



CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA P.H.



NIT. 900.055.283-9

INFORME DE GESTIÓN 2023 PROYECCIÓN AÑO 2024

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS



CONSEJO DE ADMINISTRACION

Miembros Activos

Pedro Amigt Granados Carrascal – Presidente

Carlos Gregorio Roa Chinchilla

Jaime Nelson Alejo Rincón

Ángela Luz Álvarez

Eduardo Cruz

Rosalbina Benítez

Luís Hernando Camelo Guerrero

Jorge Guillermo Sarmiento

Miembros no activos (renunciaron a su calidad de consejeros)

Fabian Andrés Mojica A.

Luis Felipe Martínez

Carlos Fernando Cuvi

Efraín Eduardo Ustariz

María de Jesús Quintero

Alexander Araque

Diego Fernando Tópaga A.

REVISOR FISCAL

Nancy Pidiache Alfonso

CONTADOR

Irene Marín Gómez

ADMINISTRADORA

Andrea Paola Nieto Ramírez



ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INFORME DE GESTIÓN

AÑO 2023

MARZO 31 DE 2024

BOGOTA D.C.

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



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 2023, relacionando los hechos más destacados de la gestión:

1. ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

1.1. Preparación proyecto de presupuesto 2023

Teniendo en cuenta el Comité de Presupuesto elegido por el Consejo de Administración, el día 17 de enero de 2023, la administración envió el proyecto provisional de presupuesto, para ser revisado por el comité mencionado, conformado por los consejeros Pedro Granados, Fabian Mojica, Carlos Cuvi, Diego Tópaga y Ángela Álvarez. Se sostuvieron dos mesas de trabajo entre la administración y el Comité de Presupuesto, los días 7 y 14 de febrero de 2023, obteniendo como producto final el proyecto presentando al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración estableció invitar a las personas interesadas en participar en la revisión del presupuesto, así:



PROYECTO PRESUPUESTO 2023



La administración y el consejo de administración invitan a los interesados en participar en la revisión del proyecto de presupuesto para el año 2023, a inscribirse a través de del canal de PQR's, de acuerdo con el siguiente cronograma:

Fecha límite inscripción:	Febrero 27 de 2023
Fecha envío proyecto de presupuesto a inscritos:	Marzo 1 de 2023
Fecha límite recibo de observaciones:	Marzo 6 de 2023
Fecha reunión revisión proyecto presupuesto 2023:	Marzo 7 de 2023, 4:00 p.m., oficina de administración

Le recordamos nuestro canal de PQR's para realizar su inscripción

<https://colibriit.com/pbahia/pqrs/>



Febrero 16 de 2023

Producto de esta invitación se inscribieron los señores Guillermo Torres 1- 801, Eduardo Cruz 4- 603, Eduardo Ustariz 5-904 y Andrés Vargas 9 303, de quienes se recibieron observaciones y se invitaron a la reunión programada el 7 de marzo de 2023; a esta reunión asistieron los señores Guillermo Torres y Eduardo Cruz, en compañía del Comité de Presupuesto designado por el Consejo de Administración. En la reunión se aclararon dudas, se tomaron en cuenta sugerencias y el documento final fue el compartido a la comunidad y sometido a aprobación en la Asamblea General de copropietarios.

1.2. Asamblea General Ordinaria de Copropietarios No Presencial 2023

El día 15 de abril de 2023, se realizó la Asamblea General de Copropietarios bajo la modalidad no presencial, con un quorum del 89.9%, en la cual fueron aprobados los estados financieros año 2022, el presupuesto para la vigencia 2023, el rubro de \$16.700 por apartamento para servicio de recorredor motorizado perimetral, y la provisión a 18 meses para la modernización de ascensores a partir del mes de junio de 2023. Así mismo, se eligió el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la señora Nancy Pidiache Alfonso como Revisora Fiscal.

1.3. Tercerización Servicio Gimnasio

Ante la renuncia el día 28 de febrero de 2023, del señor Alejandro Estela, instructor del gimnasio, después surtir del proceso respectivo, el Consejo de Administración tomó la decisión de tercerizar el servicio con persona jurídica y fue seleccionada la empresa Pool Security Solution S.A.S., a partir del día 14 de marzo de 2023.

1.4. Instalación Inicio del Servicio Motorizado Perimetral

De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea General de copropietarios el 15 de abril de 2023, se contrató el servicio de motorizado perimetral, iniciando recorridos el día 1 de mayo de 2023, con el apoyo del señor Jorge Garcés, líder del Comité de Seguridad.



Dando cumplimiento a lo aprobado, el servicio fue incluido en la cuenta de cobro mensual de la empresa de Vigilancia Atlas, como “Serv. Vigilancia Externa Perimetral”, aumentando a cada uno de los propietarios con una cuota mensual de \$16.700.

1.5. Provisión Proyecto Modernización Ascensores

Dando cumplimiento lo aprobado por la Asamblea General de copropietarios el 15 de abril de 2023, en el mes de junio de 2023, se realizó la facturación de la primera cuota de la provisión para la modernización de ascensores. Dicha cuota se cobrará por dieciocho meses y termina en el mes de noviembre del año 2024.

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

Se realizó la actualización anual del SGSST, en la cual se incorporó la normativa actual de trabajo en alturas.

1.7. Póliza de zonas comunes

Durante el año 2023 dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, la copropiedad se encontró asegurada con Zúrich Colombia Seguros S.A., con una vigencia de enero 1 de 2023 a diciembre 31 de 2023.

Durante el año 2023 se presentaron las siguientes reclamaciones, las cuales a la fecha ya se encuentran abonadas en la cuenta corriente de la copropiedad:

RECLAMACION ASEGURADORA 2023			
Descripción	Valor reclamación	Valor reconocido	Deducible
Mantenimiento domos (claraboyas)	\$ 2.802.450	\$ 1.642.450	\$ 1.160.000
Ascensores (cambio tarjeta de puertas torre 11)	\$ 4.998.000	\$ 10.070.563	\$ 579.999
Tablero automatización cuarto de bombas (cambio de modulo de comunicación interface Delta	\$ 5.652.562		
TOTAL	\$ 13.453.012	\$ 11.713.013	\$ 1.739.999

1.8. Reclamación Secretaria de Ambiente

El 21 de junio de 2022 radicamos derecho de petición solicitando la poda de los árboles ubicados en la zona de cesión tipo A, teniendo en cuenta que su estado provoca nichos de inseguridad por el estado de las ramas de los mismos. Recibimos visita del personal de la Secretaria de Ambiente y manifestaron que entraría en cronograma para poda de acuerdo con las actividades programadas por los operadores, teniendo en cuenta que no son urgentes porque no presentan riesgo de caída.

Nuevamente enviamos derecho de petición el día 6 de enero de 2023 ante la Secretaria de Ambiente, solicitando la poda de los árboles y recogida de todos los desechos vegetales ubicados en la zona perimetral.

El día 24 de enero de 2023 recibimos visita de un a funcionaria de la Secretaría de Ambiente, quien realizó recorrido y evidenció la solicitud. El día 3 de febrero de 2023, recibimos respuesta por parte de la Secretaría de Ambiente, donde se nos informa que, se enviará oficio a la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP, solicitando que, de acuerdo con las competencias establecidas, procedan a incluir a estos individuos, dentro del respectivo cronograma de actividades de poda que realiza el operador de aseo del sector y adicionalmente procedan a realizar el retiro y adecuada disposición del material vegetal que permanece en el sitio.

Recibimos respuesta de Ciudad Limpia el día 23 de febrero de 2023, manifestando que dando cumplimiento al cronogramada de la entidad, se realizará la poda en el mes de mayo de 2023.



El día 30 de marzo y 18 de abril de 2023, gracias a la convocatoria realizada por los residentes del conjunto Jorge Garcés y Carlos Roa, asistieron varias entidades distritales a fin de escuchar a la comunidad y atender las reclamaciones de la falta de iluminación en el perímetro y la poda de los árboles. Producto de la primera visita se logró la instalación de luminarias fuera de funcionamiento y quedando al pendiente la poda de los árboles.

Durante el mes de mayo se recibió información por parte del Ciudad Limpia manifestado que no eran responsables de la poda, que era responsable el IDU porque la zona estaba en la obra del Transmilenio. Ninguna de las dos entidades quería responsabilizarse de la poda mencionada y de acuerdo con la programación manifestaron que se realizaría en junio del año 2024.

Gracias a todas las acciones realizadas el día 14 de junio de 2023, Ciudad Limpia realizó la poda de los árboles ubicados en el costado de la avenida carrera 68, los cuales generaban el mayor riesgo de inseguridad.



El día 13 de septiembre se cayó un árbol en el costado de la calle 23, por el mal estado de éstos, motivo por el cual nuevamente se radicó derecho de petición, solicitando la recogida de árbol caído y la revisión y poda de los otros árboles perimetrales.

En el mes de diciembre de 2023 se cayó un árbol sobre la calle 23 al lado de la portería; se llamó al Departamento de Bomberos y no se presentó ninguna acción por parte de la entidad; nuevamente presentamos solicitud ante la Secretaría de Medio Ambiente y por fin, el día 9 de enero llegó personal de Ciudad Limpia a talar el árbol seco sobre la calle 23 y Av. Cra. 68 y recoger el árbol que se cayó en el mes de diciembre, manifestando que daban por cerrado el requerimiento.



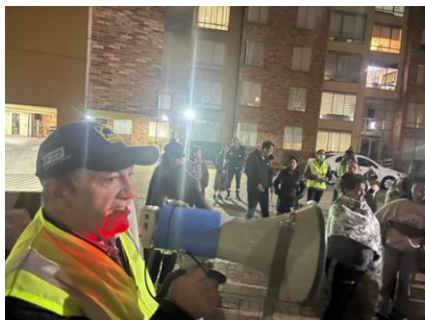
1.9. Brigada de Emergencia

El día 2 de septiembre de 2023 fue publicada por todos los canales de la copropiedad, invitación a todos los residentes para conformar la Brigada de Emergencia; al momento de participar en el Simulacro Distrital de Evacuación solo había seis (6) personas inscritas; posterior a la participación, se inscribieron catorce (14) personas más, sin embargo, no es suficiente, se necesitan por lo menos dos (2) personas por torre para poder conformar la brigada. Invitamos a toda la comunidad a su participación efectiva, es de suma importancia para atención de emergencias.

1.10. Simulacro Distrital de Evacuación

La comunidad participó en el simulacro distrital, programado en horario nocturno, enfocado en la propiedad horizontal, el día 4 de octubre de 2023, a las 9:00 p.m. Agradecemos muy especialmente a las personas que al momento se habían inscrito en la Brigada de Emergencia, ya que participaron activamente en la actividad.

Contamos con la participación de aproximadamente ciento treinta (130) residentes, quienes atendieron el llamado y participaron de la actividad. Sin embargo, la participación fue muy baja, si tenemos en cuenta que Puerto Bahía es una comunidad de 2.300 personas, aproximadamente.



1.11. Comité de Seguridad

Durante el año 2023 se realizaron varias reuniones con el Comité de Seguridad de la copropiedad, conformado por la señora Claudia Romero y los señores Carlos Roa y Jorge Garcés; se realizó la instalación del recorridor perimetral y se estructuraron las consignas del puesto, de acuerdo con las necesidades del servicio. Es importante mencionar que, gracias a este esfuerzo que ha realizado la comunidad, se han reducido en un 95% los hurtos en la zona aledaña al conjunto.

La supervisión del puesto se realiza por medio de WhatsApp, en tal sentido todos los reportes se realizan por este medio y se comunican todas las situaciones, en este grupo se encuentra el personal de seguridad, el Comité de Seguridad y la Administración.

Se ha trabajado arduamente en fortalecer día a día las fallas evidenciadas en seguridad, a fin de continuar reforzando el cuidado de toda la comunidad.

1.12. Reunión Socialización Proyecto Modernización de Ascensores

El día 19 de julio de 2023 se realizó reunión para socializar la comunidad el proyecto de modernización de ascensores; asistieron varios miembros del Consejo de Administración, la administración, el representante de la empresa Consultorías e Interventorías S.A.S., empresa que realizó la interventoría de los ascensores el año anterior; por parte de la comunidad asistieron 28 personas; se aclararon dudas, se le informó a la comunidad que el Consejo de Administración decidió la conformación de un comité asesor para el proyecto.

Se publicó invitación a conformación del comité asesor y se habilitó la inscripción hasta el día 2 de agosto de 2023.



2. PROYECTO MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES - COMITÉ TECNICO ASESOR

De acuerdo con la convocatoria realizada para la conformación del comité asesor actualización de ascensores, se realizó reunión con las personas inscritas el día 10 de agosto de 2023, en dicha reunión se aclararon dudas y se trazó como hoja de ruta inicial, invitar a un grupo de empresas reconocidas en el mercado, para realizar visitas y presentar propuestas de modernización, de acuerdo con las experiencias de las mismas. Teniendo en cuenta las propuestas recibidas, se revisarían todos los elementos técnicos, a fin de construir los términos de referencia para realizar la actualización de los ascensores. De igual manera se aprobó ampliar la fecha para que más personas pudieran conformar el comité, se realizó la nueva invitación por parte de la administración y se inscribieron dos personas más.

Durante el mes de agosto se trabajó en la consecución de las empresas y las posteriores visitas junto con el Comité Técnico Asesor:

Personas que conforman el Comité:

Nombre	Torre	Apto
Juan Carlos Linares	3	1001
Eduardo Cruz	4	603
Sandra Patricia Torres	7	202
Leonardo Aranguren	7	704
Alexander Araque	8	302
Lina María Rodríguez	8	702
Helmer Betancourt	8	1004
Pedro Granados Carrascal	8	902
María de Jesús Quintero	9	604
Carlos Gregorio Roa	12	703
Diego Tópaga	13	802

Empresas invitadas a participar:

Otis
Ascensores Scala
Estilo Ingeniería
Grupo Iberoascensores
Mitsubishi Electric
Schindler
Ascensores Alfa
TK Elevator
Vertitec
Upgoin SAS
Ascensores Páez
Ascensores Balaguer
Serbal Elevadores
Elevadores Ingeniería SAS
Procesos Verticales
Técnicas de Colombia
Ascensores FEMM SAS
Eurolift
CF Ascensores
Gold Ascensores
Ascensores LIFT TOF
TK ELEVATOR
Ascensores Velar
Elevadores Company
CM ASCENSORES LTDA



Relación de visitas realizadas y propuestas recibidas:

EMPRESA	FECHA VISITA	FUNCIONARIO	NIT	NIVEL INVENTARIO	TIEMPO DE SERVICIO	NIVEL DE TECNOLOGIA	GARANTIA	TIEMPO DE PARADA DE UN ASCENSOR	TIEMPO RESPUESTA REPUESTOS	PROPUESTA
Otis	Agosto 22 de 2023	Juan Carlos Aroca- Servicio al cliente	830005848-1	\$ 3.500.000.000	94 AÑOS	ASCENSOR 2024	3 AÑOS	60 DIAS	MAXIMO 48 HORAS DESPUES DE APROBACION DE ORDEN DE	✓✓✓
Ascensores Scala	Agosto 23 de 2023	CARLOS RIVERA - MODEERNIZACIONES	900132012-1	\$ 2.000.000.000	30 AÑOS Colombia	ULTIMA TECNOLOGIA	24 36 MESES	45 DIAS	MAXIMO 48 HORAS DESPUES DE APROBACION DE ORDEN DE	✓✓✓
Estilo Ingenieria	Septiembre 4 de 2023	JUAN CAMILO PERDOMO - INGENIERO DE MODERNIZACIONES	860063830-7	NA	43 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA	NA	20 DIAS TECNOLOGIA 30 DIAS MAQUINA	INMEDIATA	
Grupo Iberoascensores	Agosto 17 de 2023	Angela Rincón - Ejecutivo Servicio	901434931-3	NA	40 AÑOS MEXICO - 3 AÑOS COLOMBIA	ULTIMA TECNOLOGIA	5 AÑOS	30 A 40 ADIAS	MAXIMO 72 HORAS	✓✓✓
Gram Ascensores		CARLOS CORREA - REP LEGAL	830146855-9	\$ 800.000.000	20 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA RESPUESTOS A 20 AÑOS CONTROL MONARCH	5 AÑOS	30 Y 40 DIAS	MAXIMO 72 HORAS	✓✓✓
TKE Elevator	Septiembre 7 de 2023	ANDREA PINEDA - ING MODERNIZACIONES	NA	NA	70 AÑOS EMPRESA ALEMANA	ULTIMA TECNOLOGIA REPUESTOS A 15 AÑOS CON ACTUALIZACIONES	24 MESES	45 DIAS MODERNIZACION ACTUAL		
Vertitec	Agosto 25 de 2023	HAROLD RODRIGUEZ - GERENTE GENERAL	900572092-6	\$ 630.000.000	11 AÑOS COLOMBIA - 48 AÑOS LATINOAMERICA	ULTIMA TECNOLOGIA RESPUESTOS A 10 AÑOS	HASTA 5 AÑOS	15 DIAS HABILES	MAXIMO 48 HORAS DESPUES DE APROBACION DE ORDEN DE	✓✓✓
Uppoin SAS	Agosto 29 de 2023	CRISTIAN VALBUENA - SERVICIO TECNICO	901305791-6	\$ 20.000.000	5 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA RESPUESTOS A 20 AÑOS	3 AÑOS	15 DIAS EN JORNADA CONTINUA	MAXIMO 48 HORAS DESPUES DE APROBACION DE ORDEN DE COMPRA	
Serbal Elevadores	Septiembre 6 de 2023	ARIEL ORTIZ - SERV TECNICO	901317525-5	NO MANEJAN	5 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA - MOVILIT	NA	30 DIAS TRABAJOS DIURNOS	UN DIA HABIL	✓✓✓
Eurolift	Agosto 30 de 2023	NELSON CARDENAS - EJECUTIVO COMERCIAL	900013681-7	\$ 200.000.000	23 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA RESPUESTOS A 20 AÑOS	5 AÑOS	15 DIAS HABILES	INMEDIATA	
CF Ascensores	Agosto 31 de 2023	CARLOS FLOREZ - SERVICIO TECNICO	901130062-2	NO MANEJAN	13 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA RESPUESTOS A 20 AÑOS	6 AÑOS	10 DIAS CONTROL - 20 DIAS MAQUINA	MAXIMO 48 HORAS DESPUES DE APROBACION DE ORDEN DE COMPRA	✓✓✓
Asensores LIFT TOF	Septiembre 8 de 2023	JUAN DAVID GUASCA - REPRESENTANTE LEGAL	901465228	NO MANEJA COMPRA EMPRESAS LOCALES	3 AÑOS	ULTIMA TECNOLOGIA RESPUESTOS A 20 AÑOS CONTROL MONARCH	24 MESES	20 DIAS TECNOLOGIA 45 DIAS MAQUINA	INMEDIATA	✓✓✓

Se realizaron 12 visitas y se recibieron 8 propuestas; es importante mencionar que las visitas fueron acompañadas por personal de la administración, del Comité Técnico Asesor y del Consejo de Administración. Al recibir las propuestas, se enviaron al Ingeniero Leonardo Aranguren, propietario del apto 704 de la torre 7, quien realizó el análisis de cada una y realizó la matriz técnica correspondiente. Con este insumo, se citó a reunión con el Comité Asesor y se realizó reunión el viernes 28 de septiembre de 2023, donde se socializó la matriz técnica, se establecieron los requisitos mínimos que deberían contener todas las propuestas y se estableció por los asistentes, que se enviarían los requerimientos técnicos a todas las empresas que presentaron sus propuestas para que las ajustaran

Característica Técnica	Observaciones
GENERALES	
Certificación NTC5926-1, 2021	
Mantenimiento preventivo incluido	Mínimo 2 años
Fichas técnicas de todos los equipos cotizados	
CUARTO DE MÁQUINAS	
Tablero de control	
Mantenimiento de máquinas de potencia	
Guayas de Tracción y Polea	
Protector de Volante Tractor	
Encoder	
FOSO	
Cableado general, potencia, viajero, de pozo y seguridades	
Caja de Inspección / Botoneras Mantenimiento.	
Parte superior de la cabima	
Sistema de sobrecupo	
Alarma de sobrecupo	
Sensores de nivelación	
Pesas de contrapeso adicionales para que se adapte a la nueva teconología	
Interruptores finales de carrera	
Demarcación de áreas seguras. Para cumplir NTC5926-1, 2021	
CABINA Y PASILLOS	
Comando de operación de Cabina con opción de cancelación de llamados	
Intercomunicadores en la cabina, cuarto de máquinas y Portería	
Cableado hasta la portería	
Luz de emergencia en la cabina	
Cableado para Cámara de seguridad CCTV. Hacia cada cabina y hacia el centro de monitoreo.	
Botonera pasillo de 2 botones, con opción de cancelación de llamado	
Opción 2, con sistema inteligente de órdenes desde pasillo.	
Botonera pasillo sótano con seguridad de llamado	
Cerraduras de puertas de piso	
Bocallaves de puertas	
Operador de Puertas completo como opcional	



En el mes de octubre se envió a cada una de las empresas, el listado técnico de actividades a fin de actualizar su cotización, se recibieron las ofertas ajustadas y en el mes de noviembre fueron enviadas al ingeniero Leonardo Aranguren quien realizó la evaluación. Se realizó reunión el 23 de noviembre con el Comité, y el ingeniero Aranguren presentó su evaluación. En esta reunión se definió escuchar a seis (6) proponentes, reuniones que se llevaron a cabo los días 28 y 30 de noviembre de 2023, se escuchó a cada proponente y se les solicitó ajustar su propuesta, a las necesidades del conjunto, a los proponentes Grupo Iberoascensores, Scala Ascensores y Gram Ascensores.

