



CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA P.H.



NIT. 900.055.283-9

INFORME DE GESTIÓN 2024 PROYECCIÓN AÑO 2025

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS



CONSEJO DE ADMINISTRACION

Miembros Activos

Claudia Ursula Romero Schadegg – Presidente

Geinner González – Vicepresidente

Martha Farias Vanegas

Carmenza Niño Herrera

Lilia Corzo

Jaime Nelson Alejo Rincón

Oscar Bravo

José Desiderio Rodríguez

José Ancizar Fajardo

Juan Carlos Linares

Juan Carlos Bejarano

Alexander Araque

Miembros no activos (renunciaron a su calidad de consejeros)

Juan Carlos Giraldo

REVISOR FISCAL

Carlos Alberto González

CONTADOR

Irene Marín Gómez

REPRESENTANTE LEGAL

Andrea Paola Nieto Ramírez

ADMINISTRADOR DELEGADO

Andrea Martínez Forero

ASISTENTE DE ADMINISTRACIÓN

Fabiola Nieto



ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INFORME DE GESTIÓN

AÑO 2024

ABRIL 10 DE 2025

BOGOTÁ D.C.

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Tabla de contenido

1.	ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS	2
1.1.	Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Presencial 2024	2
1.2.	Contratación Gestiones Innovadoras S.A.S	2
1.3.	Servicio de Administración.....	2
1.4.	Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SGSST	2
1.5.	Póliza de zonas comunes	2
1.6.	Certificación Ascensores	3
1.7.	Derecho de Petición Situación Andenes	3
1.8.	Derecho de Petición Arboles Perimetrales.....	3
1.9.	Comité de Seguridad	3
1.10.	Boletines Informativos.....	3
2.	PROYECTO MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES - COMITÉ TECNICO ASESOR	3
3.	MODERNIZACIÓN CONTROL DE ACCESO Y CCTV – SEGURIDAD ATLAS	7
4.	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	8
4.1.	Apropiación Fondos de Imprevistos	8
4.2.	Mantenimiento zonas comunes	8
4.2.1.	Mantenimiento Cancha de Squash	8
4.2.2.	Cambio Cubierta Ingreso Vehicular.....	9
4.2.3.	Cambio Caldera Piscina.....	9
4.2.4.	Cambio Cerramiento Mascotas	10
4.2.5.	Emergencia suministro agua potable.....	10
4.2.6.	Mantenimiento Cubierta Gimnasio y Cancha de Squash	11
4.2.7.	Mantenimiento Cuarto Máquinas, Bombas Eyectoras y Sumergibles.....	11
4.2.8.	Mantenimiento y Reparaciones.....	12
5.	PROVISIÓN PROYECTO MODERNIZACIÓN ASCENSORES	15
6.	CARTERA 2024	16
6.1.	Cartera General	16
6.1.1.	Variación de Cartera 2024	16
6.1.2.	Composición de la cartera total y su comportamiento en el año 2024.....	16
6.1.3.	Comparativo de Cartera Acumulada	17
6.2.	Apartamentos en Cobro Jurídico	18
6.3.	Conclusión general del estado de la cartera	18
7.	ATENCIÓN AL USUARIO.....	19
8.	ACTIVIDADES DE INTEGRACIÓN	19
9.	CONVIVENCIA	25



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

1. ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

1.1. Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Presencial 2024

El día 13 de abril de 2024, se realizó la Asamblea General de Copropietarios bajo la modalidad presencial, con un quorum del 72,7%, en la cual fueron aprobados los estados financieros año 2023, el presupuesto para la vigencia 2024, se aprobó mantener el rubro de \$18.700 por apartamento para servicio de recorredor motorizado perimetral. Así mismo, se eligió el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y el señor Carlos Alberto González como Revisor Fiscal y la señora Nancy Pidiache Alfonso como suplente.

1.2. Contratación Gestiones Innovadoras S.A.S

Dando cumplimiento a lo dispuesto por la Asamblea General de Copropietarios y lo establecido en la reunión de Consejo de Administración del día 18 de abril de 2024, atendiendo lo delegado por la asamblea general, suscribió contrato de servicio de administración con la empresa Gestiones Innovadoras S.A.S. inicialmente por dos (2) meses a partir del 20 de abril de 2024, a fin de revisar jurídicamente el contrato, el día 20 de junio de 2024, se formaliza la contratación de la empresa Gestiones Innovadoras S.A.S., por un periodo de (3) tres años, según las condiciones manifestadas en la asamblea.

Para tal efecto el consejo de administración realizó las observaciones respectivas al contrato, las cuales fueron incluidas para la expedición de las respectivas pólizas e iniciar la nueva contratación en cabeza de su Representante Legal Andrea Paola Nieto Ramírez.

1.3. Servicio de Administración

En el nuevo modelo de contratación de la administración, el equipo está conformado por Fabiola Nieto – Asistente de Administración, Andrea Martínez Forero – Administradora delegada y Andrea Paola Nieto R. – Representante Legal.

Desde el mes de junio de 2024, sin excepción alguna, se estableció el siguiente horario de atención al público:

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

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

Sábados: 8:00 a.m. a 12:00 m.

Es importante recalcar que este servicio es el prestado a puertas abiertas, sin embargo no es único servicio de atención a la comunidad, se atienden solicitudes a diario mediante el WhatsApp y el correo electrónico y se atienden todas las urgencias presentadas independientemente de la hora de ocurrencia.

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

Durante el año 2024, continuamos con el proceso de implementación de las etapas del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), actividad se viene realizando con el Ingeniero Diego Ordoñez, desde el año 2019.

Se dio cumplimiento a la circular 009 del 22 de enero de 2025 del Ministerio de trabajo y se realizó la autoevaluación del SGSST del año 2024 y el plan de mejora del mismo, el día 13 de febrero de 2025.

1.5. Póliza de zonas comunes

Durante el año 2024 dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, la copropiedad contrató la póliza contra todo riesgo con la aseguradora Zúrich Colombia Seguros S.A., con una vigencia de enero 1 de 2024 a diciembre 31 de 2024.



