTOS	\$ 31.188.339	\$ 31.352.339	101%	(\$ 164.000)	
	TOTAL GASTOS	\$ 2.772.962.410	\$ 2.837.234.674	102%	(\$ 64.272.264)	

	\$ 11.000.000	\$ 9.066.200	468,83%	Se presupuesta compra máquina multigimnasio
	\$ 0			
	\$ 0			
	\$ 0			
	\$ 450.000	\$ 450.000	0,00%	Se proyecta reposición de sillas
	\$ 11.450.000			
	\$ 4.000.000	\$ 100.000	2,56%	Valor proyectado para pago de deducibles por reclamación a la aseguradora
	\$ 0			
	\$ 0			
	\$ 27.996.252	\$ 4.370.723	18,50%	Se proyecta provisión de cartera por las cuotas de administración que se dejaron de recibir por los apartamentos con deudas mas antiguas
	\$ 0			
	\$ 31.996.252			
	\$ 2.274.364	\$ 110.364	5,10%	Incremento IPC
	\$ 34.588.182	\$ 5.399.843	18,5%	Valor correspondiente al 1% de la facturación anual (Ley 675 de 2001)
	\$ 36.862.546			
	\$ 3.265.098.878			

SUPERAVIT CONTABLE (\$ 52.537.800)

\$ 0

Elaboro:

ANDREA PAOLA NIETO R
Administradora



LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 01-0101-9	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 01-0102-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0103-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0104-0	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 01-0201-7	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 01-0202-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0203-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0204-9	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 01-0301-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0302-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0303-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0304-7	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 01-0401-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0402-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0403-8	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 01-0404-5	\$480.000	\$ 590.400	\$ 559.200
APTO 01-0501-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0502-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0503-6	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0504-3	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 01-0601-1	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 01-0602-7	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 01-0603-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0604-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 01-0701-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0702-5	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 01-0703-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0704-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 01-0801-6	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 01-0802-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0803-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-0804-8	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 01-0901-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-0902-1	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 01-0903-9	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 01-0904-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 01-1001-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-1002-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 01-1003-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 01-1004-7	\$517.100	\$ 636.033	\$ 602.422

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 02-0101-1	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 02-0102-9	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 02-0103-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 02-0104-3	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 02-0201-1	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 02-0202-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0203-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 02-0204-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 02-0301-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0302-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0303-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 02-0304-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 02-0401-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0402-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0403-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 02-0404-8	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 02-0501-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0502-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0503-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 02-0504-6	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 02-0601-2	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 02-0602-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0603-7	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 02-0604-4	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 02-0701-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0702-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0703-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 02-0704-2	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 02-0801-9	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.491
APTO 02-0802-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0803-3	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 02-0804-0	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 02-0901-7	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 02-0902-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-0903-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 02-0904-9	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 02-1001-8	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 02-1002-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 02-1003-2	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 02-1004-1	\$517.100	\$ 636.033	\$ 602.422

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 03-0101-4	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 03-0102-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0103-9	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0104-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0201-2	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 03-0202-1	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 03-0203-7	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 03-0204-4	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 03-0301-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0302-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0303-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 03-0304-2	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 03-0401-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0402-6	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 03-0403-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 03-0404-0	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0501-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0502-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0503-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 03-0504-9	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 03-0601-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0602-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0603-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 03-0604-7	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0701-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0702-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0703-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 03-0704-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0801-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0802-9	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 03-0803-6	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 03-0804-3	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0901-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0902-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-0903-4	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 03-0904-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 03-1001-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-1002-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 03-1003-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 03-1004-2	\$575.000	\$ 707.250	\$ 669.875

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 04-0101-7	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 04-0102-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0103-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 04-0104-9	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 04-0201-5	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 04-0202-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0203-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 04-0204-7	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 04-0301-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0302-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0303-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 04-0304-5	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 04-0401-1	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 04-0402-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0403-6	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 04-0404-3	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 04-0501-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0502-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0503-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 04-0504-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 04-0601-8	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 04-0602-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0603-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 04-0604-1	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 04-0701-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0702-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0703-0	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 04-0704-8	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 04-0801-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0802-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0803-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 04-0804-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 04-0901-2	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 04-0902-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-0903-7	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 04-0904-4	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 04-1001-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-1002-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 04-1003-8	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 04-1004-5	\$517.100	\$ 636.033	\$ 602.422



LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 05-0101-1	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 05-0102-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0103-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 05-0104-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 05-0201-8	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 05-0202-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0203-2	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 05-0204-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 05-0301-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0302-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0303-0	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 05-0304-8	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 05-0401-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0402-1	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 05-0403-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 05-0404-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 05-0501-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0502-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0503-7	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 05-0504-4	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 05-0601-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0602-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0603-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 05-0604-2	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 05-0701-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0702-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0703-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 05-0704-0	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 05-0801-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0802-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0803-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 05-0804-9	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 05-0901-5	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 05-0902-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-0903-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 05-0904-7	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 05-1001-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-1002-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 05-1003-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 05-1004-8	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 06-0101-2	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 06-0102-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0103-7	\$445.100	\$ 547.473	\$ 518.542
APTO 06-0104-4	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 06-0201-0	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 06-0202-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0203-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 06-0204-2	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 06-0301-9	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 06-0302-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0303-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 06-0304-0	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 06-0401-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0402-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0403-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 06-0404-9	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 06-0501-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0502-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0503-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 06-0504-7	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 06-0601-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0602-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0603-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 06-0604-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 06-0701-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0702-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0703-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 06-0704-3	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 06-0801-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0802-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0803-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 06-0804-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 06-0901-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0902-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-0903-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 06-0904-1	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 06-1001-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-1002-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 06-1003-3	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 06-1004-0	\$517.100	\$ 636.033	\$ 602.422

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 07-0101-5	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 07-0102-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0103-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 07-0104-7	\$512.400	\$ 630.252	\$ 596.946
APTO 07-0201-3	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 07-0202-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0203-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 07-0204-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 07-0301-1	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 07-0302-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0303-6	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 07-0304-3	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 07-0401-1	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 07-0402-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0403-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 07-0404-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 07-0501-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0502-5	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 07-0503-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 07-0504-1	\$512.400	\$ 630.252	\$ 596.946
APTO 07-0601-6	\$495.000	\$ 608.850	\$ 576.675
APTO 07-0602-3	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 07-0603-0	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 07-0604-8	\$570.000	\$ 701.100	\$ 664.050
APTO 07-0701-4	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 07-0702-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0703-9	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 07-0704-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 07-0801-2	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 07-0802-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0803-7	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 07-0804-4	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 07-0901-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 07-0902-8	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 07-0903-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 07-0904-2	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 07-1001-1	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 07-1002-9	\$545.800	\$ 671.334	\$ 635.857
APTO 07-1003-6	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 07-1004-3	\$519.100	\$ 638.493	\$ 604.752

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 08-0101-8	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 08-0102-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0103-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 08-0104-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 08-0201-6	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 08-0202-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0203-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 08-0204-8	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 08-0301-4	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 08-0302-1	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 08-0303-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 08-0304-6	\$512.400	\$ 630.252	\$ 596.946
APTO 08-0401-2	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 08-0402-1	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 08-0403-7	\$499.800	\$ 614.754	\$ 582.267
APTO 08-0404-4	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 08-0501-0	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 08-0502-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0503-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 08-0504-2	\$512.400	\$ 630.252	\$ 596.946
APTO 08-0601-9	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 08-0602-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0603-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 08-0604-0	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 08-0701-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0702-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0703-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 08-0704-9	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 08-0801-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0802-2	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 08-0803-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 08-0804-7	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837
APTO 08-0901-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-0902-0	\$492.600	\$ 605.898	\$ 573.879
APTO 08-0903-8	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 08-0904-5	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 08-1001-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-1002-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 08-1003-9	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 08-1004-6	\$575.000	\$ 707.250	\$ 669.875



LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 09-0101-0	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 09-0102-8	\$430.200	\$ 529.146	\$ 501.183
APTO 09-0103-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 09-0104-2	\$512.400	\$ 630.252	\$ 596.946
APTO 09-0201-9	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 09-0202-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0203-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 09-0204-0	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 09-0301-7	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 09-0302-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0303-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 09-0304-9	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 09-0401-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0402-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0403-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 09-0404-7	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 09-0501-3	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 09-0502-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0503-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 09-0504-5	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 09-0601-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0602-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0603-6	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 09-0604-3	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 09-0701-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0702-7	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 09-0703-4	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 09-0704-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 09-0801-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0802-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0803-2	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 09-0804-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 09-0901-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 09-0902-3	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 09-0903-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 09-0904-8	\$512.400	\$ 630.252	\$ 596.946
APTO 09-1001-7	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 09-1002-4	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 09-1003-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 09-1004-9	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 10-0101-5	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 10-0102-2	\$485.600	\$ 597.288	\$ 565.724
APTO 10-0103-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 10-0104-7	\$618.500	\$ 760.755	\$ 720.553
APTO 10-0201-3	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 10-0202-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0203-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 10-0204-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 10-0301-1	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 10-0302-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0303-6	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 10-0304-3	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 10-0401-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0402-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0403-4	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 10-0404-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 10-0501-8	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 10-0502-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0503-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 10-0504-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 10-0601-6	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 10-0602-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0603-0	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 10-0604-8	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 10-0701-4	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 10-0702-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0703-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 10-0704-6	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 10-0801-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0802-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0803-7	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 10-0804-4	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 10-0901-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0902-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-0903-5	\$561.100	\$ 690.153	\$ 653.682
APTO 10-0904-2	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 10-1001-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 10-1002-9	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 10-1003-6	\$555.900	\$ 683.757	\$ 647.624
APTO 10-1004-3	\$568.100	\$ 698.763	\$ 661.837

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 11-0101-8	\$383.900	\$ 472.197	\$ 447.244
APTO 11-0102-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0103-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-0104-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 11-0201-6	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 11-0202-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0203-0	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 11-0204-8	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 11-0301-4	\$437.200	\$ 537.756	\$ 509.338
APTO 11-0302-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0303-9	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 11-0304-6	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 11-0401-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0402-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0403-7	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-0404-4	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 11-0501-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0502-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0503-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-0504-2	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 11-0601-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0602-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0603-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-0604-0	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 11-0701-7	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 11-0702-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0703-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 11-0704-9	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 11-0801-5	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 11-0802-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0803-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-0804-7	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 11-0901-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0902-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-0903-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-0904-5	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 11-1001-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 11-1002-1	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 11-1003-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 11-1004-6	\$517.100	\$ 636.033	\$ 602.422

LISTADO CUOTAS 2026			
APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 12-0101-0	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 12-0102-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0103-5	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0104-2	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 12-0201-9	\$333.300	\$ 409.959	\$ 388.295
APTO 12-0202-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0203-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0204-0	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 12-0301-7	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 12-0302-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0303-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0304-9	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 12-0401-5	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 12-0402-2	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0403-1	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0404-7	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 12-0501-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0502-0	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0503-8	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 12-0504-5	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 12-0601-1	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0602-9	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0603-6	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0604-3	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 12-0701-1	\$485.400	\$ 597.042	\$ 565.491
APTO 12-0702-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0703-4	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 12-0704-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 12-0801-8	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0802-5	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0803-2	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0804-1	\$509.400	\$ 626.562	\$ 593.451
APTO 12-0901-6	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0902-3	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-0903-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 12-0904-8	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 12-1001-7	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-1002-4	\$434.200	\$ 534.066	\$ 505.843
APTO 12-1003-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 12-1004-9	\$517.100	\$ 636.033	\$ 602.422



LISTADO CUOTAS 2026

APTO	CUOTA 2025	2026	
		23%	16,5%
APTO 13-0101-3	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 13-0102-0	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0201-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0202-9	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 13-0301-1	\$504.900	\$ 621.027	\$ 588.209
APTO 13-0302-7	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 13-0401-8	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 13-0402-5	\$504.900	\$ 621.027	\$ 588.209
APTO 13-0501-6	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 13-0502-3	\$550.500	\$ 677.115	\$ 641.333
APTO 13-0601-4	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0602-1	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0701-2	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0702-1	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633
APTO 13-0801-0	\$502.900	\$ 618.567	\$ 585.879
APTO 13-0802-8	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0901-9	\$553.000	\$ 680.190	\$ 644.245
APTO 13-0902-6	\$504.900	\$ 621.027	\$ 588.209
APTO 13-1001-1	\$550.500	\$ 677.115	\$ 641.333
APTO 13-1002-7	\$560.200	\$ 689.046	\$ 652.633



Trabajar en equipo, crear comunidad

**JUNTOS HACEMOS
DE NUESTRA COPROPIEDAD
UN MEJOR LUGAR PARA VIVIR.**

LA UNIÓN Y LA COLABORACIÓN NOS HACEN MÁS FUERTES.