Dichas cotizaciones, ajustadas técnica y económicamente, fueron recibidas el día 14 de diciembre de 2023 y remitidas al ingeniero Aranguren para la respectiva evaluación; el ingeniero Aranguren solicitó reunión para el día 19 de diciembre de 2023 a fin de presentar la evaluación, expuso que había solicitado aclaración de las propuestas, informó las conclusiones de Gram Ascensores y manifestó que Grupo Iberoascensores y Scala Ascensores presentarían nueva oferta ajustada.

El 12 de enero de 2024, se recibieron las ofertas ajustadas de Grupo Iberoascensores y Scala Ascensores y fueron enviadas al Ingeniero Aranguren para su evaluación. El día 18 de enero de 2024, el ingeniero Aranguren presentó la respectiva evaluación de los tres proponentes, realizando una presentación exhaustiva de todas las ofertas y las conclusiones.

El día 27 de enero de 2024, el Ingeniero Leonardo Aranguren realizó presentación de todo el proceso en reunión ordinaria del Consejo de Administración, exponiendo cada uno los procesos llevados a cabo y presentando sus conclusiones y recomendaciones finales. Producto de la presentación del Ing. Aranguren, el Consejo de Administración tomó la decisión de contratar la obra de modernización de ascensores con la empresa Gram Ascensores y dar inicio al proceso de convocatoria de interventoría, para lo cual solicitó hablar con el Ingeniero Aranguren y solicitar la ayuda al Comité Técnico para la realización de los pliegos de condiciones y poder hacer la invitación a la comunidad y proveedores especialistas en este tema. Desde la administración nos comunicamos con el ingeniero Aranguren y enviamos un borrador de la convocatoria para interventoría; sin embargo, el ingeniero citó a dos reuniones y no fue posible llevarlas a cabo, en tal sentido se encuentra pendiente realizar el respectivo proceso de convocatoria de interventoría.

Sobre el particular damos un agradecimiento muy especial al Comité Técnico por su compromiso y valiosos aportes, en especial al ingeniero Leonardo Aranguren por la revisión rigurosa de todos los requisitos técnicos que necesita la actualización y modernización de los ascensores de la copropiedad; a la fecha se tiene el insumo técnico puntual que es necesario para esta intervención de cada una de las máquinas.

3. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Se llevó a cabo la ejecución del presupuesto para la vigencia del año 2023, con un total de ingresos ejecutados de \$2.320.440.239 vs un total de gastos ejecutados de \$2.309.551.436; en total se ejecutó el 100.9% de los ingresos y el 100.4% de los gastos sobre el presupuesto proyectado, presentándose un superávit de \$10.888.803.

Es importante mencionar que el Consejo de Administración eligió un Comité de Compras y Presupuesto, el cual fue conformado por los consejeros Diego Tópaga, Pedro Granados, Carlos Roa, Jorge Sarmiento, Eduardo Ustariz y María de Jesús Quintero.

Todas las decisiones de compra y contratación superiores a los cinco (5) salarios mínimos, fueron avalados por el comité mencionado.

3.1. Certificación Ascensores

Los ascensores fueron certificados en primera vista por la compañía Servimeters, sin que hubiera lugar a ninguna adecuación adicional, los quipos se encuentran certificados hasta el mes de noviembre del año 2024.

3.2. Compra caminadora Gimnasio

De acuerdo con lo aprobado por el Consejo de Administración en la sesión del 27 de mayo de 2023, se realizó la compra de la caminadora marca EVO SHAR, por valor de \$10.989.000. Al momento de



la negociación la administración logró un descuento adicional de \$459.550 y el mantenimiento preventivo de la maquina por 12 meses. Es conveniente informar daño de la caminadora por variación de voltaje, lo que hizo necesario el cambio de inversor de la máquina, al momento se encuentra funcionado en buenas condiciones y el arreglo fue reportado para pago por la aseguradora.

3.3. Cambio tapetes ascensores

De acuerdo con lo aprobado por el Consejo de Administración en la sesión del 24 de junio de 2023, se procedió a la compra de los tapetes de los ascensores con la empresa Innovarte, por valor de \$6.146.001, a la fecha es encuentran en revisión dos tapetes por garantía.

3.4. Impermeabilización Tanque de Reserva de Agua Potable.

Se realizó la impermeabilización del tanque durante las dos primeras semanas del mes de enero de 2024, se escogió esta fecha, teniendo en cuenta la temporada de vacaciones y en busca de generar la menor afectación posible.

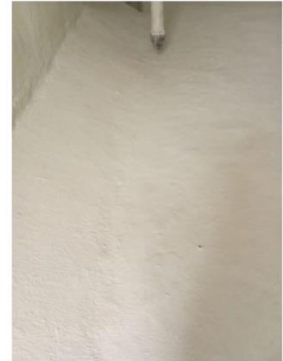
A fin de generar el menor traumatismo posible después de varios análisis se decidió la instalación de una maniobra consistente en la adecuación de dos tanques de reserva de 5.000 ml conectados directamente a la red de suministro del acueducto, para en lo posible abastecer del servicio la mayoría del tempo.

Se realizo la impermeabilización del tanque bajo las siguientes condiciones técnicas:

PROPUESTA DE IMPERMEABILIZACIÓN				
ITEM	SISTEMA	UND.	OBJETO	Cantidad
IMPERMEABILIZACION TANQUE DE AGUA POTABLE				
Recubrimiento impermeable cementoso de un solo componente para uso exclusivo de superficies o áreas que tendrá retenciones de agua, cumple las normas de asepsia exigidas por las autoridades de salud, que permiten en almacenamiento de agua para el consumo humano . Incluye el techo	MASTER SEAL 510 - BLANCO	M2	TANQUE DE AGUA POTABLE	350
Impermeabilizante de mezcla especial, con base en cemento hidráulico de rápido endurecimiento, de apariencia cementosa, especial para tratamiento y sellado de filtraciones activas en estructuras de retención de agua potable y sellado de concretos fundidos en	MASTER SEAL 580	GL	CURACION JUNTAS VERTICAL Y HORIZONTAL	1
Recubrimiento impermeable cementoso de un solo componente para relleno y curación de zonas de hormigueno. Puntos de 10x10 cm, Sin Filtración activa.	MASTER SEAL 510	GL	CURACION HORMIGUEOS	1
Sello de tubos con plásticos líquidos para blindaje e impermeabilización, curación y protección, aséptico inorgánico, no reactivo, para estructuras hidráulicas en hormigón armado o morteros.	PINTURA ANTICORROSIVO	GL	ADECUACION Y EMBOQUILLE DE TUBOS	1
Impermeabilizante de mezcla especial, con base en cemento hidráulico de rápido endurecimiento, de apariencia cementosa, especial para tratamiento y sellado de filtraciones activas en estructuras de retención de agua potable y sellado de concretos fundidos en tiempos distintos	MASTER SEAL 580	GL	PUNTOS DE FILTRACION ACTIVAS	1

En reunión extraordinaria de consejo celebrada el día 29 de diciembre de 2023, se eligió a la empresa Redetanques para realizar la intervención.





Valor total de la intervención: \$ 20.209.937

3.5. Mantenimiento zonas comunes

Mantenimiento Cuarto Máquinas, Bombas Eyectoras y Sumergibles: Se realizó el mantenimiento anual del cuarto de máquinas, bombas eyectoras y bombas sumergibles de acuerdo con lo programado, se realizó el cambio de un tanque hidroacumulador y se cambió el módulo de comunicación interface Delta del tablero automatización.

Plomería: Se realizaron los mantenimientos programados, entre los cuales se incluye la intervención de flautas, lavado de cajas de aguas negras de las torres 1, 2, 5, 6, 11 y 12, 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 seis (4) jornadas de fumigación de todas las zonas comunes, de igual forma se realizaron refuerzos de control de roedores.

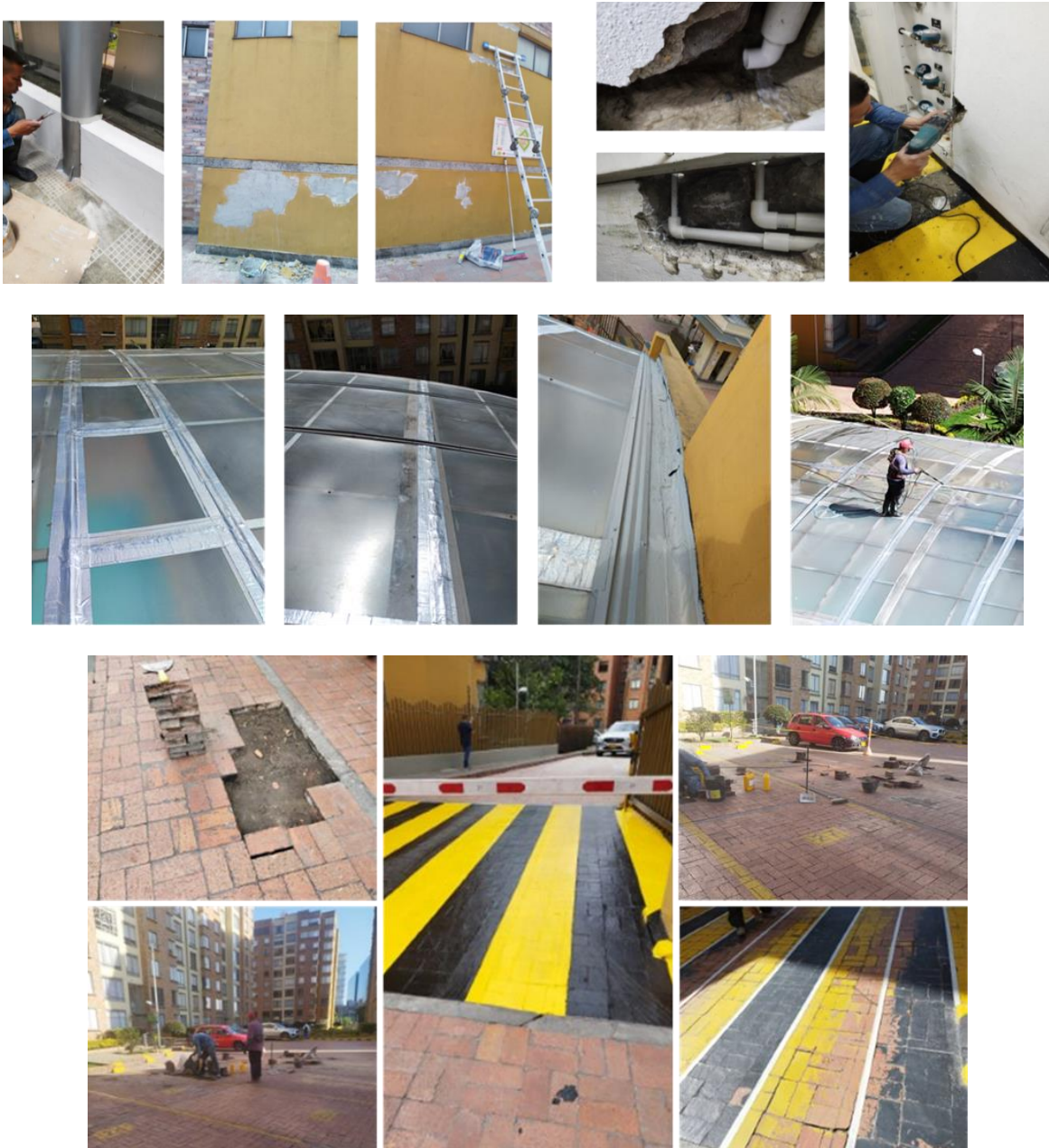
Mantenimiento eléctrico: Se realizaron los mantenimientos eléctricos de acuerdo con las necesidades del conjunto.

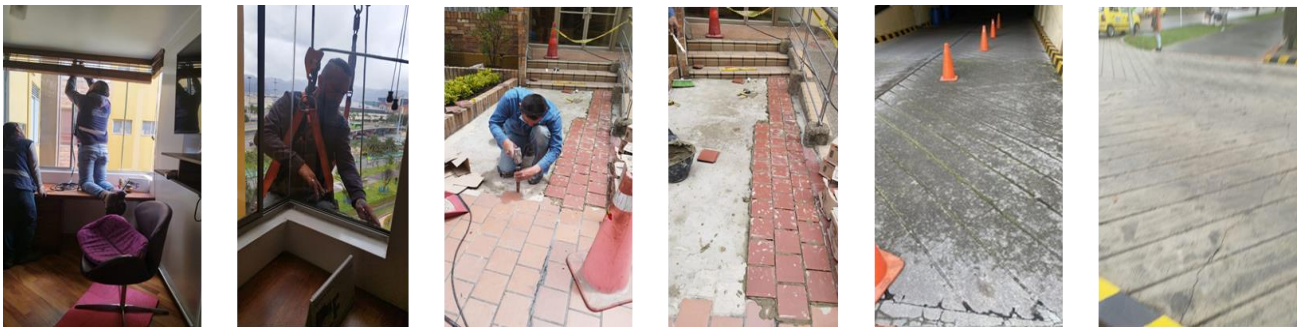
Mantenimiento Ascensores: Se realizaron los mantenimientos mensuales programados y adicionalmente se realizaron los cambios de repuestos necesarios. En general se atendieron todas urgencias presentadas.

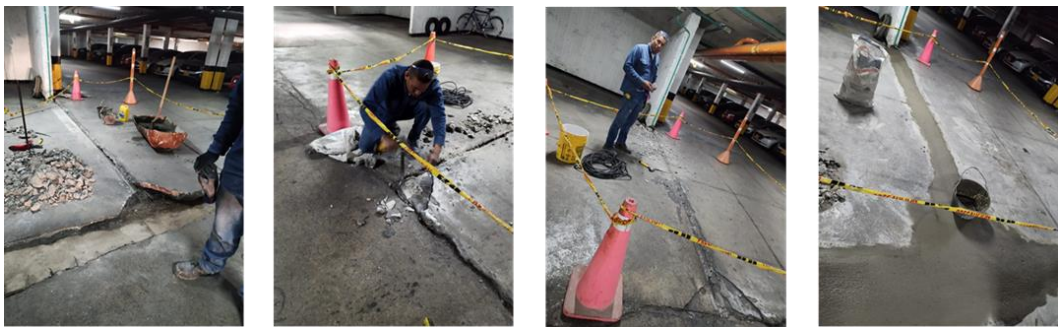
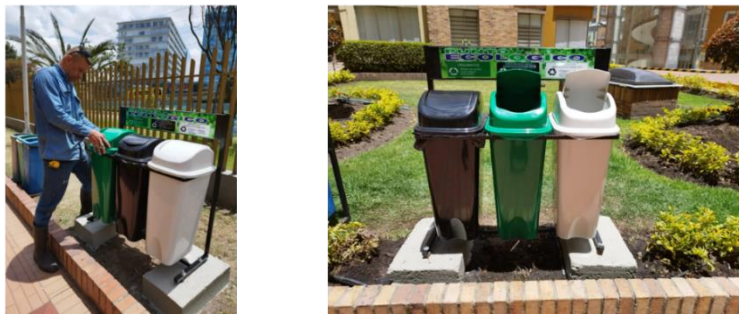
Mantenimiento y Reparaciones: Como es costumbre en la copropiedad se llevaron a cabo las mejoras de acuerdo con las necesidades; en tal sentido, resaltamos que se realizaron las siguientes actividades:

- Mantenimiento general de la torreta social y reparación fachada lateral entrada conjunto
- Mantenimiento de adoquines
- Mantenimiento de domo de la piscina y torreta social.
- Mantenimiento general de ornamentación y reforzamiento malla cancha múltiple
- Pintura general puertas puntos fijos acceso sótano.
- Reposición trampas de roedores.
- Embellecimiento de jardines
- Mantenimiento cajas eléctricas zonas verdes.
- Cambio e instalación de puntos ecológicos.
- Mantenimiento escaleras torreta social (cambio de wines de platicos por aluminio e instalación de cintas antideslizantes).
- Reposición trampas de roedores.
- Limpieza general sifones zonas comunes
- Reparaciones fachadas por filtraciones en ventanearía, bajantes (se intervinieron alrededor de 45 apartamentos, pasillos de las torres 1, 3, 10 y 12 y bajantes de las torres 1, 4, 9 y 12.
- Mantenimiento de cambio de tejas y caballetes.
- Reparación piso acceso torre 4 y 6
- Reparación de filtraciones en el sótano e instalación de bandejas donde se presentaron filtraciones por juntas constructivas.

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









Decoración Halloween y Navidad: Siguiendo con la tradición de la Copropiedad, se realizó la decoración de Halloween y Navidad en portería, administración y cada una de las entradas de las torres, decoración elaborada directamente por el personal de mantenimiento.





4. PROVISION PROYECTO MODERNIZACION ASCENSORES

A corte diciembre 31 de 2023 se presenta el siguiente comportamiento:

CUOTA PROVISION ASCENSORES	
JUNIO	\$ 47.794.950
JULIO	\$ 47.794.950
AGOSTO	\$ 47.794.950
SEPTIEMBRE	\$ 47.794.950
OCTUBRE	\$ 47.794.950
NOVIEMBRE	\$ 47.794.950
DIC IEMBRE	\$ 47.794.950
INTERESES FIDUCIA	\$ 10.245.743
TOTAL FACTURADO	\$ 344.810.393
CARTERA	-\$ 15.096.071
TOTAL RECAUDO	\$ 329.714.322
ANTICIPOS	\$ 22.064.738
TOTAL DISPONIBLE	\$ 351.779.060

Hechos posteriores:

Presentamos el comportamiento de facturación y recaudo a corte febrero 28 de 2024:

CUOTA PROVISION ASCENSORES	
JUNIO. 23	\$ 47.794.950
JULIO. 23	\$ 47.794.950
AGOSTO. 23	\$ 47.794.950
SEPTIEMBRE. 23	\$ 47.794.950
OCTUBRE. 23	\$ 47.794.950
NOVIEMBRE. 23	\$ 47.794.950
DIC IEMBRE. 23	\$ 47.794.950
ENERO. 24	\$ 47.794.950
FEBRERO. 24	\$ 47.794.950
INTERESES FIDUCIA	\$ 16.529.045
TOTAL FACTURADO	\$ 446.683.595
CARTERA	-\$ 16.189.379
TOTAL RECAUDO	\$ 430.494.216
ANTICIPOS	\$ 28.294.363
TOTAL DISPONIBLE	\$ 458.788.579

Los recursos se encuentran consignados en un encargo fiduciario de Fiduciaria Colmena.