Durante el año 2024 se presentaron las siguientes reclamaciones:

SINIESTRO	VALOR
CAMBIO TARJETAS ASCENSORES (4 TARJETAS)	\$ 26.879.665
CAMBIO GUAYAS ASCENSORES	\$ 11.400.000
RUPTURA DE VIDRIOS	\$ 3.599.760
CAMBIO CUBIERTA ENTRADA VEHICULAR	\$ 8.211.000
EMERGENCIA CUARTO DE BOMBAS	\$ 5.652.563
TOTAL RECLAMADO	\$ 55.742.988

1.6. Certificación Ascensores

Los ascensores fueron certificados en primera visita por la compañía Servimeters, sin que hubiera lugar a ninguna adecuación adicional, los equipos se encuentran certificados hasta el mes de noviembre del año 2025.

1.7. Derecho de Petición Situación Andenes

El día 15 de junio de 2024 se radicó ante la Alcaldía Local de Fontibón y el IDU, derecho de petición solicitando la reparación y mantenimiento de los andenes alrededor de la copropiedad. Se recibió respuesta el día 12 de julio de 2024 del IDU, manifestado que esta zona no está priorizada y sería incluida en un plan especial, teniendo en cuenta la problemática y según el acuerdo 927 de 2024 para priorizar la intervención de estas losas. En tal sentido procedimos a pintar de color amarillo las zonas afectadas a fin que los transeúntes puedan estar alertas.

1.8. Derecho de Petición Arboles Perimetrales

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

1.9. Comité de Seguridad

Teniendo en cuenta las reuniones sostenidas con el comité de seguridad y la solicitud de mejorar la iluminación perimetral, de acuerdo con sus sugerencias, se realizó la instalación de un poste nuevo sobre la Cra.68A, la reubicación de dos postes sobre la calle 23 y la instalación de seis reflectores nuevos.

Durante el año 2024 recibimos recomendaciones y sugerencias que han sido atendidas.

1.10. Boletines Informativos

Durante el año 2024 se implementó la publicación de boletines periódicos, a fin de mantener informada a la comunidad de todas las gestiones realizadas por el Consejo de Administración y la Administración.

2. PROYECTO MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES - COMITÉ TECNICO ASESOR

De acuerdo con la información presentada ante la asamblea del año 2024, por el Comité Técnico en cabeza del Ing. Leonardo Aranguren, se continuó con el proceso respectivo.

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

Se realizó reunión con el Ing. Aranguren el viernes 31 de mayo de 2024 y fue presentado el modelo de los pliegos de condiciones para la Interventoría del proyecto de Modernización de Ascensores, elaborado por el Comité Técnico, el consejo de administración solicitó el envío por



correo electrónico a fin de revisarlo, retroalimentarlo y enviarlo a la revisión jurídica. Se determinó que se publicaría una convocatoria pública dentro del conjunto y se enviarían los pliegos al listado de proveedores sugerido por el Comité Técnico.

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

INTERVENTORIA MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES					
EMPRESA PROPONENTE	NIT	CONTACTO REPRESENTANTE DE LA EMPRESA	TÉLFONO	CORREO ELECTRÓNICO	OBSERVACIONES
INTERVENTORIAS Y CONSULTORIAS INTEGRALES S.A.S		ING. PEDRO VASQUEZ	320 4136693	info@interventoriasici.com; servicio@interventoriasici.com	MEDIO PRESENTO DOCUMENTOS EN EL CONJUNTO
 PaanTec	901.416.709-8	Andrea Muñoz	302-3386898	comercial5@paantec.com	ENVIARA LA INFORMACIÓN DE INTERVENTORIA AL AREA COMERCIAL
 CINKO INGENIERIA		INGENIERO RAFAEL MARTINEZ	300- 5624492	info@cinkoingenieria.com	SU CAMPO LABORAL ES NETAMENTE EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN
ASCENSORES PAEZ		TÉCNICO FELIPE SAENZ SE CONTACTO MEDIANTE LA PAGINA WEB https://www.ascensorespaez.com/	321-9005713	https://www.ascensoresvelar.com	INFORMA QUE RECOMENDARA UNA EMPRESA DE INTERVENTORIA, DEBIDO A QUE SOLO SE DEDICAN A MANTENIMIENTO
ASCENSORES VELAR SAS		SECRETARIA : ANA MARIA SE CONTACTO MEDIANTE LA PAGINA WEB https://www.ascensoresvelar.com	305-7476220	info@ascensoresvelar.com	ENVIARA LA INFORMACIÓN SOLICITADA
JAVGROUP S.A	900.833.694-0	GERENTE : ALEJANDRA JAIMES SE CONTACTO MEDIANTE LA PAGINA WEB https://www.javgroup.com.co/mantenimiento-de-ascensores-bogota/ .	320-4217057	gerencia@javgroup.com.co	LA SRA ALEJANDRA GERENTE SUMINISTRO LOS DATOS COMPLETOS SOLICITADOS
ENRIQUE GOMEZ GUZMAN				enriquegomezguzman@gmail.com	
NESTOR ALVARO GONZALEZ ALBARRACIN	19172584	Néstor Álvaro González Albarracín	3125673737	nagonzalez2@hotmail.com	Ingeniero electrónico Especialista en Trans
EDGAR ERNESTO CONTRERAS CRUZ	19284225	EDGAR ERNESTO CONTRERAS CRUZ	3222946209	contrasedgar649@gmail.com	

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

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

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

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

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

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

El día 15 de junio de 2024 se recibió comunicación por parte de Gram Ascensores manifestando que



teniendo en cuenta el comportamiento del dólar de las últimas semanas, mantenían vigente la propuesta recibida el 31 de mayo de 2024 y el día 16 de julio se recibió propuesta con los ajustes solicitados en relación con la inclusión del cambio de máquinas.

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

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

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

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

A continuación, relacionamos lo valores de los respectivos contratos.