5. CARTERA 2023

La cartera de la copropiedad presentó el siguiente comportamiento:



5.1. Cartera General

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2023	VARIACION
Cartera Total	\$230.367.095	\$261.028.494	\$30.661.399

La cartera total en el 2023 aumentó en \$30.661.399 respecto al año 2022 y este incremento equivale al 1.1% de la facturación anual incluida la facturación del servicio de recorredor perimetral y provisión proyecto modernización ascensores por un valor total de \$2.758.709.150, mientras que la cartera total por valor de \$261.028.494 equivale al 9.46%.

TOTAL FACTURACION 2023	
CONCEPTO	VALOR
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 2.357.344.500
PROVISION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 334.564.650
SERVICIO RECORREDOR PERIMETRAL	\$ 66.800.000
TOTAL FACTURACION FIJA 2023	\$ 2.758.709.150

5.1.1. Variación de Cartera 2023

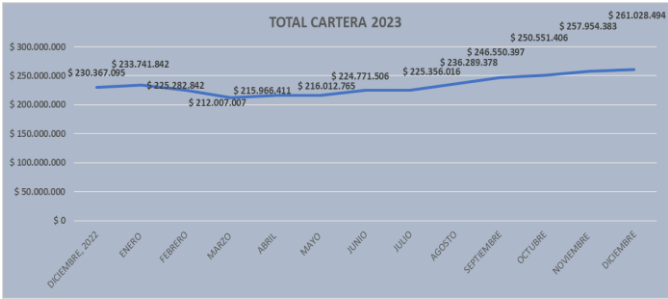
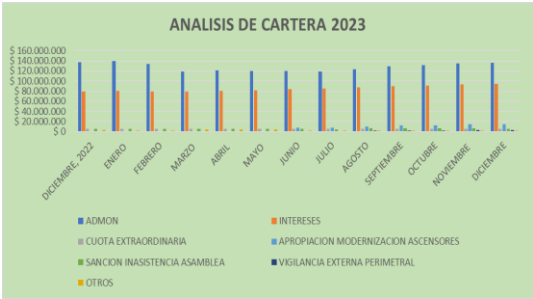
VARIACION DE CARTERA 2023	
MES	VALOR
ENERO	\$ 233.741.842
FEBRERO	\$ 225.282.842
MARZO	\$ 212.007.007
ABRIL	\$ 215.966.411
MAYO	\$ 216.012.765
JUNIO	\$ 224.771.506
JULIO	\$ 225.356.016
AGOSTO	\$ 236.289.378
SEPTIEMBRE	\$ 246.550.397
OCTUBRE	\$ 250.551.406
NOVIEMBRE	\$ 257.954.383
DICIEMBRE	\$ 261.028.494





5.1.2. Composición de la cartera total y su comportamiento en el año 2023

ANALISIS CARTERA 2023									
MES	ADMON	INTERESES	CUOTA EXTRAORDINARIA	APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	OTROS	TOTAL CARTERA	VARIACION CARTERA
DICIEMBRE, 2022	\$ 137.401.031	\$ 79.162.765	\$ 5.061.433		\$ 5.366.700		\$ 3.375.166	\$ 230.367.095	0,00%
ENERO	\$ 139.956.178	\$ 80.984.365	\$ 5.061.433		\$ 5.366.700		\$ 2.373.166	\$ 233.741.842	1,46%
FEBRERO	\$ 133.841.072	\$ 78.859.971	\$ 5.061.433		\$ 5.065.900		\$ 2.454.466	\$ 225.282.842	-3,62%
MARZO	\$ 118.906.837	\$ 79.168.071	\$ 4.946.233		\$ 5.065.900		\$ 3.919.966	\$ 212.007.007	-7,97%
ABRIL	\$ 121.403.241	\$ 80.690.371	\$ 4.946.233		\$ 4.860.900		\$ 4.065.666	\$ 215.966.411	-6,25%
MAYO	\$ 119.376.055	\$ 81.976.771	\$ 4.946.233		\$ 4.860.900	\$ 667.340	\$ 4.185.466	\$ 216.012.765	-6,23%
JUNIO	\$ 120.489.529	\$ 83.949.271	\$ 4.946.233	\$ 7.432.816	\$ 4.849.600	\$ 955.520	\$ 2.148.537	\$ 224.771.506	-2,43%
JULIO	\$ 119.165.332	\$ 85.627.972	\$ 4.946.233	\$ 8.133.925	\$ 4.302.500	\$ 1.153.728	\$ 2.026.326	\$ 225.356.016	-2,18%
AGOSTO	\$ 123.202.720	\$ 87.921.072	\$ 4.946.233	\$ 9.757.698	\$ 6.887.700	\$ 1.488.351	\$ 2.085.604	\$ 236.289.378	2,57%
SEPTIEMBRE	\$ 129.545.480	\$ 89.606.493	\$ 4.946.233	\$ 11.804.011	\$ 6.873.700	\$ 1.937.754	\$ 1.836.726	\$ 246.550.397	7,03%
OCTUBRE	\$ 131.460.984	\$ 91.008.037	\$ 4.946.233	\$ 12.877.784	\$ 6.118.500	\$ 2.216.542	\$ 1.923.326	\$ 250.551.406	8,76%
NOVIEMBRE	\$ 134.865.895	\$ 92.952.837	\$ 4.946.233	\$ 14.350.720	\$ 6.104.500	\$ 2.569.650	\$ 2.164.548	\$ 257.954.383	11,98%
DICIEMBRE	\$ 136.558.343	\$ 94.488.337	\$ 4.946.233	\$ 14.910.149	\$ 5.238.000	\$ 2.598.806	\$ 2.288.626	\$ 261.028.494	13,31%
Diferencia	\$ 842.688	-\$ 15.325.572	\$ 115.200	-\$ 14.910.149	\$ 128.700	-\$ 2.598.806	\$ 1.086.540	-\$ 30.661.399	



COMPARATIVO CARTERA 2023					
CONCEPTO	DICIEMBRE, 2022	DICIEMBRE, 2023	VARIACION \$	VARIACION %	% PARTICIPACION INCREMENTO CARTERA
ADMON	\$ 137.401.031	\$ 136.558.343	\$ 842.688	-0,61%	-2,75%
INTERESES	\$ 79.162.765	\$ 94.488.337	-\$ 15.325.572	19,36%	49,98%
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 5.061.433	\$ 4.946.233	\$ 115.200	-2,28%	-0,38%
APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ -	\$ 14.910.149	-\$ 14.910.149	0,00%	48,63%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 5.366.700	\$ 5.238.000	\$ 128.700	-2,40%	-0,42%
VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	\$ -	\$ 2.598.806	-\$ 2.598.806	0,00%	8,48%
OTROS	\$ 3.375.166	\$ 2.288.626	\$ 1.086.540	-32,19%	-3,54%
TOTAL	\$ 230.367.095	\$ 261.028.494	-\$ 30.661.399	13,31%	100,00%

La cartera total incrementó en \$30.661.399 respecto al año 2022 y presenta las siguientes variaciones:

- ❖ Cuotas de administración muestra una disminución en morosidad de \$842.688
- ❖ Intereses de mora incrementó en \$15.325.572, equivalente al 49.98% del incremento total.
- ❖ Apropiación actualización y modernización de ascensores por valor de \$14.910.149, equivalente al 48.63% del incremento total.
- ❖ Vigilancia externa perimetral \$2.598.806 equivalente al 8.48% del incremento total

Es importante mencionar que la cartera de intereses de mora, apropiación modernización de ascensores y vigilancia externa perimetral suman \$32.834.527 y son las cuotas en las que se concentra el incremento de la cartera del año 2023.

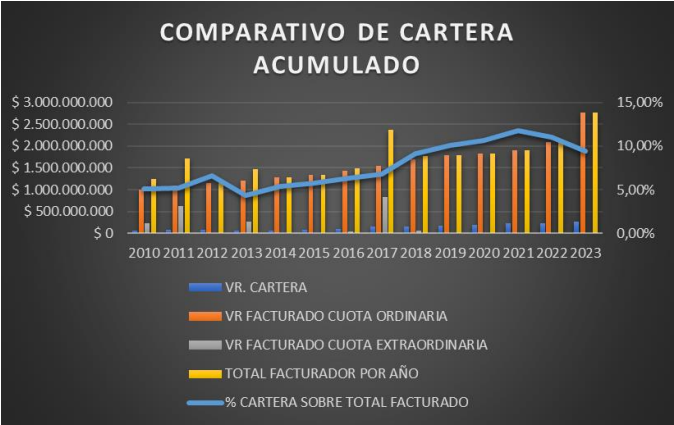


5.1.3. Comparativo de Cartera Acumulada

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%

Diferencia cartera entre año 2010 y 2023	\$ 198.334.956
--	----------------

Total facturado desde el año 2010 hasta 2023	\$ 24.194.353.340	1,08%
--	-------------------	-------



La copropiedad ha facturado por todo concepto en los últimos catorce (14) años, la suma de \$24.194.353.340 y presenta una cartera acumulada de \$261.028.494, equivalente al 1.08% del total facturado en ese periodo.

5.2. APARTAMENTOS EN COBRO JURIDICO

APARTAMENTOS EN COBRO JURIDICO A CORTE DICIEMBRE 31 DE 2023				
NOMBRE	TORRE/APTO	SALDO DIC 22	SALDO DIC 23	VARIACION
JEANETH MARTINEZ	2 802	\$ 15.351.304	\$ 1.098.204	-\$ 14.253.100
DIANA BAQUERO	4 101	\$ 1.973.778	\$ 4.338.009	\$ 2.364.231
CARMEN CALDERON	5 203	\$ 9.459.479	\$ 8.650.956	-\$ 808.523
PATRICIA BUSTOS	5 802	\$ 84.568.197	\$ 101.956.697	\$ 17.388.500
JANETH BARRERA	6 104	\$ 1.577.182	\$ 5.911.090	\$ 4.333.908
JHONNY CACERRES	8 503		\$ 9.481.927	\$ 9.481.927
JAIME GALINDO	8 904	\$ 1.921.894	\$ 0	-\$ 1.921.894
GABRIEL ECHEVERRY	9 102	\$ 49.257.475	\$ 63.604.983	\$ 14.347.508
MARTA IRURITA	9 303	\$ 5.296.051	\$ 0	-\$ 5.296.051
OSCAR RODRIGUEZ	11 401	\$ 19.856.399	\$ 17.805.599	-\$ 2.050.800
TOTAL		\$ 189.261.759	\$ 212.847.465	\$ 9.327.534

Los procesos de cobro jurídico son adelantados por el doctor Yair Castañeda, durante el año 2023, se recuperó cartera de los aptos 2-802, 5-203, 8-904, 9-303 y 11-401.

La cartera que se encontraba en cobro jurídico a diciembre 31 de 2023 equivalía a \$212.847.465 y representaba un 81% de la cartera total de la Copropiedad.

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



6. ATENCIÓN AL USUARIO

Recuerde que puede acceder a nuestro sistema de PQRS a traves de:

Enlace:

<https://colibriit.com/pbahia/pqrs/>

Pagina web: www.pbahia.com

Codigo QR



De enero 1 de 2023 a diciembre 31 de 2023, fueron recibidos 160 requerimientos, de los cuales fueron resueltos 156, quedando pendientes 4 requerimientos, los pendientes corresponden a temas de seguimiento de convivencia, los cuales ya son de conocimiento del Comité de Convivencia.

FECHA	NUEVOS TICKETS	ABIERTO	RESUELTO	TIEMPO DEDICADO
Totales	160	4	156	13:40:53

7. ACTIVIDADES DE INTEGRACIÓN

En el año 2023, 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:

- a) **Taller Ambiental vacacional:** junio 20, 22, 27 y julio 4de 2023
- b) **Celebración día de la familia:** octubre 22 de 2023
- c) **Taller Mapa de los Sueños:** diciembre 4 de 2023
- d) **Novena de Aguinaldos:** diciembre 22 de 2023
- e) **Celebración de reconocimiento colaboradores:** diciembre 28 de 2023

Taller Ambiental Vacacional: De acuerdo con la designación del Comité del Medio Ambiente, se programó un taller ambiental para los niños de la copropiedad que se realizó los días 20, 22 y 27 de junio en horario de 3:00 p.m. a 5:00 p.m., en esta actividad se inscribieron 22 niños y se trataron temas de reciclaje en las casas, la importancia de las plantas y la importancia de no contaminar el mar.

De igual manera se diseñó la mascota ambiental de la copropiedad y los niños le pusieron como nombre VIVO, diseñada por Silvia Margarita Vega, una de las universitarias que colaboraron en el Taller de los niños. En este taller fue también muy importante la participación de Mariana Romero, universitaria que colaboró con afiches para la educación ambiental de los niños.

En las fechas establecidas se desarrollaron cada uno de los temas, los niños recibieron materiales para desarrollar las actividades y refrigerio por parte de la copropiedad.

Como actividad de cierre, por gestión de la administración se logró conseguir totalmente gratis 26 boletas para Maloka, incluida la función al cine domo.



Celebración día de la familia: Teniendo en cuenta la solicitud de la comunidad en retomar la celebración del día de la familia que se realizó por tradición cada año hasta el año 2019, a pesar de que no se tiene la actividad incluida en el presupuesto, se organizó una celebración austera para lo cual se invitó a la comunidad a participar de la misma.

Se organizó un bazar para que los residentes participaran con sus productos, en total se inscribieron 12 personas, pero solo participaron 7 personas, quienes vendieron sus productos y compartieron una utilidad con el conjunto para sufragar parte de los gastos de la actividad.

Para los niños se alquilaron atracciones y se les ofreció un refrigerio.

La actividad tuvo gran participación, a pesar de que la lluvia se hizo presente a las 2:00 p.m., sin embargo, la administración se quedó hasta las 5:30 p.m., con el objetivo que todas las personas pudieran vender los productos ofertados.





RELACION GASTOS CELEBRACION DIA DE LA FAMILIA 2023		
GASTOS ACTIVIDADES NIÑOS		
SKY JUMPER	\$ 1.250.000	
MUNDO BABY	\$ 400.000	
SUPER MASH(SIETE ESTACIONES)	\$ 1.450.000	
REFRIGERIOS	\$ 2.900.000	
TOTAL	\$ 6.000.000	
SONIDO	\$ 450.000	
GASTOS VARIOS		VALOR
CARPAS LEON	CARPAS	\$ 930.000
PRICE SMART	COMPRA DULCES SORPRESAS 31 DE OCTUBRE Y FANTASMAS EVENTO COMITÉ AMBIENTAL Y AGUAS	\$ 466.000
SORPRESAS	MATERIALES BOLSAS SORPRESAS	\$ 70.000
DISTRIBUIDORA RUIZ	COMPRA BEBIDAS PARA VENTA	\$ 383.000
TRANSPORTES	TRANSPORTE GENERAL	\$ 200.000
TOTAL		\$ 2.049.000
TOTAL GASTOS ORGANIZACION EVENTO		\$ 8.499.000

PAGADO POR PUERTO BAHIA	
TOTAL PAGADO	\$ 4.600.000

PAGADO DONACIONES COLAMSEG	
TOTAL PAGADO	\$ 2.000.000

PAGADO CON EFECTIVO DE VENTAS	
TOTAL	\$ 2.017.000

TOTAL RECIBIDO	\$ 8.617.000
TOTAL GASTOS	\$ 8.499.000
SALDO A FAVOR	\$ 118.000

Se incluye el gasto de los dulces para las sorpresas que se entregaron a los niños el 31 de octubre, recordatorio elaborado por la administración para los participantes del evento del Comité de Medio Ambiente y 36 aguas para el mismo evento.

Celebración 31 de octubre: Teniendo en cuenta la tradición del conjunto, la administración compró dulces y armó 200 sorpresas, que fueron repartidas a los niños de la copropiedad; de igual forma elaboró recordatorios para el evento del Comité de Medio Ambiente y prestó toda la ayuda logística.

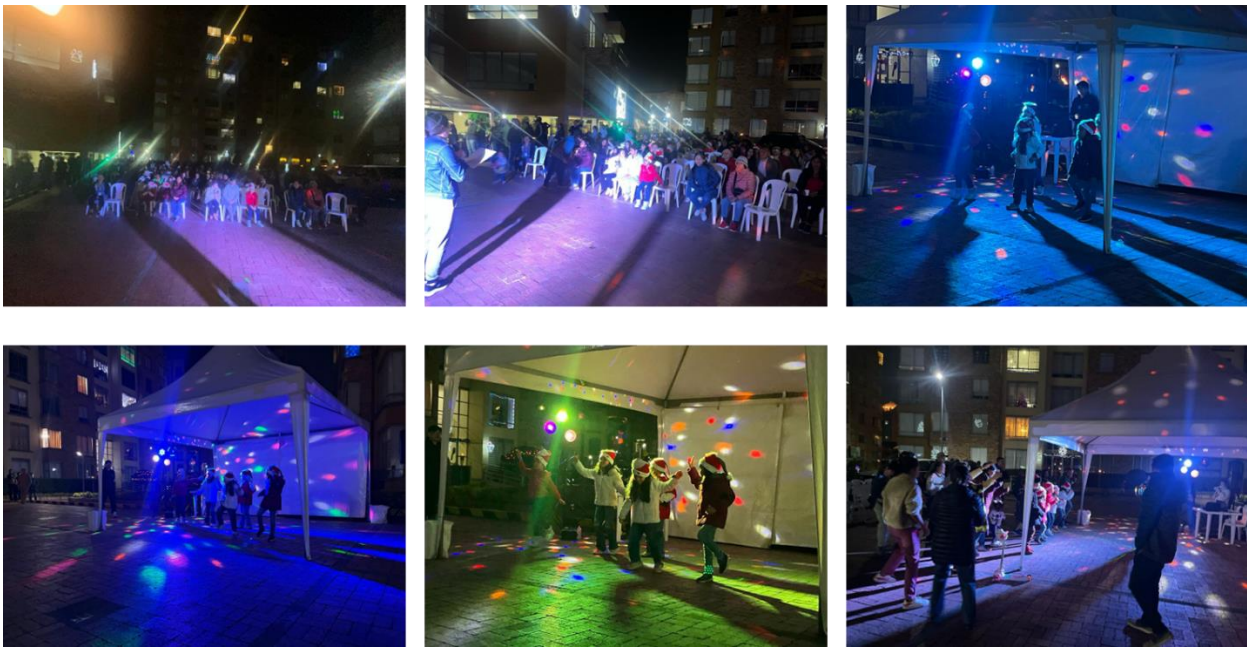




Taller Mapa de los Sueños: El día 4 de diciembre se realizó taller **Mapa de los Sueños**, por parte de la señora Miriam Valbuena residente del apto 901 de la torre 6, quien ofreció sus servicios sin costo, en regalo a la comunidad.



Novena de Aguinaldos: El día 22 de diciembre se realizó la celebración de la novena de aguinaldos, se organizó una actividad de integración en la cual se contrató una mini teca, se realizó venta de lechona y canelazo, se presentaron los niños que toman clases vacacionales con el profe Wilson Berreiro en un show navideño y se contó con la participación activa de la comunidad.



APORTES	
EDUARDO CRUZ-CONSEJERO	\$ 150.000
SOBRANTE DIA DE LA FAMILIA	\$ 118.000
TOTAL	\$ 268.000

VENTAS		
LECHONA	186	\$ 2.232.000
CANELAZO	131	\$ 393.000
CERVEZA	18	\$ 54.000
TOTAL VENTAS		\$ 2.679.000

GASTOS FIESTA	
LECHONA	\$ 1.250.000
MINITECA	\$ 550.000
BUFANDAS NIÑOS	\$ 120.000
INGREDIENTES CANELAZO	\$ 420.000
CARPAS	\$ 500.000
PAGO DEL PERSONAL	\$ 300.000
TOTAL GASTOS	\$ 3.140.000
PAGO PUERTO BAHIA	-\$ 550.000
SALDO A PAGAR	\$ 2.590.000

RESUMEN	
TOTAL VENTAS	\$ 2.679.000
APORTES	\$ 268.000
TOTAL EFECTIVO	\$ 2.947.000
MENOS GASTOS	\$ 2.590.000
SALDO EN EFECTIVO	\$ 357.000

El saldo de \$357.000 fue utilizado para el refrigerio de la celebración de los colaboradores.



Celebración reconocimiento de colaboradores: El día 28 de diciembre de 2023, se realizó la despedida de los colaboradores de fin de año, teniendo en cuenta la generosidad de la comunidad con los aportes recibidos, se entregó a cada colaborador un bono en pesos, de acuerdo con instrucción del consejo de administración en cabeza del presidente Pedro Granados. De igual forma se realizó un evento donde se ofreció una cena y se compartió con el personal, en esta celebración se contó con la presencia de los consejeros Angela Álvarez, Diego Tópaga y Alexander Araque.



DISTRIBUCION APORTES COMUNIDAD

ANTIGUEDAD	CANTIDAD BONOS	VALOR	TOTAL
O A 11 MESES	17	\$ 217.000	\$ 3.689.000
1 A 16 AÑOS	13	\$ 562.000	\$ 7.306.000
1 A 16 AÑOS (JEFES CON PERSONAL A CARGO)	5	\$ 817.000	\$ 4.085.000
TOTAL			\$ 15.080.000

DETALLE IRENE MARIN Y NANCY PIEDACHE	2	\$ 150.000	\$ 300.000
APORTE REUNION (COMIDA)		\$ 295.000	\$ 295.000
TOTAL			\$ 595.000

GRAN TOTAL			\$ 15.675.000
------------	--	--	---------------

8. CONVIVENCIA

Teniendo en cuenta que el Comité de Convivencia se desintegró por el fallecimiento de la señora María Cristina Cermeño y la renuncia de la señora Luz Estella Gómez, por temas de fuerza mayor en el mes de octubre, y con base en lo contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la reunión del Consejo de Administración de octubre 21 de 2023, se decidió realizar una convocatoria, invitando a las personas que desearan ser parte del mismo; de otra parte, y en cumplimiento de lo estipulado en el Reglamento, se designa dentro de los consejeros un Comité de Convivencia Interino, conformado por la señora Rosa Benítez y los señores Pedro Granados y Carlos Roa, a quienes se les socializan en el mes de noviembre todos los casos de convivencia que tenía la administración.

Producto de la convocatoria, aceptan la invitación la señorita Valeria Perdomo y el señor Mauricio Hernández, en tal sentido el Comité de Convivencia queda conformado por las siguientes personas:

Pedro Amigt Granados Carrascal
Carlos G. Roa Chinchilla
Rosalbina Benítez Guerrero
Valeria Perdomo
Mauricio Hernández Cadavid



El comité mencionado ha ejercido sus funciones desde el pasado mes de noviembre de 2023.

La convivencia durante los últimos años se ha visto afectada por el incremento progresivo de las quejas por exceso de ruido, reparaciones en horarios no habituales, exceso de arrojo de colillas de cigarrillo; la invitación general ha sido tomar conciencia y corregir los malos comportamientos para no afectar a los demás.

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.

RECORDEMOS QUE ESTAMOS VIVIENDO EN COMUNIDAD Y EL PILAR MÁS IMPORTANTE ES EL RESPETO A LOS DEMÁS.

9. HECHOS POSTERIORES

9.1. Asamblea General Extraordinaria 2024

El día 19 de febrero de 2024 se recibió solicitud de un grupo plural de copropietarios que superaban el 20% del quorum total de la copropiedad, para convocar a Asamblea General Extraordinaria:

Bogotá D.C., febrero 19 de 2024

Señora
ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
Representante Legal-Administradora
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA
Ciudad

CC: Consejo de Administración conjunto residencial Puerto Bahía

Ref: 2da Solicitud convocatoria Asamblea Extraordinaria (confirmación tiempo para programación)

Respetada señora:

Los abajo 137 propietarios firmantes, plenamente identificados, en nuestra calidad de copropietarios del Conjunto Residencial Puerto Bahía, conformando un quorum total de **25.5%** equivalente a la **cuarta (4ta)** parte de la copropiedad, dando cumplimiento al artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y el capítulo XI artículo 53 del Reglamento de Propiedad Horizontal, cumpliendo los requisitos legales, solicitamos convocar a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios máximo para dentro de los ocho (8) días a partir de la fecha de esta comunicación bajo la modalidad presencial, a fin de tratar el siguiente orden del día

ORDEN DEL DIA

1. Renuncia laboral del personal de la Administración Conjunto residencial Puerto Bahía y su impacto
2. Sustentación cambio de Administración Conjunto residencial Puerto Bahía y su impacto Administrativo y Económico: proceso, adjudicación y empalme
3. Informe de parte del Consejo de Administración por la situación actual con la Administración
4. Toma de decisiones

La anterior solicitud la realizamos teniendo en cuenta los siguientes hechos:

- a. Renuncia laboral del personal de la Administración sin análisis de impacto administrativo y costo económico
- b. Selección de una empresa para ejercer la Administración sin información clara del proceso de selección y desconocimiento de los términos de referencia y cumplimiento de experiencia requerida.

Agradecemos dar estricto cumplimiento a la presente solicitud, la cual se encuentra sustentada dentro del marco legal y detener cualquier contratación de una nueva compañía de administración hasta tanto no se lleve a cabo esta asamblea.

Cordialmente los propietarios firmantes:

Recd o' Feb. 19/24 1108 av



Junto con la revisoría fiscal se realizó la verificación documental de los firmantes con el libro de propietarios, verificación de cada uno de los coeficientes registrados en la escritura, verificación telefónica de la veracidad de las firmas, arrojando el siguiente resultado:

No. Copropietarios avalados
(Firmas validadas)

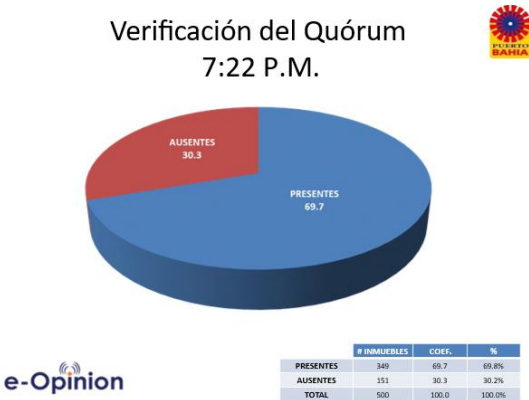
123

Quorum avalado
(Firmas validadas)

24.922%

En tal sentido, teniendo en cuenta la información suministrada y avalada, se avaló que la **CONVOCATORIA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**, cumplía con los requisitos establecidos en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y artículo 53 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

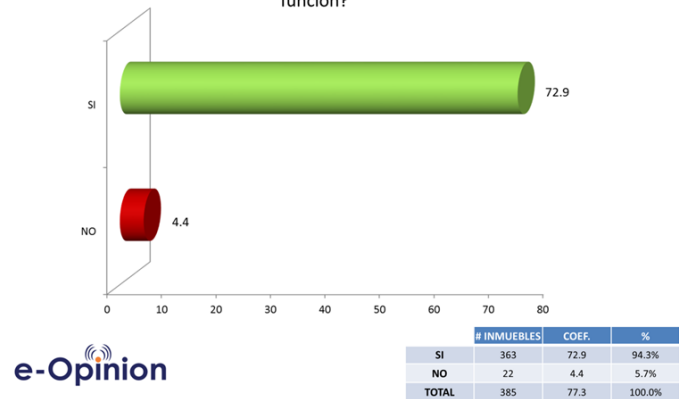
Se procedió a realizar la convocatoria y se llevó a cabo la Asamblea General Extraordinaria el día 27 de febrero de 2024, a las 7:00 pm. La reunión inició con un quorum del 69.7% y se tomaron las siguientes decisiones:



¿La Asamblea ordena al Presidente y al Consejo de Administración cancelar el proceso de contratación con la empresa A5, retirando el contrato de la aseguradora para que no sea ejecutado?



¿La Asamblea ordena al Presidente y al Consejo de Administración 2023 que, el 28 febrero 2024 solicite a la administración la prórroga de la renuncia hasta 5 días hábiles después de la asamblea ordinaria del 13 abril 2024, de acuerdo con la solicitud de la administradora en la presente asamblea, para continuar con su función?





¿La Asamblea aprueba la conformación de una comisión para acompañar al Consejo de Administración en la elaboración de los términos de referencia de la contratación de la nueva administración a presentar las diferentes alternativas en la asamblea ordinaria del 13 abril 2024?



Por último, agradecemos de forma muy especial al maravilloso 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.

Así mismo agradecemos a cada uno de ustedes toda la colaboración y el apoyo recibido en el desarrollo de la gestión.

Recuerde que estamos aquí a su servicio.

Cordialmente,

ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACION



INFORME DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO A LA ASAMBLEA

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA

PERIODO 2023-2024

Respetados vecinos asistentes a la Asamblea General de Copropietarios:

Reciban un solidario saludo de bienvenida, esperando las deliberaciones de este evento se desarrollen de la manera más respetuosa y amable, buscando siempre los mejores destinos de progreso y pacífica convivencia para nuestra copropiedad.

En primer lugar, debo agradecer la confianza depositada por dos (2) años consecutivos para integrar el Consejo de Administración de Puerto Bahía, en los cuales igualmente tuve la gran responsabilidad de desempeñar el cargo de presidente del Consejo, gracias al apoyo de la mayoría de mis compañeros.

La gestión de estos dos años en el consejo y al frente de su presidencia, ha tenido los altibajos propios de una tarea que cambió sustancialmente y se vio afectada por los roles laborales que se venían aplicando durante la pandemia. El trabajo virtual fue reglamentado y se autorizó a los empleadores para que regularan la presencia de sus trabajadores de manera presencial, de acuerdo con las necesidades del servicio y la labor a desarrollar.

Con base en esta regulación, se llevaron a cabo las siguientes gestiones:

- Se restableció el horario presencial, fijando 42 horas semanales para la asistente y 31 horas para la administradora. De estas horas, deberían dedicarse aproximadamente la mitad a la atención directa al público, intercalando turnos la administradora y la asistente, con horarios desde las 7 de la mañana y otros días hasta las 7 de la noche, para facilitar las consultas de los vecinos que salen temprano a trabajar, o llegan después de las 6 pm a su apartamento.
- Se actualizó el Reglamento del Consejo y se aplicaron las situaciones de dejación del cargo por 4 inasistencias a las reuniones ordinarias del Consejo.
- Se aplicó la no deducción del 5% en la cuota de administración del mes correspondiente, a los integrantes del Consejo cuando no asistieran a las reuniones ordinarias, convocadas de conformidad con el cronograma establecido en el Reglamento.
- Se apoyó la elaboración y preparación del presupuesto, logrando ahorros significativos a través de la negociación con los proveedores.
- Se logró la conformación de un Comité Técnico Asesor para la elaboración de los términos de referencia para la actualización y modernización de los ascensores.
- Se controló el recaudo de los dineros destinados al Proyecto para la actualización de ascensores, logrando adelantar una convocatoria para la contratación con una empresa especializada, pero no se llegó a finiquitar el contrato por el inconveniente surgido a raíz de la renuncia de la administradora.
- Se llevó una iniciativa al Consejo para lograr mejorar de manera definitiva el espacio para la recreación y paseo de mascotas, pero no fue posible ante la falta de cultura de los vecinos que no usan ese espacio exclusivo y prefieren que sus mascotas contaminen los caminos peatonales y ni siquiera recogen la suciedad y contaminación que dejan sus mascotas. No valía la pena invertir 10 o 15 millones en una bonita obra que nos beneficia a todos, para que gran cantidad de dueños de mascotas pasen por el lado y no hagan uso de lo que es para ellos y la higiene del Conjunto.
- Se adelantó una convocatoria de urgencia ante la intempestiva renuncia que presentó la administradora y su asistente, colocando al Consejo en una verdadera situación de emergencia, porque sólo contaba con 9 días hábiles para elaborar términos, convocar, publicar, recibir ofertas, verificar requisitos y experiencia, analizar ofertas, hacer visitas, entrevistas, adjudicar, firmar contrato, tramitar las diferentes pólizas y hacer el empalme y la entrega, que para colmo, la administradora los fijó en cinco (5) días hábiles, lo cual era muy difícil de cumplir.
- Posteriormente, se armó una Asamblea Extraordinaria, que como ya dije en el comunicado del 23 de marzo de 2023, adoleció de muchos vacíos legales, que no me corresponde entrar a demandar, pero si hago las claras advertencias, y por tanto me declaré inhabilitado para avalar un proceso, que tuvo como antecedente un amedrentamiento al Consejo en general y en especial a su presidente, con agresiones verbales y gestuales, dejando un mal antecedente para la convivencia respetuosa y pacífica que siempre había caracterizado a Puerto Bahía. Esa Asamblea es la mejor prueba de las



decisiones arbitrarias y antidemocráticas que se pueden observar en una comunidad instrumentalizada, pero que no quiero profundizar en exacerbar aun más los comportamientos inadecuados de quienes no argumentan, sino que se dejan llevar por el alarmismo de quienes tienen intereses ocultos en la administración de esta comunidad.

Por último, debo informar que todas mis acciones estuvieron encaminadas al bien común de la copropiedad y siempre me fundamenté en los principios de la honestidad, la transparencia, el respeto y la solidaridad para con mis vecinos, a quienes deseo que se postulen para desarrollar este trabajo social y comunitario que significan el servicio por vocación a la comunidad que representas.

Dejo el cargo con la frente en alto, la tranquilidad del deber cumplido y la tristeza de no haber logrado un poquito de agradecimiento por las horas de familia sacrificadas y las iniciativas que siempre buscaron el bien de la comunidad.

De ustedes siempre seré vecino respetuoso y solidario.

PEDRO AMIGT GRANADOS CARRASCAL

Presidente del Consejo



INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA

Apreciada y respetada comunidad de Puerto Bahía:

En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 38, numeral 3, de la Ley 675 de 2001, el 15 de abril de 2023, la Asamblea General de copropietarios, reunida virtualmente en esa fecha, eligió a tres (3) vecinas, para integrar el Comité de Convivencia, para el periodo 2023-2024. Sea la oportunidad para lamentar el fallecimiento de la señora, María Cristina Cermeño, quien era la presidenta del Comité, a la vez que agradecer los invaluable servicios que durante varios años prestó a la comunidad desde este órgano de conciliación y diálogo, expresando nuestra sincera condolencia a toda su familia por tan lamentable pérdida. Adicionalmente, la señora Luz Estella Gómez, otra integrante del Comité, decidió renunciar al mismo, por lo cual se configuró la desintegración de este órgano de acercamiento y diálogo, que es indispensable, según lo establece la ley, para mejorar la convivencia entre los vecinos.

Ante esta situación, el Consejo de Administración, en aplicación del Artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro Conjunto, procedió a reconfigurar el Comité con tres (3) miembros voluntarios del Consejo de Administración, los señores Pedro Amigt Granados Carrascal, la señora Rosalbina Benítez Guerrero y el señor Carlos Gregorio Roa Chinchilla, abriendo además una convocatoria a toda la comunidad, para que los vecinos que quisieran participar de este Comité, se inscribieran y colaboraran en tan importante labor.

De todos es sabido que la principal función de Comité de Convivencia es intervenir ante las dificultades o diferencias que se presenten entre vecinos, llamando al diálogo respetuoso y buscando fórmulas de arreglo, orientadas a disminuir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Con este propósito claro, se recibieron cuatro (4) casos de convivencia pendientes de resolver por el anterior Comité, como fueron:

- Caso 1 Incidente Vehículos
- Caso 2 Vecino Ruidoso 1
- Caso 3 Vecino Ruidoso 2
- Caso 4 Tenencia responsable de perro de manejo especial.

De acuerdo con la función encomendada, es decir, conciliar un arreglo directo entre vecinos para fortalecer las relaciones de vecindad, el Comité citó varias reuniones con los vecinos implicados y en otros casos envió comunicados solicitando aclaraciones sobre los diferentes casos, con los siguientes resultados:

El caso 1 no ha tenido solución satisfactoria porque el vecino afectado en su vehículo, no acepta la baja indemnización para el arreglo de la pintura que le ofreció el vecino que le rayó el vehículo. Ante esta situación, el Comité no puede obligar al ofendido a que acepte lo que ofrece el agresor, ni viceversa, por lo cual tendrán que recurrir a las instancias legales pertinentes.

El caso 2 tampoco tuvo una solución plenamente satisfactoria, aunque sí hubo compromiso de disminuir los ruidos, aunque no fueron aceptados.

El caso 3 ha sido el más complicado por el tiempo que lleva la vecina quejándose de ruidos que la perturban y no la dejan dormir, por lo cual se logró una reunión conciliatoria, en la cual la esposa del vecino que presuntamente hace los ruidos a horas inadecuadas, se comprometió a ser más cuidadosa con las puertas, el baño y la corrida de los muebles, sin aceptar que los ruidos que hace generen tanta perturbación porque son dentro de su apartamento y ningún otro vecino los siente o se ha quejado. Debemos aclarar que en este caso hay un fallo de tutela que está por aclarar, debido a que no se respondió a tiempo un derecho de petición que interpuso la quejosa. Posteriormente, los derechos



de petición colocados por la vecina, tanto al Consejo como al Comité fueron respondidos, así como las respuestas a la tutela en el juzgado respectivo, quedando pendiente el fallo definitivo por “hecho superado”.

En el caso 4, los vecinos se comprometieron a tener un mejor manejo y cuidado de su mascota, por lo cual se le hará el seguimiento de cumplimiento respectivo.

El Comité también atendió una queja por un presunto comportamiento inadecuado de un vecino en la piscina y después de solicitar las explicaciones al vecino acusado y su familia, se citó a una reunión conjunta de conciliación con la familia quejosa, pero éstos no aceptaron la conciliación y prefirieron colocar el asunto en manos de las autoridades competentes.

Hacemos un especial llamado a toda la comunidad de Puerto Bahía para que se postulen personas con sentido de pertenencia y de colaboración, para que hagan parte de este importante Comité de Convivencia, que indudablemente es de suma importancia para la comunidad, para que no sigan proliferando los conflictos y tengamos en Puerto Bahía una pacífica y armoniosa convivencia.

De ustedes con solidaridad y respeto.

PEDRO AMIGT GRANADOS CARRASCAL

VALERIA PERDOMO

ROSALBINA BENÍTEZ GUERRERO

MAURICIO HERNÁNDEZ CADAVID

CARLOS GREGORIO ROA CHINCHILLA

Bogotá, 31 de marzo de 2024



Bogotá D.C. 24 de enero de 2024.

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRACIÓN

Conjunto Residencial Puerto Bahía

Calle 23 # 68 50

La ciudad.