MODERNIZACION DE ASCENSORES	
Actividad	Total
PARTES Y EQUIPOS	\$ 273.700.000
MANO DE OBRA (incluye modernización de cabinas y cable viajero adicional de 12 hilos)	\$ 533.247.606
TOTAL MODERNIZACION	\$ 806.947.606
INTERVENTORIA 4%	\$ 30.418.943
Iva Interventoría	\$ 5.779.599
Total Interventoría	\$ 36.198.542
TOTAL PROYECTO (OBRA E INTERVENTORIA)	\$ 843.146.148

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

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

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

Durante los meses de septiembre y octubre se realizó la elección por parte del Consejo de



Administración y el Comité Técnico del techo de cabina, botones, botonera y display de botonera.

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

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

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

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

En reunión extraordinaria de consejo de administración celebrada el día 17 de diciembre de 2024, se analizan las propuestas recibidas y se elige a la empresa AB Ingeniería con la opción No. 3 por valor de \$34.106.174. Se realizó todo el proceso de contratación y expedición de pólizas y se dio inicio a la ejecución el día 17 de enero de 2025, con el siguiente cronograma:

TORRE	FECHA	HORARIO INTERVENCION
1	17/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
2	20/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
3	21/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
4	22/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
5	23/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
6	24/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
7	27/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
8	28/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
9	29/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
10	30/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
11	31/01/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
12	3/02/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.
13	4/02/2025	8:00 AM - 6.00 P.M.

Es importante mencionar que esta obra fue incluida en su totalidad en el presupuesto ordinario, por lo cual no se hizo necesario afectar el dinero presupuestado para el proyecto de modernización de los ascensores.

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



Con los equipos en el conjunto, se inició la obra el día 3 de abril de 2025, con el siguiente cronograma proyectado para las primeras cuatro torres intervenidas:

I T E M	DESCRIPCIÓN	D U R A C I O N	MODERNIZACIÓN ASCENSORES TORRES 1, 3, 10 Y 12																													
			DÍAS DE TRABAJO REALES																													
			ABRIL 2025															MAYO 2025														
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1	CERRAMIENTO, AJUSTAMIENTO Y SEÑALIZACIÓN	3 días																														
2	DESMONTE ASCENSORES	4 días																														
3	Fijación de la máquina con la adecuación de la bancada y poleas para relación 2:1	6 días																														
4	Fijación del limitador de velocidad y polea tensora	2 días																														
5	Fijación del tablero de control	2 días																														
6	Instalación de los elementos de posicionamiento de pozo	1 días																														
7	Instalación del cable viajero	1 días																														
8	Cableado eléctrico general de pozo y foso	1 días																														
9	Fijación del mecanismo operador de puertas y puertas de cabina	3 días																														
10	Instalación de las botoneras de piso	2 días																														
11	Instalación de la botonera de cabina	1 días																														
12	Ajuste eléctrico y electrónico	4 días																														
13	Pruebas de funcionamiento	1 días																														
14	Retoques generales de acabados y obra civil	2 días																														
15	Aseo general del ascensor y entrega final	1 día																														
15	ENTREGA FINAL POR ETAPAS	1 día																														
16	AJUSTES FINALES Y ENTREGA DEL PROYECTO	1 día																														

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

De igual forma se destinó el correo electrónico modernizacionascensores@pbahia.com, para recibir dudas, inquietudes y sugerencias, al momento se han recibido siete (7) correos solicitando aclaración de dudas con el proceso y se ha dado el respectivo tramite de respuesta.

Estamos atentos desde los diferentes órganos y comités para prestar el apoyo que sea necesario a la comunidad y agradecemos al equipo de seguridad y mantenimiento su compromiso para llevar el proceso de la mejor manera posible.

3. MODERNIZACIÓN CONTROL DE ACCESO Y CCTV – SEGURIDAD ATLAS

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

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



software y se modernizó el puesto de trabajo del operador de cámaras.

Durante el mes de marzo y abril de 2025 se ha llevado a cabo la implementación de nuevo control de acceso mediante el reconocimiento facial.

En el mes de marzo de 2025 se dio inicio al proceso de registro facial en la respectiva base de datos.



4. EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Se llevó a cabo la ejecución del presupuesto para la vigencia del año 2024, con un total de ingresos ejecutados de \$2.608.239.524 vs un total de gastos ejecutados de \$2.600.261.477; en total se ejecutó el 100% sobre el valor presupuestado, presentándose un excedente de \$7.978.047.

Es importante mencionar que dentro de las actividades desarrolladas en el año 2024, gracias al buen control de gasto, se lograron ejecutar las siguientes obras: el mantenimiento del mobiliario de la piscina, cambio del rodadero de la piscina, cambio de la zona de cerramiento para mascotas, iluminación fosos ascensores y atención de emergencias (suministro de agua potable), por un valor de \$50.000.000 aproximadamente.

4.1. Apropiación Fondos de Imprevistos

Dando cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea General del 13 de abril de 2024, se realizó la apropiación de \$24.486.853 para cancelación del reconocimiento de las señoras Andrea Paola Nieto Ramírez y Andrea Martínez Forero.

4.2. Mantenimiento zonas comunes

4.2.1. Mantenimiento Cancha de Squash

En los meses de julio y agosto se realizó el mantenimiento de la cancha de squash, el cual consistió en la pulida y sellado general del piso, reparación y pintura de frontenis, muros laterales y señalización reglamentaria.





4.2.2. Cambio Cubierta Ingreso Vehicular

Debido a las fuertes lluvias y vientos presentados, se produjo un desprendimiento del policarbonato de la cubierta en la entrada vehicular, por lo tanto, se llevó a cabo el cambio general de la cubierta y se presentó el siniestro ante la aseguradora.



4.2.3. Cambio Caldera Piscina

Desde el día 29 de noviembre de 2024 se presentó daño en la olla de la caldera de la piscina, situación que generó el cierre de esta, a partir del 10 de diciembre de 2024. Se solicitó la visita de varios técnicos especialistas en calderas, se recibieron cuatro visitas, tres de las empresas manifestaron que la caldera debía ser reemplazada en su totalidad y no se hacían responsables de la reparación del elemento dañado, solo un proveedor cotizo su reparación.