ASUNTO: INFORME DE GESTIÓN COMITÉ TÉCNICO PROYECTO MODERNIZACIÓN ASCENSORES

Respetados todos,

De acuerdo con el proyecto aprobado por la asamblea general de copropietarios del año 2023, se conformó un comité técnico con el fin de evaluar las características técnicas de los equipos y perfiles de las compañías externas interesadas en el proyecto. Dicho comité fue conformado desde el pasado 10 de agosto de 2023 y desde el cual se han realizado las siguientes actividades:

- 1- Se realizó la primera reunión para establecer un plan de acción que nos permitiera trabajar de manera organizada, coherente y respetuosa.
- 2- Se investigaron y encontraron 25 compañías especializadas en ascensores, las cuales fueron invitadas a participar en el proceso en mención.
- 3- De las compañías invitadas realizaron la actividad de reconocimiento del alcance del proyecto doce (12) de ellas que son:
 - ✓ Estilo Ingeniería
 - ✓ TKE Elevadores
 - ✓ Upgoing S.A.S.
 - ✓ Eurolift
 - ✓ Ascensores Scala
 - ✓ CF Ascensores
 - ✓ GRAM Ascensores
 - ✓ Grupo Iberoascensores
 - ✓ Lift Top
 - ✓ Otis
 - ✓ Serbal Ascensores
 - ✓ Vertitec
- 4- Cada actividad de reconocimiento que realizaron los proveedores fue acompañada de por lo menos un miembro del comité técnico y de un representante de la administración. Se pudo comprobar que las máquinas de potencia de cada ascensor están en buen estado de funcionamiento, orientando con esto a los proveedores a cotizar las diferentes actividades de mantenimiento preventivo para evitar su falla futura.
- 5- Durante los meses de Septiembre y Octubre de 2023 se recibió una primera propuesta de ocho compañías que se detallan a continuación:
 - ✓ Ascensores Scala
 - ✓ CF Ascensores
 - ✓ GRAM Ascensores



- ✓ Grupo Iberoascensores
 - ✓ Lift Top
 - ✓ Otis
 - ✓ Serbal Ascensores
 - ✓ Vertitec
- 6- Una vez recibidas las primeras propuestas se procedió a investigar la capacidad técnica y económica de cada uno de los proponentes. Por tanto, se analizaron variables como nivel de inventario, experiencia y compras de productos importados durante el último año concluyendo lo siguiente:
- ✓ Serbal Ascensores y CF Ascensores no manejan inventario ni han realizado compras de componentes internacionales para ascensores durante el último año, por lo cual se confirma que no tienen la capacidad técnica ni de servicio para afrontar las necesidades que se tienen en la copropiedad. Por lo anterior, se descalificaron estos proveedores del proceso.
 - ✓ Al analizar técnicamente las ofertas de los seis proveedores restantes se les solicitó que corrigieran sus ofertas confirmándoles qué elementos técnicos deberían incluir. Esto con el fin de evaluar y comparar adecuadamente la parte técnica.
- 7- Una vez cumplida la etapa anterior se invitó a cada uno de los proveedores a exponer sus propuestas cuyo objetivo fue confirmar el alcance de las mismas y resolver inquietudes que se tenían en su momento. Basado en esto se confirmó que cumplen el alcance técnico los siguientes proponentes:
- ✓ Otis
 - ✓ Grupo Iberoascensores
 - ✓ GRAM Ascensores
 - ✓ Ascensores Scala
 - ✓ Los demás proponentes quedaron descalificados por no cumplir técnicamente con lo solicitado por el comité.
- 8- Por lo anterior se concluye que una vez completadas las etapas de revisión de las ofertas, los siguientes proveedores cumplen con el alcance técnico requerido:
- ✓ Otis
 - ✓ Ascensores Scala
 - ✓ GRAM Ascensores
 - ✓ Grupo Iberoascensores
- 9- Teniendo en cuenta las necesidades de la copropiedad, este comité técnico sugiere que se entre en una etapa de negociación para la adjudicación del proyecto a la compañía GRAM Ascensores debido a las siguientes variables:
- ✓ Esta compañía ha realizado por más de 10 años el mantenimiento a toda la infraestructura de ascensores de la copropiedad, por tanto, su propuesta se ajusta exactamente es las necesidades técnicas del proyecto.
 - ✓ Las propuestas de los demás proponentes aunque cumplen no se ajustan al alcance económico del proyecto, teniendo en cuenta que el mismo no fue bien presupuestado desde su origen.
- 10- Tener en cuenta que la propuesta de GRAM Ascensores pone un condicionante en la validez de la misma. Por lo cual se sugiere que el Consejo de administración, si está de acuerdo, se ponga en contacto con el proveedor en el menor tiempo posible.



11- En la reunión de asamblea se presentará la matriz de análisis técnico y económico realizado.

Cordialmente,

Comité Técnico.
Conjunto Puerto Bahía

EL RUIDO Y NUESTRO ENTORNO



Respeto por los demás

Debemos ser conscientes de que vivimos en comunidad y que el respeto por los derechos de los demás es fundamental para lograr una buena y sana convivencia.

Importante

No está permitido producir sonidos ni ruidos que superen los decibeles estipulados (en zonas residenciales 65 decibeles en horas diurnas y 45 de noche).



Recomendaciones

No martillar y/o taladrar en horarios no permitidos.



Evitar hacer ruidos molestos tales como tirar puertas o arrastrar muebles a muy tempranas horas o altas horas de la noche.



Moderar el nivel del volumen de los aparatos como televisores y equipos de sonido.



Evitar situaciones que vulneren el derecho a la tranquilidad, a la intimidad y a un ambiente sano como lo son gritos constantes o peleas, esto denota una pésima cultura y muy poca consideración y respeto por los demás.



IMPORTANT!

Tanto la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) como el Código Nacional de Policía y Convivencia sancionan y multan este tipo de acciones.



Llevar una sana convivencia es posible si cumplimos y respondemos a los diferentes requisitos y obligaciones estipulados por la ley y la administración para evitar de esta manera posibles conflictos y sanciones.



Escuchar música a un volumen moderado que no perturbe la tranquilidad de los demás.



No olvidar que existen salones comunales adaptados para realizar en ellos reuniones y/o celebraciones sin perturbar la tranquilidad de los vecinos.



Agradecemos su colaboración y compromiso constante para mantener una sana convivencia en nuestro entorno.



La administración
Marzo 31 de 2024



DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.**
Ciudad

Opinión

He auditado los Estados Financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H., que comprenden el Estados de Situación Financiera y el Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Estados Financieros a corte 31 de diciembre de 2022 fueron dictaminados por la señora Nancy Vargas Rincón quien emitió un dictamen limpio el pasado 14 de marzo de 2023, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas

En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H., al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus Resultados, de conformidad con las Normas de Información Financiera aplicables en Colombia.

Además, conceptúo que durante dicho periodo la Copropiedad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas se han llevado y conservado debidamente.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros de este informe.

Actúo de forma independiente a la Copropiedad, de conformidad con el Código de Ética Profesional, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a las auditorías de los estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados de la Copropiedad en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados financieros, de conformidad con las NIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si no existe otra alternativa más realista.

Los encargados de la Copropiedad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del mismo.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable en cuanto a que los Estados Financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un Informe de Auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una Auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, apliqué mi Juicio Profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, también:

- Identifico y valoro los riesgos de desviación material en los Estados Financieros, debida a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Copropiedad.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Copropiedad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere llamar la atención en el informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los Estados Financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas para expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Copropiedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evalúo en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluida la información revelada, y si los Estados Financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunico a los encargados de la Copropiedad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Otros Requerimiento Legales y Reglamentarios

He verificado que la Copropiedad mantiene relación contractual laboral vigente por lo que está obligada a cumplir con obligaciones parafiscales, de seguridad social y prestacionales y se encuentra al día con estas obligaciones, y he verificado el cumplimiento de estas obligaciones por parte de los contratistas que prestan sus servicios a la Copropiedad.

El informe de gestión del administrador fue objeto de mi auditoría y se ha verificado que existe concordancia o consistencia, en todos los aspectos importantes, con los estados financieros, con las obligaciones a terceros y en especial con lo relacionado con la Ley 675/01.

Hechos Posteriores al Cierre

Como eventos subsecuentes al cierre financiero del año 2023 se presentan los siguientes:

1. En reunión mensual de Consejo de Administración y Administración, se notifica el 26 de enero de 2024 al Consejo de Administración la Renuncia de la Señora Paola Nieto y de su asistente la señora Andrea Martínez, renuncias que se harán efectivas el 16 de Febrero de 2024.

Posterior a la notificación anterior, el Consejo de Administración inicia el proceso para la selección y contratación de la nueva administración para el Conjunto.

2. El pasado 27 de febrero de 2024 previa citación de la señora Administradora, se adelantó Asamblea Extraordinaria convocada por un número plural de copropietarios equivalente al 24.922% de coeficientes, según verificación conjunta de la Administración y Revisoría Fiscal del día 19 de febrero.

Los puntos principales tratados en esta Asamblea Extraordinaria fueron:

- Renuncia laboral del personal de administración del Conjunto Residencial Puerto Bahía y su impacto.
- Sustentación cambio de administración del Conjunto Residencial Puerto Bahía y su impacto administrativo y económico: proceso, adjudicación, empalme.



- Informe de parte del Consejo de Administración por la situación actual con la administración.
- Toma de Decisiones:

DECISIONES	VOTACIONES (%)	
	SI	NO
Ordenar al Consejo parar la contratación con la empresa A5 para no perfeccionarlo, si no esta perfeccionado	73,7	5,3
Solicitar mañana 28 de Febrero prorroga renuncia de paola hasta cinco días hábiles después de la asamblea ordinaria	72,9	4,4
Aprueba comision para asesorar al consejo en el proceso de selección de nuevas propuestas para la administración y presentarlas a la asamblea	67,2	2,7

3. Después de la Asamblea extraordinaria, varios consejeros presentaron su renuncia ante el Consejo de Administración y enviada al correo electrónico de la administración del Conjunto. Desde la Revisoría Fiscal se manifiesta que la renuncia de los Consejeros se presenta al ente que los eligió que es la Asamblea General de Copropietarios, sin desconocer la voluntad de los consejeros a asistir o no a las siguientes reuniones y el reglamento interno del Consejo según el cual se pierde la calidad de Consejeros por ausencias.

Bogotá D.C., 26 de Marzo de 2024.

NANCY PIDIACHE ALFONSO
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 86.931-T

Documento Original Firmado



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	2.023	2.022	VARIACION
CORRIENTE		724.544.860	342.787.114	381.757.746
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	(4)	90.700.249	29.520.810	61.179.439
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS	(5)	379.363.104	82.779.209	296.583.895
DEUDORES CUOTAS DE ADMON	(6)	241.028.494	230.367.095	10.661.399
OTROS DEUDORES	(6,1)	13.453.013	120.000	13.333.013
NO CORRIENTE		280.501	82.636.629	-82.356.128
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(7)	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		280.501	82.636.629	-82.356.128
SEGUROS AREAS COMUNES		0	82.636.629	-82.636.629
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		280.501	0	280.501
TOTAL ACTIVO		724.825.361	425.423.743	299.401.618
PASIVO				
CORRIENTE		592.191.158	327.246.114	264.945.044
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	(8)	192.598.425	303.062.037	-110.463.612
BENEFICIOS A EMPLEADOS	(9)	10.133.180	9.290.245	842.935
OTROS PASIVOS	(10)	389.459.553	14.893.832	374.565.721
TOTAL PASIVO		592.191.158	327.246.114	264.945.044
PATRIMONIO	(11)			
RESERVAS		44.015.534	20.447.763	23.567.771
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.888.803	13.142.974	-2.254.171
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		18.174.797	5.031.823	13.142.974
TRANSICION NIIF		59.555.069	59.555.069	0
TOTAL PATRIMONIO		132.634.203	98.177.629	34.456.574
TOTAL PASIVO+ PATRIMONIO		724.825.361	425.423.743	299.401.618

Las notas son parte integral de los Estados financieros.

ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.846.079

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

NANCY PIDIACHE ALFONSO
REVISOR FISCAL
T.P. No. 86931-T
Ver dictamen Adjunto



CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.:900.055.283-9
ESTADO DE RESULTADOS
DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTA	2023	2022	VARIACION
INGRESOS		2.320.440.240	1.996.859.325	323.580.915
INGRESOS ORDINARIOS		2.287.032.383	1.973.816.479	313.215.904
CUOTAS DE ADMINISTRACION		2.357.344.500	2.083.799.300	273.545.200
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		-225.294.322	-194.952.476	-30.341.846
INTERESES DE MORA		32.153.605	28.918.055	3.235.550
CUOTA DE VIGILANCIA EXTERNA		66.800.000	0	66.800.000
SANCIONES DE ASAMBLEA		2.760.700	6.219.900	-3.459.200
USO DE SALONES SOCIALES		16.785.000	11.655.000	5.130.000
APROVECHAMIENTO ESPACIO AREA COMUN		21.128.900	22.132.200	-1.003.300
PARQUEADERO DE SALONES		0	398.500	-398.500
PERNOCTACION PARQUEADEROS		15.354.000	15.646.000	-292.000
OTROS INGRESOS	(12)	33.407.857	23.042.846	10.365.011
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		9.422.080	4.153.393	5.268.687
DIVERSOS		7.300.757	4.310.953	2.989.804
OTROS INGRESOS		16.685.020	14.578.500	2.106.520
GASTOS		2.309.551.437	1.983.716.351	325.835.086
GASTOS DE ADMINISTRACION	(13)	2.308.414.171	1.980.190.475	328.223.696
GASTOS DEL PERSONAL		120.335.080	123.471.572	-3.136.492
HONORARIOS		39.414.700	42.794.600	-3.379.900
SEGUROS		82.636.629	81.295.825	1.340.804
SERVICIOS		1.650.211.502	1.314.202.651	336.008.851
GASTOS LEGALES		54.600	69.700	-15.100
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		306.446.371	279.616.640	26.829.731
ELECTRICOS		9.223.275	7.751.899	1.471.376
DIVERSOS		64.447.964	89.640.413	-25.192.449
GASTOS DE INVERSION		15.644.050	41.347.175	-25.703.125
DETERIORO DE DEUDORES		20.000.000	0	20.000.000
OTROS GASTOS	(14)	1.137.266	3.525.876	-2.388.610
FINANCIEROS		1.137.266	3.525.876	-2.388.610
EXCEDENTE DEL EJERCICIO NETO		10.888.803	13.142.974	-2.254.171

Las notas son parte integral de los Estados financieros.

ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 52.846.079

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

NANCY PIDÍACHE ALFONSO
REVISOR FISCAL
T.P. No. 86931-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 2023 Y 2022

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, no contribuyente de impuestos, de acuerdo con las actividades propias de su objeto social.

Lo anterior, en concordancia con el Decreto 1794 del 21 de Agosto de 2013, Artículo 16, inciso segundo, en el sentido que el Conjunto no es responsable del impuesto a las ventas por el uso de parqueaderos o estacionamientos en zonas

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 2023 y 31 de Diciembre de 2022, 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 mas 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

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 ó 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 perdida por deterioro del valor.

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).

Beneficios a Empleados

Los beneficios a los empleados se reconocen sobre la base de los valores exigibles, en la fecha que se adquiere el derecho del cobro por parte de empleados. Este pasivo corresponde a las obligaciones que el Conjunto tiene por concepto de prestaciones legales y extralegales con las personas que tiene vinculadas laboralmente a saber: La Administradora y la asistente de Administración.

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

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	2.023	2.022	VARIACIÓN
CAJA	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ -
BANCO CAJA SOCIAL CTA CORRIENTE	\$ 4.723.059	\$ 6.856.913	\$ (2.133.854)
BANCO CAJA SOCIAL AHORROS 24516289955	\$ 84.977.190	\$ 21.663.897	\$ 63.313.293
TOTAL	\$ 90.700.249	\$ 29.520.810	\$ 61.179.439



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

La caja menor su saldo es de \$1.000.000 y está constituida para gastos menores, Al 31 de diciembre todos los gastos quedaron causados. Esta se encuentra bajo la custodia y responsabilidad de la señora Administradora.

En la cuenta de ahorros 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.

FLUJO DE EFECTIVO

ANALISIS DE FONDOS	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23	nov-23	dic-23
DISPONIBLE INICIAL	\$ 29,520,810	\$ 62,491,909	\$ 143,163,752	\$ 67,183,704	\$ 141,293,451	\$ 63,996,804	\$ 99,636,371	\$ 187,708,176	\$ 269,258,617	\$ 159,519,321	\$ 254,111,372	\$ 109,439,176
RECAUDOS DEL MES	\$ 277,650,391	\$ 197,463,810	\$ 202,578,644	\$ 172,355,878	\$ 183,237,609	\$ 252,669,000	\$ 261,146,467	\$ 226,227,653	\$ 218,655,620	\$ 224,778,369	\$ 217,799,056	\$ 231,589,315
TOTAL DISPONIBLE	\$ 307,171,201	\$ 259,955,719	\$ 345,742,396	\$ 239,539,582	\$ 324,531,060	\$ 316,665,804	\$ 360,782,838	\$ 413,935,829	\$ 487,914,237	\$ 384,297,690	\$ 471,910,428	\$ 341,028,491
MENOS SALIDAS DEL EFECTIVO	\$ 244,679,292	\$ 116,791,967	\$ 278,558,692	\$ 98,246,131	\$ 260,534,256	\$ 217,029,433	\$ 173,074,662	\$ 144,677,212	\$ 328,394,916	\$ 130,186,318	\$ 362,471,252	\$ 250,328,242
DISPONIBLE AL FINAL MES	\$ 62,491,909	\$ 143,163,752	\$ 67,183,704	\$ 141,293,451	\$ 63,996,804	\$ 99,636,371	\$ 187,708,176	\$ 269,258,617	\$ 159,519,321	\$ 254,111,372	\$ 109,439,176	\$ 90,700,249
DINERO DE ASCENSORES						\$ 60,154,611	\$ 111,436,008	\$ 49,093,344	\$ 45,322,368	\$ 78,598,529	\$ 46,933,271	\$ 48,139,356
MENOS CUENTAS X PAGAR	\$ 229,914,316	\$ 268,314,841	\$ 158,517,217	\$ 235,038,221	\$ 164,628,792	\$ 150,371,365	\$ 154,040,334	\$ 243,431,109	\$ 143,913,344	\$ 234,562,188	\$ 162,965,567	\$ 192,598,425
TOTAL DISPONIBLE REAL	\$ (167,422,407)	\$ (125,151,089)	\$ (91,333,513)	\$ (93,744,770)	\$ (100,631,988)	\$ (110,889,605)	\$ (77,768,166)	\$ (23,265,836)	\$ (29,716,391)	\$ (59,049,345)	\$ (100,459,662)	\$ (150,037,532)

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS

12 - INVERSIONES	2.023	2.022	VARIACIÓN
CDT No. 013873 BANCO CAJA SOCIAL	5.897.639	5.897.639	\$ -
FIDUCIA No. 107173 FIDUAGRARIA	69.639.839	61.520.866	\$ 8.118.973
FIDUCIA No. 0101 BANCO COLMENA	303.825.626	15.360.704	\$ 288.464.922
TOTAL	\$ 379.363.104	\$ 82.779.209	\$ 296.583.895

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

Fondo de imprevistos al 31 diciembre-	\$ 44.015.534
Apropiación modernización de Ascensores	\$ 303.825.626
Anticipo cuotas de Administración y otros	\$ 31.521.944
Total	\$ 379.363.104

NOTA 6. DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre la cartera se descompone así:

1305 - COPROPIETARIOS	2.023	2.022	VARIACIÓN
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 136.558.343	\$ 137.401.031	\$ (842.688)
APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 14.910.149	\$ -	\$ 14.910.149
CUOTA EXTRAORDINARIAS	\$ 4.946.233	\$ 5.061.433	\$ (115.200)
GASTOS JUDICIALES Y DE DEMANDAS	\$ 1.171.946	\$ 1.481.946	\$ (310.000)
INTERESES DE MORA	\$ 94.488.337	\$ 79.162.765	\$ 15.325.572
SANCIONES, RECARGOS Y MULTAS DE ASAMBLEA	\$ 5.238.000	\$ 5.366.700	\$ (128.700)
SERVICIO VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	\$ 2.598.806	\$ -	\$ 2.598.806
PERNOCTACION DE PARQUEADEROS	\$ 1.116.680	\$ 1.893.220	\$ (776.540)
SUB-TOTAL	\$ 261.028.494	\$ 230.367.095	\$ 30.661.399
DETERIORO DEUDORES	\$ (20.000.000)	\$ -	\$ (20.000.000)
TOTAL DEUDORES COPROPIETARIOS	\$ 241.028.494	\$ 230.367.095	\$ 10.661.399

Los deudores Copropietarios presentaron un aumento neto por valor de \$30.661.399.oo, con respecto al año 2022. principalmente por las cuotas de modernización de ascensores que se empieza a cobrar desde el mes de junio y termina con un saldo de \$15.325.572.oo y la cuota de vigilancia externa perimetral que de acuerdo a la Asamblea celebrada en 2023 se empieza a cobrar desde el mes de mayo y termina con un saldo de \$2.598.806.oo; y finalmente los intereses de mora presentan un aumento de \$15.325.572.oo por los propietarios que se encuentran en cobro jurídico.

Ahora si tenemos en cuenta el deterioro de deudores que asciende a \$20.000.000, la cuenta de deudores tiene una variación neta de \$10.661.399.oo con respecto a diciembre de 2022.



Si tenemos en cuenta que hay cartera en cobro jurídico, significa que durante todo el año 2023 no se tuvo ingresos de estos apartamentos al Conjunto, y por el contrario contribuyeron a que la cartera se viera afectada durante todo el año. Algunos que están en cobro jurídico son:

	SALDO	AUMENTO DE	SALDO FINAL
INMUEBLE	INICIAL 2022	DEUDA	2023
5-802	\$ 31,974,700	\$ 4,972,400	\$ 36,947,100
6-104	\$ 1,531,182	\$ 4,268,832	\$ 5,800,014
8-503	\$ 5,410,819	\$ 3,629,208	\$ 9,040,027
9-102	\$ 22,652,500	\$ 4,926,908	\$ 27,579,408
11-0401	\$ 15,196,300	\$ 787,899	\$ 15,984,199
TOTALES	\$ 76,765,501	\$ 18,585,247	\$ 95,350,748

NOTA 6.1 DEUDORES

13 - OTROS DEUDORES	2.023	2.022	VARIACIÓN
RECLAMACIONES CIA ASEGURADORA	\$ 13.453.013	\$ -	\$ 13.453.013
DEUDORES VARIOS		\$ 120.000	\$ (120.000)
TOTAL	\$ 13.453.013	\$ 120.000	\$ 13.333.013

Los reclamaciones a la compañía de seguros corresponden a:

Reintegro domos	\$ 2.802.450
Suministro tarjeta ascensor	\$ 4.998.000
Reintegro tablero cuarto de motobombas	\$ 5.652.563
	\$ 13.453.013

NOTA 7. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

15 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2.023	2.022	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 2023 no hubo adquisiciones que ameritaran ser llevadas a este rubro.

NOTA 8. 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	2.023	2.022	VARIACIÓN
HONORARIOS	\$ 3.267.700	\$ 3.136.800	\$ 130.900
Revisoría Fiscal	\$ 1.258.300	\$ 1.127.400	\$ 130.900
Contabilidad	\$ 2.009.400	\$ 2.009.400	\$ -
PROVEEDORES	\$ 57.002.420	\$ 50.711.137	\$ 6.291.283
Mantenimiento de Citofonia	\$ 497.600	\$ 413.506	\$ 84.094
Servicio Mantenimiento Piscina	\$ 871.054	\$ 770.027	\$ 101.027
Impermeabilización tanque reserva	\$ 19.805.738	\$ -	\$ 19.805.738
Mantenimiento pagina web	\$ 1.436.253	\$ -	\$ 1.436.253
Mantenimiento Jardines	\$ 2.126.656	\$ 1.880.000	\$ 246.656
Mantenimiento der adoquines	\$ 2.050.000	\$ -	\$ 2.050.000
Mantenimiento de pararrayos	\$ 480.000	\$ -	\$ 480.000
Mantenimiento cuarto de motobombas	\$ 5.428.313	\$ -	\$ 5.428.313
Análisis agua piscina	\$ -	\$ 517.500	\$ (517.500)
Mantenimiento de Ascensores	\$ 8.398.304	\$ 3.505.304	\$ 4.893.000
Mantenimiento de ctv..	\$ 3.861.634	\$ 5.350.897	\$ (1.489.263)
Mantenimiento zonas comunes	\$ 2.432.274	\$ 1.329.395	\$ 1.102.879
Salvavidas Piscina e instructor gimnasio	\$ 5.792.457	\$ 4.988.442	\$ 804.015
Mantenimiento planta eléctrica	\$ 372.787	\$ 372.787	\$ -
Instalación luces navidad	\$ 813.000	\$ 394.800	\$ 418.200
Obra parque infantil	\$ -	\$ 17.286.433	\$ (17.286.433)
Obra adecuación redes gas	\$ -	\$ 8.168.500	\$ (8.168.500)
Recarga de extintores	\$ 2.112.550	\$ 3.948.145	\$ (1.835.595)
Elementos de aseo	\$ 523.800	\$ 1.785.401	\$ (1.261.601)



SERVICIOS PUBLICOS	\$ 11.860.000	\$ 853.000	\$ 11.007.000
Servicio de Agua	\$ 750.000	\$ 853.000	\$ (103.000)
Servicio de energía	\$ 7.500.000	\$ -	\$ 7.500.000
Gas natural	\$ 3.610.000	\$ -	\$ 3.610.000
SEGUROS AREAS COMUNES	\$ -	\$ 82.636.629	\$ (82.636.629)
OTROS	\$ 116.732.354	\$ 162.315.532	\$ (45.583.178)
Servicio de Vigilancia	\$ 93.113.579	\$ 141.544.858	\$ (48.431.279)
Servicio de Aseo	\$ 22.635.395	\$ 19.537.345	\$ 3.098.050
Reembolso caja menor	\$ 983.380	\$ 1.233.329	\$ (249.949)
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	\$ 2.403.600	\$ 2.680.400	\$ (276.800)
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 1.332.351	\$ 728.539	\$ 603.812
T O T A L	\$ 192.598.425	\$ 303.062.037	\$ (110.463.612)

NOTA 9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

25. OBLIGACIONES LABORALES	2.023	2.022	VARIACIÓN
CESANTÍAS	\$ 6.460.506	\$ 7.282.144	\$ (821.638)
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	\$ 775.261	\$ 873.858	\$ (98.597)
VACACIONES	\$ 2.897.413	\$ 1.134.243	\$ 1.763.170
T O T A L	\$ 10.133.180	\$ 9.290.245	\$ 842.935

Son valores que se adeudan a las personas que están con contrato laboral como son : La Administradora, Asistente de Administración . Las cesantías fueron consignadas al Fondo correspondiente en el mes de Febrero, los intereses de cesantías son pagados directamente al trabajador en el mes de Enero y las vacaciones cuando se les dé el disfrute en tiempo.

Para tener en cuenta el entrenador del gimnasio trabajó en el conjunto hasta el mes de marzo de 2023 y de allí en adelante se tercerizó este servicio, con la Empresa Pool Security Solution SAS.

NOTA 10. OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS	2.023	2.022	VARIACIÓN
ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 17.350.751	\$ 11.256.262	\$ 6.094.489
ANTICIPO MODERNIZACION DE ASCENSORES	\$ 22.064.738	\$ -	\$ 22.064.738
ANTICIPO CUOTA VIGILANCIA	\$ 666.501	\$ -	\$ 666.501
ANTICIPO APROVECHAMIENTO AREA COMUN	\$ 1.452.000	\$ -	\$ 1.452.000
FONDO APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 344.810.393	\$ -	\$ 344.810.393
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	\$ 3.115.170	\$ 3.637.570	\$ (522.400)
T O T A L	\$ 389.459.553	\$ 14.893.832	\$ 374.565.721

TOTAL PASIVO	\$ 592.191.158	\$ 327.246.114	\$ 264.945.044
--------------	----------------	----------------	----------------

CONSIGNACION POR IDENTIFICAR

CONSIGNACION POR IDENTIFICAR		
CUENTA CORRIENTE		
DEPOSITO DEL 14/01/22	\$ 600,000	CTA CTE
CREDITO TRANSFERENCIA DEL 05/01/2023	\$ 540,000	CTA CTE
depósito del 30/06/2023	\$ 400,000	CTA CTE
	\$ 1,540,000	
CUENTA DE AHORROS		
CONSIG. DEL 28/01/2022	\$ 313,500	AHORROS
DEP. DEL 28/01/22	\$ 57,200	AHORROS
DEPOSITO DEL 10/02/2022	\$ 430,100	AHORROS
TRANSFERENCIA DEL 18/05/2022	\$ 180,000	AHORROS
DEP. DEL 14/06/22	\$ 313,470	AHORROS
DEPOSITO DEL 12/12/2022	\$ 280,900	CTA AHORROS
	\$ 1,575,170	
TOTAL	\$ 3,115,170	

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.oo,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.

Lo anterior significa que cada mes se viene facturando el valor de \$47.794.950.oo y se tiene programado para que genere el cobro a cada uno de los propietarios según su coeficiente.

De acuerdo a lo anterior encontramos lo siguiente:



FACTURADO	
Facturado al 31 de diciembre de 2023	\$ 334.564.650
Intereses generados en el encargo Fiduciario	\$ 10.245.743
TOTAL	\$ 344.810.393

RECAUDADO	
Facturado al 31 de diciembre de 2023	\$ 334.564.650
Menos cuentas por cobrar	\$ 14.910.149
Total Recaudado al 31 de diciembre-23	\$ 319.654.501

DISPONIBLE	
RECAUDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	\$ 319.654.501
ANTICIPOS CUOTA DE ASCENSORES 31 DE DICIEMBRE 2023	\$ 22.064.738
INTERESES GENERADOS ENCARGO FIDUCIARIO	\$ 10.245.743
TOTAL ASCENSORES	\$ 351.964.982

FIDUCIA COLMENA AL 31/12/2023	\$ 303.825.626
DIFERENCIA A TRASLADAR	\$ 48.139.356

Diferencia que se consigna al siguiente mes del recaudo, es decir lo de diciembre se consigna en el mes de enero de 2024 y así sucesivamente cada mes se va monetizando o trasladando los dineros recaudados por este concepto al Encargo Fiduciario.

ANTICIPO CUOTA APROPIACION DE ASCENSORES

	ANEXO ANTICIPO CUOTA DE ASCENSORES	
APTO 01-0301-5	DIAZ PRIETO JOSE DE JESUS	\$86,000.00
APTO 01-0804-8	DAVIVIENDA	\$107,192.00
APTO 01-0901-4	BALLESTEROS OROZCO MARIA	\$946,000.00
APTO 02-0702-8	ROZO ROZO JORGE ENRIQUE	\$946,000.00
APTO 02-1004-1	HERNANDEZ MATEUS NOHORA	\$65,892.00
APTO 03-0602-2	ZAPATA OROZCO ALBA LUCIA	\$946,000.00
APTO 04-0304-5	CARDONA MARTINEZ JOSE VIDAL	\$1,108,921.00
APTO 04-0603-2	CRUZ LOZANO EDUARDO	\$99,378.00
APTO 04-0901-2	VASQUEZ DEL CASTILLO NELSON	\$97,467.00
APTO 06-0404-9	GONZALEZ MORENO ALEXANDRA	\$1,108,921.00
APTO 06-0701-1	GUTIERREZ ZONA LUIS JOSE	\$946,000.00
APTO 06-0703-6	SARMIENTO CASTAÑO JOSE DE	\$1,219,284.00
APTO 06-0803-4	GARCIA BARBOSA MIGUEL	\$99,378.00
APTO 06-0903-2	CHAPARRO GIRALDO ALEJANDRO	\$99,378.00
APTO 06-1002-6	PUENTES ELSY	\$946,000.00
APTO 08-0104-1	INTERCAD LTDA	\$1,108,921.00
APTO 08-0803-1	DIAZ MORA MARIA MAGDALENA Y/O	\$1,093,158.00
APTO 08-1001-4	LOPEZ DE GARCIA LUZ MARINA	\$946,000.00
APTO 08-1004-6	BETANCOURT HENAO HELMER	\$113,711.00
APTO 09-0604-3	PARDO CORDOBA CLAUDIA	\$1,219,288.00
APTO 09-1004-9	PICO HERNANDEZ PABLO EMILIO	\$1,235,054.00
APTO 10-0403-4	GONZALEZ ABEL DARIO	\$109,411.00
APTO 10-0504-1	MOSQUERA MARIELA	\$1,219,284.00
APTO 10-0602-3	JAUREGUI DE CORTES CLARA	\$86,000.00
APTO 10-0801-2	GUTIERREZ CHARRY JAIME	\$86,000.00
APTO 10-0904-2	FLOREZ IBARRA TATIANA ISABEL	\$100,811.00
APTO 10-1003-6	CAMARGO ROMERO JAVIER	\$1,208,779.00
APTO 11-0804-7	TORO ARANGO MARIELA	\$221,688.00
APTO 11-0904-5	BOHORQUEZ VIDUEÑAS EDGAR	\$1,109,823.00
APTO 12-0201-9	ALFONSO RIFFO LAURA ISABEL	\$879,269.00
APTO 12-0601-1	PINEDA MARTINEZ FLOR YANETH	\$946,000.00
APTO 12-0602-9	MARTINEZ LLANOS MIRNA	\$946,000.00
APTO 12-1004-9	SANCHEZ ALEXANDER	\$613,464.00

NOTA 11. PATRIMONIO

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

FONDO DE IMPREVISTOS	
Saldo inicial	\$ 20.447.763
Mas: Apropiación del año 2023	\$ 23.567.771
Saldo al final del año	\$ 44.015.534

Resultados de Ejercicios anteriores	
Excedentes de ejercicios anteriores	\$ 5.031.823
Excedente año 2022	\$ 13.142.974
Excedentes acumulados	\$ 18.174.797



Transición NIIF

Traslado de intereses a la cuenta deudores	\$	10.573.048
Revaluación de activos fijos	\$	48.982.021
Total	\$	59.555.069

Excedentes del Ejercicio

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

Ingresos presupuestados	\$	2.300.355.971
Ingresos Ejecutados	\$	2.320.440.239
Sobre ejecución en ingresos Neto	\$	20.084.268

Egresos presupuestados	\$	2.300.355.971
Egresos Ejecutados	\$	2.309.551.436
Sobre ejecución en egresos	\$	(9.195.465)

Resultado del ejercicio	\$	10.888.803
--------------------------------	-----------	-------------------

Total Patrimonio	\$	132.634.203
-------------------------	-----------	--------------------

A continuación detallo algunos rubros que tuvieron incidencia en el resultado del ejercicio fueron:

INGRESOS

Cuenta	proyectado	ejecutado	diferencia
Cuotas de Administración	\$ 2.356.777.008	\$ 2.357.344.500	\$ (567.492)
Intereses de mora	\$ 25.000.000	\$ 32.153.604	\$ (7.153.604)
Descuento por pronto pago	\$ (220.530.240)	\$ (225.294.322)	\$ 4.764.082
Pernoctación parqueaderos	\$ 14.684.000	\$ 15.354.000	\$ (670.000)
Rendimientos financieros	\$ 2.500.000	\$ 9.422.080	\$ (6.922.080)
Ingresos por piscina	\$ 2.500.000	\$ 5.399.500	\$ (2.899.500)
Administración de salones sociales	\$ 10.000.000	\$ 16.785.000	\$ (6.785.000)
TOTAL			-20.233.594

EGRESOS

Cuenta	proyectado	ejecutado	diferencia
Servicios públicos	\$ 225.470.378	\$ 238.608.910	\$ (13.138.532)
Mantenimiento y repuestos de ascensores	\$ 63.524.000	\$ 55.712.336	\$ 7.811.664
Reparaciones locativas	\$ 29.000.000	\$ 43.272.214	\$ (14.272.214)
Elementos de aseo y cafetería	\$ 11.658.105	\$ 13.513.818	\$ (1.855.713)
Mantenimiento cuarto de motobombas	\$ 13.000.000	\$ 15.148.147	\$ (2.148.147)
Mantenimiento plomería	\$ 4.740.802	\$ 8.506.577	\$ (3.765.775)
Servicio de aseo	\$ 285.278.035	\$ 277.628.783	\$ 7.649.252
Servicio de vigilancia	\$ 1.073.050.198	\$ 1.066.704.669	\$ 6.345.529
Actualización pagina web	\$ 1.600.000	\$ -	\$ 1.600.000
Mantenimiento de talanqueras	\$ 1.000.000	\$ -	\$ 1.000.000
Impermeabilización tanque reserva	\$ 22.000.000	\$ 20.209.937	\$ 1.790.063
Gastos del personal	\$ 117.575.450	\$ 120.335.080	\$ (2.759.630)
Celebraciones comunales	\$ 12.000.000	\$ 12.959.465	\$ (959.465)
Deducibles aseguradora	\$ 2.000.000	\$ 152.000	\$ 1.848.000
Compra de activos fijos	\$ 14.000.000	\$ 14.544.050	\$ (544.050)
Gastos bancarios	\$ 2.500.000	\$ 237.166	\$ 2.262.834
TOTAL			-9.114.760

NOTA 12. OTROS INGRESOS

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

4210 FINANCIEROS	2.023	2.022	VARIACIÓN
INTERESES FINANCIEROS	\$ 9.422.080	\$ 4.153.393	\$ 5.268.687
T O T A L	\$ 9.422.080	\$ 4.153.393	\$ 5.268.687

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	\$	8.118.973
INTERESES FIDUCIA COLMENA	\$	1.230.878
INTERESES CUENTA DE AHORROS	\$	72.229
TOTAL	\$	9.422.080



4205 OTROS BENEFICIOS	2.023	2.022	VARIACIÓN
CONCESION DE MAQUINAS	\$ 9.208.020	\$ 8.145.600	\$ 1.062.420
INGRESO POR COBRO DE TARJETAS	\$ 7.477.000	\$ 6.432.900	\$ 1.044.100
TOTAL	\$ 16.685.020	\$ 14.578.500	\$ 2.106.520

4295- DIVERSOS	2.023	2.022	VARIACIÓN
APROVECHAMIENTOS (1)	\$ 1.777.400	\$ 989.000	\$ 788.400
MESA DE PING PONG	\$ 119.000	\$ 84.000	\$ 35.000
INGRESOS POR PISCINA	\$ 5.399.500	\$ 3.223.500	\$ 2.176.000
AJUSTE AL PESO	\$ 4.857	\$ 14.453	\$ (9.596)
TOTAL	\$ 7.300.757	\$ 4.310.953	\$ 2.989.804

TOTAL NO OPERACIONALES	\$ 33.407.857	\$ 23.042.846	\$ 10.365.011
------------------------	---------------	---------------	---------------

TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 33.407.857	\$ 23.042.846	\$ 10.365.011
---------------------------------	---------------	---------------	---------------

(1) Aprovechamientos:

Venta de chatarra	\$ 235.000
Consignaciones por identificar	\$ 1.462.400
Entrada instructor	\$ 80.000
	\$ 1.777.400