Teniendo en cuenta que el costo de la caldera fue de \$22.000.000, una vez analizadas cuidadosamente las propuestas, se realizó su cambio en el mes de enero de 2025 y se reanudó el servicio el día 28 de enero de 2025

Anterior



Nueva



4.2.4. Cambio Cerramiento Mascotas

Se realizó el cambio del cerramiento de la zona de mascotas, consistente en la construcción de muro de altura de 50cm en concreto y se instaló la estructura de la malla de cerramiento, instalación de brazo hidráulico. De igual manera con el rubro de mejoramiento de jardines, se realizó la nivelación del terreno y la instalación de pasto, dando mayor higiene, confort y seguridad a nuestra querida comunidad de mascotas



4.2.5. Emergencia suministro agua potable

El día 5 de octubre se presentó racionamiento al turno 3, aunque la copropiedad no acostumbra a cerrar el tanque en pro de cuidar los equipos, se evidenció que el tanque estaba desocupado, es decir que no logró recuperar su nivel después del turno de racionamiento, inicialmente se pensaba que esta situación se debía a la ruptura del tubo de conexión de agua potable, por lo que se realizó la respectiva revisión y mantenimiento.. Se esperaba restablecer el servicio el día domingo sobre el medio día, esperando el adecuado llenado del tanque que tarda aproximadamente cinco horas para alcanzar el nivel de un metro. Teniendo en cuenta el seguimiento puntual de la situación, a las 2:00 p.m., se evidenció que la presión del acueducto era muy baja y no estaba ingresando sino el 20% del caudal normal, por lo que se procedió a llamar al acueducto a reportar la situación y la respuesta de esta entidad es que presentaban problemas en las zonas de racionamiento de los días viernes y sábado por rupturas en las tuberías matrices, ocasionando baja presión, que programarían una revisión técnica en un lapso de 12 horas. Ante una situación tan crítica, junto con la Presidente del Consejo se alquiló un carro tanque con agua potable para mitigar la urgencia presentada en la copropiedad, el carro tanque llegó a las 4:30 p.m. y se entregó agua hasta las 8:15 p.m.



Atendiendo la información del acueducto y esperando que a las 4:30 a.m. del lunes 7 de octubre hubiera subido el nivel del tanque, se prendieron las bombas, pero como la presión estaba tan bajita nuevamente se suspendió el servicio a las 7:00 a.m., ya que en dos horas se consumió toda el agua.

Nuevamente se llamó en varias oportunidades al acueducto y se recibía la misma información, se alcanzaron a radicar cuatro (4) peticiones al acueducto y también varios residentes reportaron la falla; ante la persistencia de la situación, nuevamente se programó otro carrotanque para proveer el agua potable a la comunidad. Al evidenciar que no recibíamos ninguna respuesta positiva del acueducto, nos dirigimos a las oficinas ubicadas en Corferias, donde nos manifestaron que se estaban presentando muchos problemas con el restablecimiento del servicio a nivel general y que la visita técnica estaba programada.

Siendo las 4:15 p.m., llegó el carrotanque y se dio inicio al suministro de agua, al mismo tiempo llegó el personal del acueducto a revisar la válvula externa de ingreso del agua del acueducto y se evidenció un taponamiento en el filtro que se encuentra antes del contador y la válvula de ingreso al conjunto, el cual no permitiría el ingreso del agua al tanque con la debida presión. Acto seguido el caudal mejoró un 80% y se continuó con el llenado del tanque, siendo las 4:30 a.m. del martes 8 de octubre se normalizó el servicio de agua en la copropiedad.



Es importante resaltar que en todo momento la comunidad estuvo informada de la situación, a través de mensajes de WhatsApp, videos y correos electrónicos, la administración tuvo presencia permanente con todo su personal y recibimos apoyo de gran parte de la comunidad ante esta situación tan difícil, que jamás se había presentado en 15 años.

Por último queremos dar un agradecimiento muy especial al Consejo de Administración por su comprensión y apoyo; particularmente resaltamos el apoyo incansable y trabajo hombro a hombro en todo momento de la señora Claudia Romero Presidente de Consejo de Administración, de igual forma agradecemos al señor Juan Carlos Bejarano por su gestión con el personal del acueducto y al señor Jorge Garcés por su ayuda con la organización del suministro del agua de los carrotanques.

4.2.6. Mantenimiento Cubierta Gimnasio y Cancha de Squash

El personal de mantenimiento realizó el mantenimiento general de la cubierta del gimnasio y cancha de squash, dicha actividad consiste en la reparación de los sifones, adecuación de desniveles y cambio general de manto asfáltico.



4.2.7. Mantenimiento Cuarto Máquinas, Bombas Eyectoras y Sumergibles

Se realizó el mantenimiento preventivo bimensual a todos los equipos y la red contraincendios, mantenimientos a las cuatro (4) bombas eyectoras, mantenimiento de tubería de conexión, anual del cuarto de máquinas, bombas eyectoras y bombas sumergibles de acuerdo con lo programado.



Bobinado general de Bomba No3

Desmante y Reparación de Bomba 2 y 4

carga de aire comprimido tanque hidro acumulador





4.2.8. Mantenimiento y Reparaciones

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

- Mantenimiento fachadas, tejas y caballetes.
- Mantenimiento senderos e ingreso a torres.
- Mantenimiento puertas salones sociales y puntos fijos.
- Mantenimiento general de ornamentación (gimnasio, carros de mercado y carretillas).
- Pintura general salones sociales.
- Pintura general piscina baños y lockers, salón y mesa de ping-pong.
- Pintura general administración.
- Pintura puntos de advertencia calle 23.
- Pintura general cerramiento puerta de ingreso vehicular.
- Pintura acceso ascensores sótano.
- Mantenimiento y reposición blackout zona social.
- Mantenimiento general muebles piscina.
- Mantenimiento manta térmica piscina.
- Mantenimiento general de muebles de la recepción.
- Reposición trampas de roedores.
- Reparación de flautas hidráulicas.
- Reparación fuga de gas natural.
- Limpieza general sifones zonas comunes.
- Señalización (compra conos para la zona de ingreso, colombinas y aviso de servicios públicos).
- Reparación del camino de acceso a las rutas escolares.
- Lavado y desinfección tanque de agua potable.
- Lavado de cajas de inspección sótano y cárcamos.
- Mantenimiento cajas de inspección de aguas negras, aguas lluvias y cajas de gas.
- Mantenimiento puerta ingreso torreta social.
- Mantenimiento pararrayos.
- Cambio de rodadero de la piscina.
- Decoración Halloween y Navidad.