NOTA 13. GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN

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

51 OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN	2.023	2.022	VARIACIÓN
GASTOS DEL PERSONAL	\$ 120.335.080	\$ 123.471.572	\$ (3.136.492)
Sueldos	\$ 74.868.359	\$ 75.257.027	\$ (388.668)
Horas extras y recargos	\$ 68.376	\$ 58.879	\$ 9.497
Auxilio de Transporte	\$ 1.855.998	\$ 2.617.840	\$ (761.842)
Cesantías	\$ 6.706.626	\$ 7.282.144	\$ (575.518)
Intereses de cesantía	\$ 780.183	\$ 873.425	\$ (93.242)
Prima de servicios	\$ 6.706.626	\$ 7.282.144	\$ (575.518)
Vacaciones	\$ 5.187.116	\$ 4.017.889	\$ 1.169.227
Dotación a trabajadores	\$ 550.000	\$ 1.020.000	\$ (470.000)
Aportes seguridad social	\$ 16.547.896	\$ 17.546.924	\$ (999.028)
Aportes parafiscales	\$ 7.063.900	\$ 7.515.300	\$ (451.400)
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 39.414.700	\$ 42.794.600	\$ (3.379.900)
Contabilidad	\$ 24.112.800	\$ 24.112.800	\$ -
Revisoría Fiscal	\$ 14.706.900	\$ 13.348.800	\$ 1.358.100
Asesoría jurídica	\$ 595.000	\$ 5.333.000	\$ (4.738.000)
SEGUROS	\$ 82.636.629	\$ 81.295.825	\$ 1.340.804
Todo Riesgo copropiedades	\$ 82.636.629	\$ 81.295.825	\$ 1.340.804
SERVICIOS	\$ 1.650.211.502	\$ 1.314.202.651	\$ 336.008.851
Servicio Aseo	\$ 277.628.783	\$ 225.239.685	\$ 52.389.098
Servicio Vigilancia	\$ 1.066.704.669	\$ 854.564.924	\$ 212.139.745
Servicios temporales	\$ -	\$ 3.750.000	\$ (3.750.000)
Acueducto y Alcantarillado	\$ 5.254.420	\$ 12.194.908	\$ (6.940.488)
Energía Eléctrica	\$ 150.202.080	\$ 113.772.410	\$ 36.429.670
Teléfonos	\$ 3.647.360	\$ 3.349.000	\$ 298.360
Gas natural	\$ 79.501.050	\$ 66.994.000	\$ 12.507.050
Servicio computación en la nube	\$ 3.366.000	\$ 3.366.000	\$ -
Servicio instructor gimnasio	\$ 28.500.000	\$ -	\$ 28.500.000
Instructor piscina	\$ 35.407.140	\$ 30.971.724	\$ 4.435.416
GASTOS LEGALES	\$ 54.600	\$ 69.700	\$ (15.100)
Notariales	\$ 54.600	\$ 69.700	\$ (15.100)
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 306.446.371	\$ 279.616.640	\$ 3.598.444
Mantenimiento preventivo de piscina	\$ 10.452.648	\$ 9.117.405	\$ 1.335.243
Mantenimiento correctivo piscina	\$ 3.981.980	\$ 7.461.300	\$ (3.479.320)
Mantenimiento domo piscina	\$ 6.904.830	\$ 3.900.000	\$ 3.004.830
Insumos Piscina	\$ 4.354.220	\$ 2.990.599	\$ 1.363.621
Análisis agua piscina	\$ 1.181.670	\$ 1.608.880	\$ (427.210)
Reparaciones Locativas (1)	\$ 43.272.214	\$ 31.429.961	\$ 11.842.253
Mant. Y cambio de tejas	\$ 1.550.000	\$ -	\$ 1.550.000
Mejoras y embellecimiento de jardines	\$ 5.535.000	\$ 5.142.116	\$ 392.884
Pintura zonas comunes	\$ 12.681.503	\$ 12.971.972	\$ (290.469)
Recarga de extintores	\$ 2.186.030	\$ 3.078.649	\$ (892.619)
Mantenimiento cuarto de Bombas Eyectoras (2)	\$ 15.148.147	\$ 8.196.383	\$ 6.951.764
Mantenimiento de plomería	\$ 6.311.850	\$ 4.195.400	\$ 2.116.450



Mantenimiento pagina web	\$	3.687.189	\$	3.827.543	\$	(140.354)
Mantenimiento de Citofonia	\$	5.971.200	\$	5.698.800	\$	272.400
Cerrajería y Ferretería	\$	8.275.581	\$	12.379.300	\$	(4.103.719)
Compra de herramientas	\$	1.790.600	\$	95.200	\$	1.695.400
Mantenimiento de ascensores (3)	\$	55.712.336	\$	71.694.167	\$	(15.981.831)
Interventoría de ascensores	\$	-	\$	3.094.000	\$	(3.094.000)
Mantenimiento y poda de jardines	\$	25.519.872	\$	22.626.000	\$	2.893.872
Equipo de Computo-oficina	\$	2.170.083	\$	1.503.000	\$	667.083
Servicio de fumigación	\$	3.017.720	\$	3.924.382	\$	(906.662)
Mantenimiento de Planta eléctrica (4)	\$	12.739.094	\$	5.107.792	\$	7.631.302
Lavado de tanque	\$	-	\$	1.601.740	\$	(1.601.740)
Mantenimiento Pararrayos	\$	480.000	\$	470.000	\$	10.000
Mantenimiento equipo de Gimnasio	\$	4.550.400	\$	4.487.500	\$	62.900
Mantenimiento de CCTV (5)	\$	21.616.929	\$	28.617.621	\$	(7.000.692)
Tecnología analítica CCTV	\$	-	\$	13.381.744	\$	(13.381.744)
Otros imprevistos	\$	2.702.939	\$	1.035.300	\$	1.667.639
Compra de tapetes	\$	6.146.001	\$	-	\$	6.146.001
Señalización conjunto	\$	3.190.960	\$	4.120.286	\$	(929.326)
Mante. De muebles y lavado cortinas	\$	6.817.488	\$	593.000	\$	6.224.488
Mantenimiento de adoquines	\$	4.100.000	\$	-	\$	4.100.000
Impermeabilización tanque de agua	\$	20.209.937	\$	-	\$	20.209.937
Sistema de gestión y seguridad en el trabajo	\$	2.400.000	\$	2.410.000	\$	(10.000)
Mantenimiento de puertas	\$	1.787.950	\$	2.856.600	\$	(1.068.650)
ADECUACIONES E INSTALACIONES	\$	9.223.275	\$	7.751.899	\$	1.471.376
Mantenimientos Eléctricos y eléctricos	\$	9.223.275	\$	7.751.899	\$	1.471.376
DIVERSOS	\$	64.447.964	\$	89.640.413	\$	(25.192.449)
Elementos de Aseo	\$	10.695.697	\$	30.477.264	\$	(19.781.567)
Elementos de Cafetería	\$	2.818.121	\$	2.352.305	\$	465.816
Gastos Covid 19	\$	-	\$	2.157.000	\$	(2.157.000)
Útiles y papelería y fotocopias	\$	2.711.704	\$	2.714.247	\$	(2.543)
Combustibles y lubricantes planta eléctrica	\$	619.230	\$	687.959	\$	(68.729)
Transporte urbano	\$	722.200	\$	1.029.000	\$	(306.800)
Reuniones de Consejo de Administración	\$	611.300	\$	623.400	\$	(12.100)
Gastos de Asamblea	\$	5.612.000	\$	6.611.450	\$	(999.450)
Tarjetas magnéticas	\$	3.975.017	\$	4.103.715	\$	(128.698)
Fondo de imprevistos	\$	23.567.771	\$	20.922.900	\$	2.644.871
Actividades sociales de Integración	\$	4.413.524	\$	3.321.300	\$	1.092.224
Regalos de navidad colaboradores	\$	-	\$	5.660.000	\$	(5.660.000)
Ajuste al peso	\$	3.559	\$	4.164	\$	(605)
Deducibles reclamaciones	\$	152.000	\$	403.273	\$	(251.273)
Iluminación navideña	\$	8.545.841	\$	8.572.436	\$	(26.595)
GASTOS DE INVERSION	\$	15.644.050	\$	41.347.175	\$	(25.703.125)
Compra de Activos Fijos (6)	\$	14.544.050	\$	6.065.095	\$	8.478.955
Cambio piso parque infantil	\$	-	\$	34.282.080	\$	(34.282.080)
Compra de canecas	\$	1.100.000	\$	1.000.000	\$	100.000
DETERIORO	\$	20.000.000	\$	-	\$	20.000.000
Deterioro de Deudores	\$	20.000.000	\$	-	\$	20.000.000
T O T A L	\$	2.308.414.171	\$	1.980.190.475	\$	328.223.696

1. Mantenimiento áreas comunes: Comprende

Mano de obra Arreglo humedades y filtraciones apartamentos	\$	15.125.000
Materiales	\$	23.338.883
Otros menores	\$	3.651.331
Columpios	\$	452.000
Malla de micro futbol	\$	705.000
Total	\$	43.272.214

2. Mantenimiento cuarto de bombas eyectoras

Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	10.612.173
Compra de tanque hidroflo	\$	4.535.974
Total	\$	15.148.147

3. Mantenimiento de Ascensores

Certificación de Ascensores	\$	3.558.100
Mantenimiento preventivo ascensores	\$	43.526.736
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	8.627.500
Total	\$	55.712.336

4. Mantenimiento de planta eléctrica

Mantenimiento preventivo	\$	4.473.444
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	8.265.650
Total	\$	12.739.094



5. Mantenimiento de CCTV

Mantenimiento preventivo de cámaras	\$	17.741.017
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	3.875.912
Total	\$	21.616.929

6. Compra de activos fijos: comprende:

Compra de trotadora gimnasio	\$	10.584.450
Compra de nevera	\$	3.359.800
Compra de escritorio	\$	599.800
Total	\$	14.544.050

NOTA 14. OTROS GASTOS

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

5305 FINANCIEROS	2.023	2.022	VARIACIÓN
GASTOS BANCARIOS	\$ 237.166	\$ 2.451.041	\$ (2.213.875)
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 900.100	\$ 1.074.835	\$ (174.735)
T O T A L	\$ 1.137.266	\$ 3.525.876	\$ (2.388.610)

Los gastos bancarios se ven disminuidos, gracias a la negociación que hizo la Administración con el Banco respecto al cobro de los gastos financieros.

Los costos y gastos de ejercicios anteriores corresponden a reversos de cobro del año 2022 cuando algún propietario trae alguna consignación que teníamos por identificar y por ende se le debe reversar intereses.

TOTAL OTROS GASTOS	\$ 1.137.266	\$ 3.525.876	\$ (2.388.610)
TOTAL GASTOS	\$ 2.309.551.437	\$ 1.983.716.351	\$ 325.835.086

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 2023

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 2023 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 2024:

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

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

ASEO EN LAS ZONAS COMUNES

Seamos conscientes de que vivimos en comunidad y que el aseo y la limpieza de las zonas comunes es trabajo y responsabilidad de todos.



Debemos garantizar que los espacios y zonas comunes del conjunto permanezcan limpias y seguras para los residentes y visitantes.

Contribuyes con la limpieza de las zonas comunes con las siguientes acciones



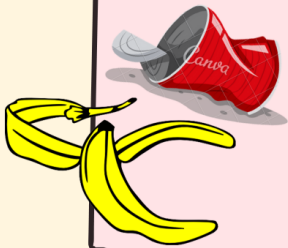
1

Recogiendo siempre los despojos fisiológicos de su mascota y desechandolos en los recipientes adecuados.





2



No
arrojando
basura y/o
desechos
al suelo.

3

Depositando
adecuadamente los
residuos en bolsas
y llevándolos al
lugar indicado, en
los días y horarios
establecidos.



4

Recogiendo los
residuos que puedan
encontrarse en las
zonas comunes.



5

Motivando a su
familia con la
limpieza de las
zonas comunes, así
se contribuye a un
ambiente más sano
para todos.



6

No dejando basura
ni residuos en los
pasillos, ni entradas



AGRADECEMOS SU COLABORACIÓN Y COMPROMISO
CONSTANTE PARA MANTENER UNA SANA
CONVIVENCIA EN NUESTRO ENTORNO.

La Administración

Marzo 31 de 2024



EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2023 Y PRESUPUESTO 2024

A continuación, detallamos la Ejecución Presupuestal del año 2023 y el Proyecto de Presupuesto para el año 2024. Para mayor ilustración, las notas respectivas se encuentran en la casilla denominada “Observaciones”.

1. Ejecución presupuestal año 2023

En el año 2023 se presentó una ejecución en los ingresos del 100.9% y en los gastos el 100.4%, mostrando como resultado final \$10.888.804 de superávit.

Dentro de las acciones de optimización presupuestal en el año 2023, se encuentran:

Gasto	Vr. Proyectado	Vr. Ejecutado	Ahorro
Reposición tapetes ascensores	\$8.000.000	\$6.146.000	\$1.854.000
Impermeabilización Tanque de Agua Potable	\$22.000.000	\$20.209.937	\$1.790.063
Gastos Financieros	\$2.500.000	\$237.166	\$2.262.834

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.

1.1. **Servicio Motorizado Vigilancia Perimetral**

De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea General de copropietarios el 15 de abril de 2023, se contrató el servicio de motorizado perimetral, por un valor mensual de \$8.350.000; el servicio fue incluido en la factura mensual de servicio de la empresa de Vigilancia Seguridad Atlas y en la cuenta de cobro de cada propietario se ve reflejado en una cuota como “Serv. Vigilancia Externa Perimetral” por valor de \$16.700 mensuales.

2. Proyecto de Presupuesto año 2024

Dando cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea General de Copropietarios de abril 10 de 2011, la cuota de administración se incrementó en el mes de enero de 2024 en un 12.07% equivalente al SMMLV.

Para la elaboración del presupuesto para la vigencia del año 2024, el Consejo de Administración designó un Comité de Presupuesto conformado por varios consejeros, quienes junto con la administración realizaron una revisión minuciosa de cada rubro y su necesidad.

A continuación, presentamos los rubros que presentan mayores variaciones:

Servicio de Vigilancia: Incremento SMLMV y proyección del servicio de vigilancia externa perimetral de enero a diciembre de 2023, dando como resultado un incremento acumulado del 16.23%, teniendo en cuenta que el servicio de vigilancia externa perimetral en el año 2023 se ejecutó de mayo a diciembre.

Mantenimiento mobiliario oficina administración y portería: En este rubro se presupuesta el mantenimiento del mobiliario de la administración y se incluye el tapizado de los muebles de la portería.

Servicio Instructor Gimnasio: Incremento SMLMV, presenta una variación porque se proyecta el servicio de enero a diciembre de 2024, teniendo en cuenta que este servicio en el año 2023 se ejecutó de marzo 15 a diciembre 31.

Pintura zonas comunes: Dentro de este gasto se incluye la pintura de los puntos fijos de las torres.

Gastos Asamblea: Se proyecta este valor teniendo en cuenta que se realizó asamblea extraordinaria presencial el 27 de febrero de 2024 y se realizará asamblea ordinaria bajo la modalidad presencial.

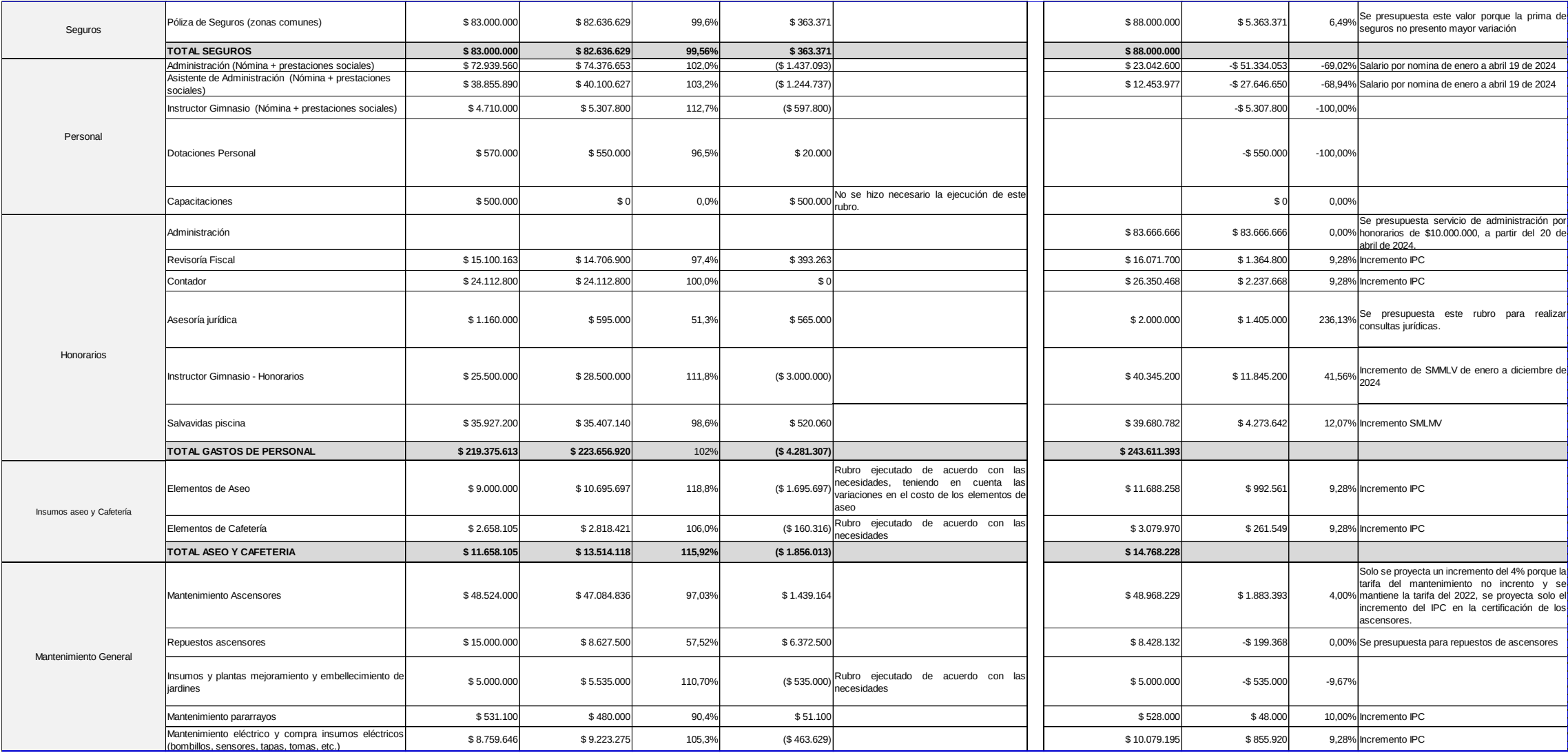


EJECUCION PRESUPUESTAL 2023 Y PRESUPUESTO 2024

INGRESOS OPERACIONALES	PRESUPUESTO 2023	EJECUTADO 2023	EJECUCIÓN %	DIFERENCIA ENTRE PRESUPUESTADO 2023 Y EJECUTADO 2023	OBSERVACIONES	PRESUPUESTO 2024	VARIACION ENTRE EJECUTADO 2023 Y PRESUPUESTADO 2024	VARIACION %	OBSERVACIONES
Cuotas de Administración	\$ 2.356.777.008	2.357.344.500	100,0%	567.492		\$ 2.641.875.981	\$ 284.531.481	12,07%	Incremento SMMLV
Descuento por pronto pago	(\$ 220.530.240)	-225.294.322	102,2%	-4.764.082		(\$ 252.487.347)	(\$ 27.193.025)	12,07%	Incremento SMMLV
TOTAL OPERACIONALES	\$ 2.136.246.769	\$ 2.132.050.178	99,80%	(\$ 4.196.591)		\$ 2.389.388.634	\$ 257.338.456	12,07%	
INGRESOS NO OPERACIONALES									
Alquiler salón social	\$ 10.000.000	16.785.000	167,9%	\$ 6.785.000	Rubro sobre ejecutado por la alta utilización de los salones sociales	\$ 15.000.000	(\$ 1.785.000)	-10,63%	
Intereses de mora	\$ 25.000.000	32.153.604	128,6%	\$ 7.153.604	Este rubro se sobre ejecuto por los intereses causados producto del aumento de la cartera	\$ 26.000.000	(\$ 6.153.604)	-19,14%	Se proyecta este valor teniendo en cuenta los intereses ejecutados en el año 2023 y que no se presente mayor incremento de cartera
Vigilancia externa perimetral	\$ 66.800.000	66.800.000	100,0%	\$ 0		\$ 111.222.000	\$ 44.422.000	66,50%	
Reposición Tarjetas electrónicas a residentes	\$ 6.432.900	7.477.000	116,2%	\$ 1.044.100	Rubro sobre ejecutado por la demanda de reposición de tarjetas de acceso	\$ 6.000.000	(\$ 1.477.000)	-19,75%	Se presupuesta valor teniendo en cuenta que el año anterior se estandarizo el cobro a \$30.000.
Piscina	\$ 2.500.000	5.399.500	216,0%	\$ 2.899.500	Rubro sobre ejecutado porque se incluye el ingreso por cursos de natación e ingreso de visitantes	\$ 4.000.000	(\$ 1.399.500)	-25,92%	Se proyecta este ingreso por visitantes y cursos de natación
Aprovechamiento por espacio de Área Común	35.000.000	36.482.900	104,2%	\$ 1.482.900		\$ 36.666.878	\$ 183.978	0,50%	
Concesión maquinas de snacks	\$ 9.214.303	9.208.020	99,9%	(\$ 6.283)		\$ 10.319.428	\$ 1.111.408	12,07%	Incremento SMMLV
Rendimientos Financieros	\$ 2.500.000	9.422.080	376,9%	\$ 6.922.080	Rubro sobre ejecutado por la intereses generados por los dineros que se encuentran en los encargos fiduciarios	\$ 7.000.000	(\$ 2.422.080)	-25,71%	Se presupuesta este valor teniendo en cuenta que se dará inicio a la obra de los ascensores y se disminuirán los rendimientos por este concepto.
Sanciones Asamblea Ordinaria	\$ 6.572.000	2.760.700	42,0%	(\$ 3.811.300)		\$ 3.200.000	\$ 439.300	15,91%	Se proyecta este valor porque se estima un quorum del 90% de asistencia a la asamblea.
Ajuste al peso	\$ 0	4.858	0,0%	\$ 4.858		\$ 0	(\$ 4.858)	-100,00%	
Aprovechamiento mesa de ping pong	90.000	119.000	132,2%	\$ 29.000		\$ 0	(\$ 119.000)	0,00%	
Otros Ingresos		1.777.400	0,0%	\$ 1.777.400		\$ 0	(\$ 1.777.400)	-100,00%	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 164.109.203	\$ 188.390.062	114,8%	\$ 24.280.859		\$ 219.408.306	\$ 31.018.244	16,46%	
TOTAL INGRESOS	\$ 2.300.355.971	\$ 2.320.440.240	100,9%	\$ 20.084.269		\$ 2.608.796.940	\$ 288.356.700	12,43%	