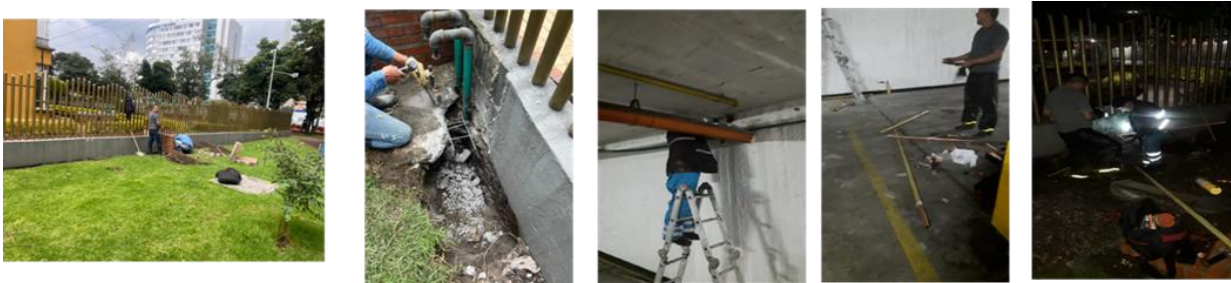
Plomería: Se realizaron los mantenimientos programados, entre los cuales se incluye la intervención de flautas, lavado de cajas de aguas negras, reparación de la ruptura de tubería de cajas de inspección de aguas negras y en general se atendieron todas las necesidades presentadas en el Conjunto.

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

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

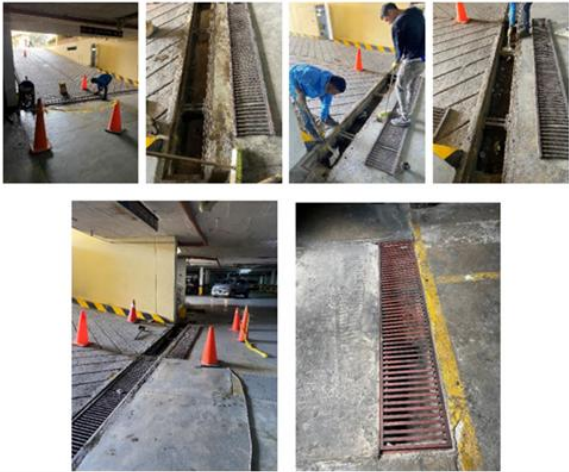
Mantenimiento Ascensores: Se realizaron los mantenimientos mensuales programados y adicionalmente se realizaron los cambios de repuestos necesarios. En cuanto a este ítem, se destaca que, todas urgencias presentadas se atendieron con carácter prioritario.



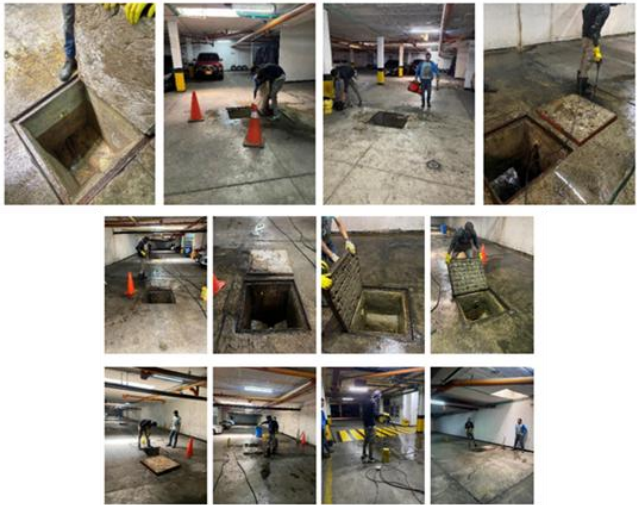




MANTENIMIENTO CARCAMO REJILLA COLECTORA DE RAMPA
INGRESO SOTANO



MANTENIMIENTO DE CAJAS COLECTORAS Y SIFONES EN SOTANO.



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

5. **PROVISIÓN PROYECTO MODERNIZACIÓN ASCENSORES**

La última cuota para la modernización de ascensores fue cobrada en el mes de noviembre de 2024 y a corte diciembre 31 de 2024 presentaba el siguiente comportamiento:

CUOTA MODERNIZACION ASCENSORES	
TOTAL FACTURADO	\$ 860.309.100
INTERESES FIDUCIA	\$ 51.119.436
CARTERA	-\$ 14.505.556
TOTAL RECAUDO	\$ 896.922.980

Hechos posteriores:

Presentamos el comportamiento de facturación y recaudo a corte febrero 28 de 2025:

CUOTA MODERNIZACION ASCENSORES	
TOTAL FACTURADO	\$ 860.309.100
INTERESES FIDUCIA A FEB 28/265	\$ 55.490.974
CARTERA	-\$ 11.745.261
TOTAL RECAUDO	\$ 904.054.813

MENOS PAGOS CONTRATOS	
MANO DE OBRA	\$ 399.936.005
PIEZAS Y PARTES	\$ 205.275.002
INTERVENTORIA	\$ 10.860.000

TOTAL DISPONIBLE	\$ 287.983.806
------------------	----------------

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

Es importante resaltar que los intereses generados por esta inversión a corte febrero 28 de 2025 por valor de \$55.490.974, han sido destinados específicamente como un ingreso de la cuenta de modernización de ascensores y se han sumado a lo disponible para esta obra.



6. CARTERA 2024

La cartera de la copropiedad presentó el siguiente comportamiento:

6.1. Cartera General

CONCEPTO	AÑO 2023	AÑO 2024	VARIACIÓN
Cartera Total	\$ 261.028.494	\$320.548.350	\$59.519.856

TOTAL FACTURACION 2024	
CONCEPTO	VALOR
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 2.607.976.800
PROVISION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 525.744.450
SERVICIO RECORREDOR PERIMETRAL	\$ 112.200.000
TOTAL FACTURACION FIJA 2024	\$ 3.245.921.250

La cartera total en el 2024 aumentó en \$59.519.856 respecto al año 2023 y este incremento equivale al 1.83% de la facturación anual incluida la facturación del servicio de recorredor perimetral y provisión proyecto modernización ascensores, que asciende a un valor total de \$3.245.921.250, mientras que la cartera total por valor de \$320.548.350 equivale al 9.88%.

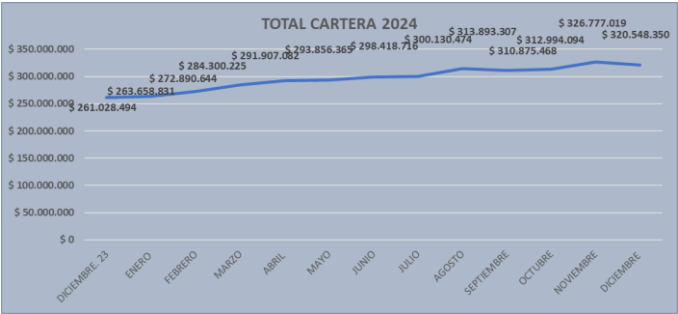
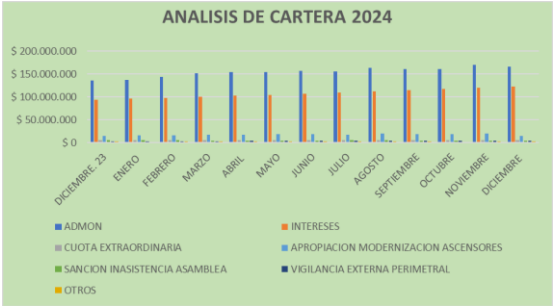
6.1.1. Variación de Cartera 2024

VARIACION DE CARTERA 2024	
MES	VALOR
ENERO	\$ 263.658.831
FEBRERO	\$ 272.890.644
MARZO	\$ 284.300.225
ABRIL	\$ 291.907.082
MAYO	\$ 293.856.365
JUNIO	\$ 298.418.716
JULIO	\$ 300.130.474
AGOSTO	\$ 313.893.307
SEPTIEMBRE	\$ 310.875.468
OCTUBRE	\$ 312.994.094
NOVIEMBRE	\$ 326.777.019
DICIEMBRE	\$ 320.548.350



6.1.2. Composición de la cartera total y su comportamiento en el año 2024

ANALISIS CARTERA 2024									
MES	ADMON	INTERESES	CUOTA EXTRAORDINARIA	APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	OTROS	TOTAL CARTERA	VARIACION CARTERA
DICIEMBRE. 23	\$ 136.558.343	\$ 94.488.337	\$ 4.946.233	\$ 14.910.149	\$ 5.238.000	\$ 2.598.806	\$ 2.288.626	\$ 261.028.494	0,00%
ENERO	\$ 137.263.366	\$ 96.031.493	\$ 4.946.233	\$ 15.509.425	\$ 4.889.400	\$ 2.819.929	\$ 2.198.985	\$ 263.658.831	1,01%
FEBRERO	\$ 143.803.715	\$ 97.648.993	\$ 4.946.233	\$ 16.186.379	\$ 4.889.400	\$ 3.020.250	\$ 2.395.674	\$ 272.890.644	4,54%
MARZO	\$ 151.731.846	\$ 100.418.437	\$ 4.946.233	\$ 17.089.455	\$ 4.320.800	\$ 3.239.580	\$ 2.553.874	\$ 284.300.225	8,92%
ABRIL	\$ 155.034.261	\$ 103.249.637	\$ 4.946.233	\$ 17.714.087	\$ 4.320.800	\$ 4.023.370	\$ 2.618.694	\$ 291.907.082	11,83%
MAYO	\$ 154.114.805	\$ 104.804.893	\$ 4.946.233	\$ 18.836.067	\$ 4.320.800	\$ 3.685.731	\$ 3.147.836	\$ 293.856.365	12,58%
JUNIO	\$ 156.782.371	\$ 107.575.693	\$ 4.946.233	\$ 18.381.964	\$ 3.972.200	\$ 3.627.827	\$ 3.132.428	\$ 298.418.716	14,32%
JULIO	\$ 155.836.230	\$ 109.680.593	\$ 4.946.233	\$ 17.817.474	\$ 5.208.300	\$ 3.758.906	\$ 2.882.738	\$ 300.130.474	14,98%
AGOSTO	\$ 164.346.994	\$ 112.134.493	\$ 4.946.233	\$ 20.146.087	\$ 5.208.300	\$ 4.318.921	\$ 2.792.279	\$ 313.893.307	20,25%
SEPTIEMBRE	\$ 160.934.239	\$ 115.400.793	\$ 4.946.233	\$ 18.050.126	\$ 4.750.000	\$ 4.098.631	\$ 2.695.446	\$ 310.875.468	19,10%
OCTUBRE	\$ 161.515.860	\$ 116.983.893	\$ 4.946.233	\$ 18.810.527	\$ 4.750.000	\$ 4.169.835	\$ 1.817.746	\$ 312.994.094	19,91%
NOVIEMBRE	\$ 170.370.436	\$ 120.432.527	\$ 4.946.233	\$ 19.361.389	\$ 4.750.000	\$ 4.437.600	\$ 2.478.834	\$ 326.777.019	25,19%
DICIEMBRE	\$ 166.620.064	\$ 122.575.593	\$ 4.946.233	\$ 14.504.128	\$ 4.750.000	\$ 4.333.507	\$ 2.818.825	\$ 320.548.350	22,80%