GRUPO	TIPO DE GASTO	PRESUPUESTO 2023	EJECUTADO 2023	EJECUCIÓN %	DIFERENCIA ENTRE PRESUPUESTADO 2023 Y EJECUTADO 2023	OBSERVACIONES	PRESUPUESTO 2024	VARIACION ENTRE EJECUTADO 2023 Y PRESUPUESTADO 2024	VARIACION %	OBSERVACIONES
Zonas Comunes	Mantenimiento equipos GYM Repuestos equipos GYM	\$ 4.528.000	\$ 4.550.400	100,5%	(\$ 22.400)		\$ 6.000.000	\$ 1.449.600	31,86%	Se presupuesta valor para mantenimiento de equipos y repuestos
	Mantenimiento y repuestos piscina (calentador, zona piscina, baños, ducha e implementos)	\$ 3.500.000	\$ 3.981.980	113,8%	(\$ 481.980)	Rubro sobre ejecutado porque se hizo necesario el cambio de la válvula de la bomba de la piscina, en el mes de octubre.	\$ 4.351.508	\$ 369.528	9,28%	Incremento IPC
	Insumos agua piscina (cloro, químicos, aseo)	\$ 3.382.966	\$ 4.354.220	128,7%	(\$ 971.254)	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 4.789.642	\$ 435.422	10,00%	Se incrementa el 10% debido a los constantes cambios en los precios del cloro
	Mantenimiento cubierta piscina y torreta social y domos en general	\$ 4.407.000	\$ 6.904.830	156,7%	(\$ 2.497.830)	Rubro sobre ejecutado porque se hizo necesario el mantenimiento de varios domos ubicados en las claraboyas de ventilación del sótano, ingreso a piscina, entre otros.	\$ 6.000.000	-\$ 904.830	-13,10%	Se presupuesta lavado general y mantenimiento de la cubierta de la piscina y torreta social incluye reparación de filtraciones
	Honorarios mantenimiento Piscina	\$ 10.313.609	\$ 10.452.648	101,3%	(\$ 139.039)		\$ 11.714.283	\$ 1.261.635	12,07%	Incremento SMLLV
	Mantenimiento cancha múltiple	\$ 339.360	\$ 0	0,0%	\$ 339.360	No se hizo necesario la ejecución de este rubro.	\$ 500.000	\$ 500.000	0,00%	Mantenimiento general
	Mantenimiento blackout, lavado cortinas salones sociales.	\$ 2.000.000	\$ 6.637.488	331,9%	(\$ 4.637.488)	Rubro sobre ejecutado porque se hizo necesaria la reposición de las cortinas ubicadas en el cuarto de monitoreo e instalación de paneles en la oficina de administración.	\$ 5.000.000	-\$ 1.637.488	-24,67%	Se presupuesta el cambio de blackout de los salones sociales por deterioro
	Lavado de muebles oficina Admon	\$ 350.000	\$ 0	0,0%	\$ 350.000		\$ 400.000	\$ 400.000		Mantenimiento general
	Mantenimiento mobiliario oficina Administración y portería	\$ 300.000	\$ 180.000	60,0%	\$ 120.000		\$ 3.500.000	\$ 3.320.000	1844,44%	Se presupuesta mantenimiento de muebles administración y tapizado de muebles de la portería.
	TOTAL ZONAS SOCIALES	\$ 29.120.935	\$ 37.061.566	127,27%	(\$ 7.940.631)		\$ 42.255.432			
Servicio de Vigilancia	Servicio de Vigilancia	\$ 1.073.050.198	\$ 1.066.704.669	99,4%	\$ 6.345.529		\$ 1.239.877.923	\$ 173.173.254	16,23%	Incremento SMLMV
Servicio de aseo	Servicio de Aseo y mantenimiento	\$ 285.278.035	\$ 277.628.783	97,3%	\$ 7.649.252		\$ 310.944.237	\$ 33.315.454	12,00%	Incremento SMLMV en el servicio de aseo y mantenimiento y se incluyen insumos de aseo con el mismo proveedor
Servicios Públicos	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	\$ 13.804.636	\$ 5.254.420	38,1%	\$ 8.550.216	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 6.305.304	\$ 1.050.884	20,00%	Incremento 20%
	Energía Eléctrica	\$ 130.838.272	\$ 150.202.080	114,8%	(\$ 19.363.808)	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 172.732.392	\$ 22.530.312	15,00%	Incremento 15%
	Teléfono, internet y televisión	\$ 3.784.370	\$ 3.647.360	96,4%	\$ 137.010		4.012.096	\$ 364.736	10,00%	Incremento 10%
	Gas Natural Domiciliario	\$ 77.043.100	\$ 79.501.050	103,2%	(\$ 2.457.950)		\$ 91.426.208	\$ 11.925.158	15,00%	Incremento 15%
	TOTAL SERVICIOS	\$ 1.583.798.611	\$ 1.582.938.362	99,95%	\$ 860.249		\$ 1.825.298.159			





Mantenimiento General	Arreglos ornamentales y cerrajería (rejas, brazos hidráulicos, puntos fijos, arreglo puertas contadores gas y cerrajería en general)	\$ 5.183.768	\$ 8.275.581	159,6%	(\$ 3.091.813)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, entre otras la instalación de la caperuza de la chimenea de la piscina por solicitud de gas natural, refuerzo de la malla de la cancha múltiple. Instalación de bandejas en el sótano por filtración por junta de dilatación.	\$ 9.043.555	\$ 767.974	9,28%	Incremento IPC
	Mantenimiento y cambio tejas	\$ 1.200.000	\$ 1.550.000	129,2%	(\$ 350.000)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades	\$ 2.000.000	\$ 450.000	29,03%	Se proyecta este valor para mantenimiento anual
	Servicio mantenimiento planta eléctrica	\$ 13.107.792	\$ 12.739.094	97,2%	\$ 368.698		\$ 12.000.000	-\$ 739.094	-5,80%	Se proyecta incremento del IPC en mantenimiento mensual y repuestos por valor de \$7.700.000
	Combustibles y Lubricantes	\$ 800.000	\$ 619.230	77,4%	\$ 180.770		\$ 712.115	\$ 92.885	0,00%	Consumo de acuerdo con cortes de luz
	Mantenimiento Cuarto de Maquinas (Bombas Eyectoras, bombas sumergibles, equipo contraincendios)	\$ 13.000.000	\$ 15.148.147	116,5%	(\$ 2.148.147)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades	\$ 16.553.895	\$ 1.405.748	9,28%	En este rubro se incluye el mantenimiento general de la red contraincendios y de tres (3) bombas del equipo de presión, cambio de tanque hidro acumulador y mantenimiento de tablero
	Mantenimiento plomería y tuberías (sifones, cajas, aguas lluvias, aguas negras y tubería colgante)	\$ 4.740.802	\$ 8.506.577	179,4%	(\$ 3.765.775)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, entre las cuales están la intervención de varias flautas, reparación de red de aguas negras y reparaciones en general por ruptura de tubería	\$ 9.300.000	\$ 793.423	9,33%	Incremento IPC
	Mantenimiento Construcciones y Edificaciones	\$ 29.000.000	\$ 43.272.214	149,2%	(\$ 14.272.214)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad, en el año 2023 entre otros se realizó el mantenimiento y reparación de filtraciones por ventanas y muros de 55, reparación de puntos fijos de las torres, reparación de bajantes de fachadas, de igual forma se atendieron las demás necesidades presentadas en la copropiedad.	\$ 39.000.000	-\$ 4.272.214	-9,87%	Se proyecta este valor para mantenimiento de acuerdo con las necesidades del Conjunto, es importante aclarar que el conjunto ya tiene 18 años y se incrementan las reparaciones a realizar, se incluye mantenimiento general de la cancha de squash por valor de \$7.600.000
	Pintura zonas comunes	\$ 12.000.000	\$ 10.486.776	87,4%	\$ 1.513.224		\$ 35.000.000	\$ 24.513.224	233,75%	Se presupuesta la pintura general de los puntos fijo de las 13 torres, la torreta social, portería, administración.
	Impermeabilización tanque de agua potable	\$ 22.000.000	\$ 20.209.937	91,9%	\$ 1.790.063					Se proyecta impermeabilización del tanque de agua potable
	Mantenimiento adoquines y demarcación	\$ 5.200.000	\$ 4.100.000	78,8%	\$ 1.100.000		\$ 7.000.000	\$ 2.900.000	70,73%	Se realiza mantenimiento de adoquines de parqueadero de visitantes y mantenimiento del piso del parque infantil No. 1
	Herramientas	\$ 1.000.000	\$ 1.790.600	179,1%	(\$ 790.600)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad	\$ 2.000.000	\$ 209.400	11,69%	Se proyecta para mantenimiento de herramientas, cambio de pulidora
	Mantenimiento Jardines y Plantas	\$ 25.594.531	\$ 25.519.872	99,7%	\$ 74.659		\$ 28.600.121	\$ 3.080.249	12,07%	Incremento SMMLV
Mantenimiento General	Fumigación jardines - edificaciones, roedores e insectos	\$ 4.439.261	\$ 3.017.720	68,0%	\$ 1.421.541	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad	\$ 3.500.000	\$ 482.280	15,98%	Se proyecta fumigación general de zonas comunes, incluidas las cubiertas y en control de roedores.
	Mantenimiento CCTV y sistema de control de acceso	\$ 24.000.000	\$ 21.616.929	90,1%	\$ 2.383.071		\$ 23.000.000	\$ 1.383.071	6,40%	Se proyecta el incremento de IPC en el mantenimiento mensual y compra de repuestos de acuerdo con las necesidades del conjunto.



Mantenimiento General	Mantenimiento talanqueras	\$ 1.000.000	\$ 0	0,0%	\$ 1.000.000	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad	\$ 3.000.000	\$ 3.000.000	0,00%	Se proyecta el mantenimiento general y pintura general de bases de las talanqueras
	Mantenimiento red de citofonía	\$ 6.446.483	\$ 5.971.200	92,6%	\$ 475.283		\$ 6.691.924	\$ 720.724	12,07%	Incremento SMLLV
	Recarga y compra de extintores, compra mangueras contra incendios	\$ 3.706.548	\$ 2.186.030	59,0%	\$ 1.520.518	No se hizo necesario la reposición de una manguera contraincendios	\$ 3.000.000	\$ 813.970	37,24%	Incremento IPC y compra de dos mangueras contra incendios
	Lavado de tanque de agua	\$ 1.471.600		0,0%	\$ 1.471.600	No se realizo el lavado, ya que se realizo la impermeabilización del tanque.	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000	0,00%	
	Análisis de agua (tanque agua potable, piscina)	\$ 2.000.000	\$ 1.181.670	59,1%	\$ 818.330		\$ 2.000.000	\$ 818.330	69,25%	Se presenta este incremento por requerir nuevo análisis, dando cumplimiento a la normativa actual.
	Reposición Canecas Cuartos de basuras	\$ 1.100.000	\$ 1.100.000	100,0%	\$ 0		\$ 1.420.000	\$ 320.000	29,09%	
	Reposición tapetes ascensores	\$ 8.000.000	\$ 6.146.001	76,8%	\$ 1.853.999					
	Mantenimiento bases lámparas, cámaras y puertas de acceso vehicular (Pintura con anticorrosivo)	\$ 3.233.671	\$ 1.787.950	55,3%	\$ 1.445.721		\$ 3.341.807	\$ 1.553.857	86,91%	Se proyecta el mantenimiento de acuerdo a necesidades y se incluye el mantenimiento de las bases de todos los postes de cámaras de la copropiedad.
	Mantenimiento sillas zonas comunes (pintura y cambio de piezas)	\$ 400.000	\$ 0	0,0%	\$ 400.000			\$ 0	0,00%	
	Brigada de Emergencia (desarrollo Plan de Emergencia - Implementación SGSST)	\$ 2.726.192	\$ 2.400.000	88,0%	\$ 326.192		\$ 2.622.720	\$ 222.720	9,28%	Incremento IPC
	Señalización del conjunto (avisos informativos sótano, zonas comunes y piscina), señalización espacio animales de compañía	\$ 3.396.000	\$ 3.190.960	94,0%	\$ 205.040		\$ 3.487.081	\$ 296.121	9,28%	Incremento IPC
TOTAL MANTENIMIENTO GENERAL		\$ 272.561.394	\$ 271.767.099	99,7%	\$ 794.295		\$ 287.776.774			
Financieros	Gastos Financieros	\$ 2.500.000	\$ 237.166	9,5%	\$ 2.262.834	Rubro sub ejecutado debido a la negociación por reciprocidad de la copropiedad con el banco.	\$ 1.000.000	\$ 762.834	321,65%	Se proyecta este valor para costos financieros, teniendo en cuenta negociación del año 2023.
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	\$ 2.500.000	\$ 237.166	9,5%	\$ 2.262.834		\$ 1.000.000			



Administrativos y operacionales	Notariales y legales	\$ 500.000	\$ 54.600	10,9%	\$ 445.400		\$ 500.000	\$ 445.400	815,75%	
	Actividades de Integración	\$ 4.000.000	\$ 4.413.524	110,3%	(\$ 413.524)		\$ 6.000.000	\$ 1.586.476	35,95%	Se aumenta este rubro, a fin de incentivar nuevamente las actividades de integración del conjunto.
	Adquisición tarjetas electrónicas	\$ 4.500.000	\$ 3.975.017	88,3%	\$ 524.983	Rubro sobre ejecutado de acuerdo con la demanda de los residentes del conjunto	\$ 4.372.519	\$ 397.502	10,00%	
	Arreglos navideños	\$ 8.000.000	\$ 8.545.941	106,8%	(\$ 545.941)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades	\$ 9.000.000	\$ 454.059	5,31%	
	Gastos Asamblea (correo, audio, refrigerio, logística)	\$ 5.000.000	\$ 5.612.000	112,2%	(\$ 612.000)		\$ 16.500.000	\$ 10.888.000	194,01%	Se proyecta este valor teniendo en cuenta que se realizo asamblea extraordinaria presencial el 27 de febrero de 2024 y se realizara asamblea ordinaria bajo la modalidad presencial.
	Licencia software contable, admon pagina web y licencias de office y antivirus	\$ 7.193.543	\$ 7.052.789	98,0%	\$ 140.754		\$ 7.707.616	\$ 654.827	9,28%	Incremento IPC
	Mantenimiento y repuestos equipos de computo	\$ 1.200.000	\$ 2.170.083	180,8%	(\$ 970.083)	Rubro sobre ejecutado ya que se hizo necesario el mantenimiento general y cambio de disco duro del computador de la portería y el CCTV	\$ 200.000	-\$ 1.970.083	-90,78%	Se presupuesta mantenimiento de impresora y equipos de computo
	Actualización pagina web	\$ 1.600.000		0,0%	\$ 1.600.000		\$ 2.000.000			Se proyecta actualizar la pagina web
	Reuniones de Consejo	\$ 980.000	\$ 611.300	62,4%	\$ 368.700		\$ 1.000.000	\$ 388.700	63,59%	Se proyectan refrigerios de reunión de consejo en reuniones presenciales
	Transporte (Taxis y Buses)	\$ 800.000	\$ 722.200	90,3%	\$ 77.800		\$ 794.420	\$ 72.220	10,00%	Incremento 10%
	Útiles, correo, impresión, papelería, empastes, tintas y recargas impresoras	\$ 2.500.000	\$ 2.711.704	108,5%	(\$ 211.704)		\$ 2.500.000	-\$ 211.704	-7,81%	
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERACIONES	\$ 36.273.543	\$ 35.869.158	98,9%	\$ 404.385		\$ 50.574.554			
	Compra activos fijos (caminadora gimnasio, neveras salones sociales y reparaciones)	\$ 14.000.000	\$ 14.544.050	103,9%	(\$ 544.050)		\$ 2.000.000	-\$ 12.544.050	-86,25%	
	Compra sillas portería, cctv y vehicular	\$ 500.000		0,0%	\$ 500.000		\$ 600.000	\$ 600.000	0,00%	Se proyecta reposición de sillas
	TOTAL COMPRA ACTIVOS FIJOS	\$ 14.500.000	\$ 14.544.050	100,3%	(\$ 44.050)		\$ 2.600.000			



Otros Gastos	Deducibles Reclamación aseguradora	\$ 2.000.000	\$ 152.000	7,6%	\$ 1.848.000		\$ 2.500.000	\$ 2.348.000	0,00%	Valor proyectado para pago de deducibles por reclamación a la aseguradora
	Ajuste al peso		\$ 3.559							
	Provisión de cartera	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000				\$ 22.000.000			Se proyecta provisión de cartera por las cuotas de administración que se dejaran de recibir por los apartamentos con deudas mas antiguas
	Gastos de ejercicios anteriores		\$ 900.100	0,0%	(\$ 900.100)					
	TOTAL OTROS GASTOS	\$ 22.000.000	\$ 21.055.659	0,0%	\$ 944.341		\$ 24.500.000			
Imprevistos	Gastos Imprevistos	\$ 2.000.000	\$ 2.702.939	135,1%	(\$ 702.939)		\$ 2.000.000	-\$ 702.939	-26,01%	Se presupuesta este valor para tender gastos no presupuestados
	Fondo de Imprevistos legal	\$ 23.567.770	\$ 23.567.770	100,0%	\$ 0		\$ 26.412.400	\$ 2.844.630	12,07%	Valor correspondiente al 1% de la facturación anual (Ley 675 de 2001)
	TOTAL IMPREVISIOS	\$ 25.567.770	\$ 26.270.709	102,7%	(\$ 702.939)		\$ 28.412.400			
TOTAL GASTOS		\$ 2.300.355.971	\$ 2.309.551.436	100,4%	(\$ 9.195.465)		\$ 2.608.796.940			

SUPERAVIT CONTABLE			\$ 10.888.804
--------------------	--	--	---------------

Elaboro:

ANDREA PAOLA NIETO R
Administradora



REFLEXIÓN.....

Tres cosas sobre las que tienes control absoluto para ser un gran compañero de equipo son: **tu actitud, tu esfuerzo y tus acciones**. Sin importar lo que esté sucediendo a tu alrededor o lo que consideres que no es justo, todos los días puedes enfocarte en ser positivo, en trabajar duro y hacer sentir mejor a los que te rodean. Si haces esto grandes cosas pueden suceder.