COMPARATIVO CARTERA 2024					
CONCEPTO	DICIEMBRE. 2023	DICIEMBRE. 2024	VARIACION \$	VARIACION %	% PARTICIPACION INCREMENTO CARTERA
ADMON	\$ 136.558.343	\$ 166.620.064	-\$ 30.061.721	22,01%	50,51%
INTERESES	\$ 94.488.337	\$ 122.575.593	-\$ 28.087.256	29,73%	47,19%
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 4.946.233	\$ 4.946.233	\$ -	0,00%	0,00%
APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 14.910.149	\$ 14.504.128	\$ 406.021	-2,72%	-0,68%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 5.238.000	\$ 4.750.000	\$ 488.000	-9,32%	-0,82%
VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	\$ 2.598.806	\$ 4.333.507	-\$ 1.734.701	66,75%	2,91%
OTROS	\$ 2.288.626	\$ 2.818.825	-\$ 530.199	23,17%	0,89%
TOTAL	\$ 261.028.494	\$ 320.548.350	-\$ 59.519.856	22,80%	100,00%

La cartera total incrementó en \$59.519.836 respecto al año 2023, a continuación presentamos las variaciones más importantes:

- ❖ Las cuotas de administración incrementaron en \$30.061.721, equivalentes al 22% de aumento, respecto al año anterior y representan el 50.51% de la composición de la cartera.
- ❖ Los intereses de mora incrementaron en \$28.087.256, equivalentes al 29.73% del aumento respecto al año anterior y representan el 47.19% de la composición de la cartera.
- ❖ Los otros rubros presentaron variaciones no significativas.

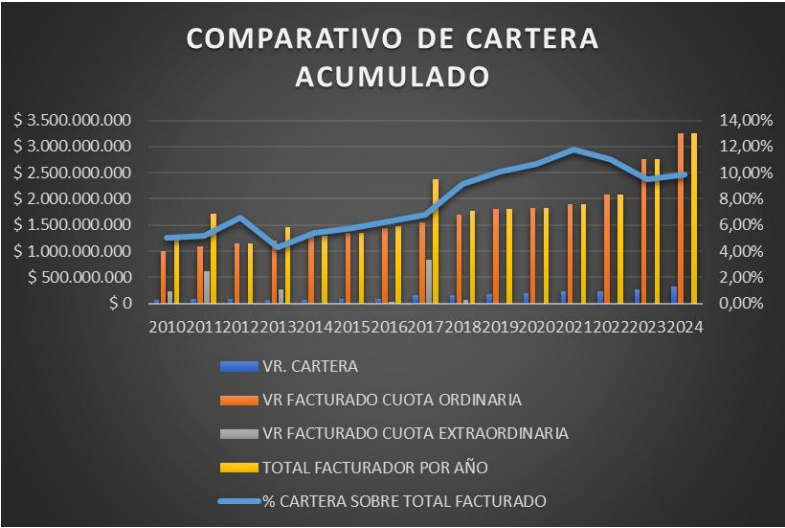
Se destaca que la variación de incremento de los intereses de mora representa un 29.73% del total del incremento de la cartera y corresponde a los intereses cobrados a las personas que dejaron de pagar cuotas de administración.

6.1.3. 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%
2024	\$ 320.548.350	\$ 3.245.921.250		\$ 3.245.921.250	9,88%

Diferencia cartera entre año 2010 y 2024	\$ 257.854.812
--	----------------

Total facturado desde el año 2010 hasta 2024	\$ 27.440.274.590	1,17%
--	-------------------	-------



La copropiedad ha facturado por todo concepto durante los últimos quince (15) años, un total de \$27.440.274.590 y presenta una cartera acumulada de \$320.548.350, equivalente al 1.17% del total facturado en ese periodo.

6.2. Apartamentos en Cobro Jurídico

APARTAMENTOS EN COBRO JURIDICO A CORTE DICIEMBRE 31 DE 2024					
NOMBRE	TORRE/APTO	SALDO DIC 23	SALDO DIC 24	VARIACION	
JEANETH MARTINEZ	2 802	\$ 1.098.204	\$ 0	-\$ 1.098.204	
HELEN CORTES	3 1003	\$ 0	\$ 4.945.604	\$ 4.945.604	
DIANA BAQUERO	4 101	\$ 4.338.009	\$ 5.089.920	\$ 751.911	ACUERDO DE PAGO
CARMEN CALDERON	5 203	\$ 8.650.956	\$ 8.994.477	\$ 343.521	ACUERDO DE PAGO
PATRICIA BUSTOS	5 802	\$ 101.956.697	\$ 120.892.097	\$ 18.935.400	
JANETH BARRERA	6 104	\$ 5.911.090	\$ 10.203.674	\$ 4.292.584	ACUERDO DE PAGO
JHONNY CACERRES	8 503	\$ 9.481.927	\$ 11.300.667	\$ 1.818.740	ACUERDO DE PAGO
MARY AURORA CASTILLO	8102		\$ 1.135.200	\$ 1.135.200	ACUERDO DE PAGO
GABRIEL ECHEVERRY	9 102	\$ 63.604.983	\$ 79.380.467	\$ 15.775.484	
OSCAR RODRIGUEZ	11 401	\$ 17.805.599	\$ 26.524.799	\$ 8.719.200	
TOTAL		\$ 212.847.465	\$ 268.466.905	\$ 56.717.644	

La cartera que se encontraba en cobro jurídico a diciembre 31 de 2024 equivalía a \$268.466.905 y representaba un 84% de la cartera total de la Copropiedad y presento un incremento de \$56.717.664 respecto al año 2023

Durante el año 2024, los procesos de cobro jurídico fueron adelantados por el doctor Yair Castañeda, se recuperó apto 2-802 y se realizaron acuerdos de pago, presentando una recuperación de cartera por valor de \$30.000.000 en promedio.

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

6.3. Conclusión general del estado de la cartera

Teniendo en cuenta el cierre del año 2024, el incremento de la cartera total se encuentra concentrado en un 95% en la cartera en cobro jurídico y está representada en cuatro apartamentos principalmente:

APTO	INCREMENTO CARTERA 2024
5 802	\$ 18.935.400
6 104	\$ 4.292.584
9 102	\$ 15.775.484
11 401	\$ 8.719.200
TOTAL	\$ 47.722.668



7. ATENCIÓN AL USUARIO

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

Enlace:

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

Página web: www.pbahia.com

Codigo QR



De enero 1 de 2024 a diciembre 31 de 2024, fueron recibidos 36 requerimientos, de los cuales fueron resueltos 34, quedando pendientes 2 requerimientos que fueron remitidos al Comité de Convivencia.

FECHA	NUEVOS TICKETS	ABIERTO	RESUELTO	TIEMPO DEDICADO
2024	36	2	34	7:38:32

8. ACTIVIDADES DE INTEGRACIÓN

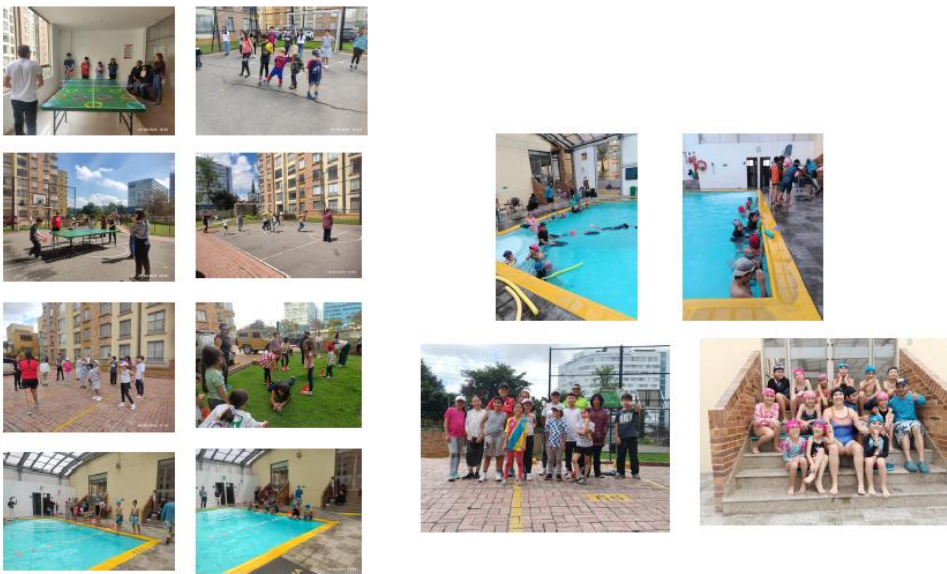
En el año 2024, se realizaron las siguientes actividades de integración, con el propósito de poder incentivar el sentido de pertenencia, unión familiar y el compromiso de toda la comunidad:

- a) **Olimpiadas Infantiles:** 24 al 29 de junio de 2024
- b) **Celebración día de la familia:** 27 de octubre de 2024
- c) **Celebración día de las velitas:** 07 de diciembre de 2024
- d) **Celebración de reconocimiento colaboradores:** 27 de diciembre de 2024

Olimpiadas Infantiles: La administración realizó la primera edición de las olimpiadas infantiles Puerto Bahía, se convocaron a niños de 4 a 14 años, en las disciplinas de tenis de mesa, lanzamiento de disco, atletismo y natación, las actividades fueron desarrolladas del 24 al 29 de junio de 2024, el evento alcanzó la participación de 30 niños.

Se contó con el aporte logístico de dos profesionales suministrados por la empresa Pool Security Solution, estos profesionales se encargaron de las disciplinas de tenis de mesa, lanzamiento de disco y natación, la administración trabajo la disciplina de atletismo; nuestros proveedores Gram Ascensores y Barrera Technologies realizaron un aporte, estos dineros ayudaron a cubrir elementos para las prácticas deportivas y refrigerios entregados a los niños y padres que participaron del evento, también se entregó un botón como recordatorio de la actividad.

Damos un agradecimiento a todos los niños y padres que participaron y apoyaron la iniciativa, esperamos poder institucionalizar las olimpiadas en el conjunto.





Celebración día de la familia: A fin de impulsar nuevamente las actividades de integración y fortalecimiento del tejido social en la copropiedad, se llevó a cabo la celebración del día de la familia el 27 de octubre de 2024, a pesar de que no se tiene la actividad incluida en el presupuesto, se organizó una jornada para toda la familia, donde todos los residentes tuvieron la oportunidad de disfrutar en comunidad.

Se organizó un bazar para que los residentes participaran con sus productos, en total se inscribieron 8 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 cinco atracciones y se les ofreció un refrigerio.

Se realizó un bingo familiar donde se vendieron 53 cartones, damos un agradecimiento al propietario del apartamento 8-501, quien nos prestó el servicio de sonido de la actividad y toda la logística del bingo a un costo muy beneficioso.

La actividad tuvo gran participación, a pesar de que la lluvia se hizo presente en varias etapas del evento, esta actividad inició a las 11:00 a.m. y culminó a las 5:00 p.m.



Video.mov



RELACION GASTOS CELEBRACION DIA DE LA FAMILIA 2024		
GASTOS ACTIVIDADES NIÑOS		
SKY JUMPER		\$ 1.350.000
ESCALADOR DOBLE		\$ 730.000
DESAFIO NINJA		\$ 500.000
GRANJA AMERICANA		\$ 490.000
CANCHA DE FUTBOL CON ESFERAS		\$ 830.000
TRAMPOLIN		\$ 250.000
PISTA JABONADA Y GLOBOFLEXIA		\$ 0
REFRIGERIOS		\$ 3.740.000
TOTAL		\$ 7.890.000
SONIDO Y LOGISTICA BINGO		\$ 850.000
GASTOS VARIOS		VALOR
FERNANDO PARRADO	CARPAS	\$ 1.050.000
COLOMBINA	DULCES SORPRESAS DIA DE LOS NIÑOS 31 DE OCTUBRE	\$ 680.180
POLIETILENOS Y PLASTICOS J.C. SAS	DESECABES Y DECORACION	\$ 193.299
DISTRIBUIDORA LA 24	COMPRA CERVEZA Y GASEOSA	\$ 714.000
ÉXITO	HIELO	\$ 80.000
ATENCION PERSONAL COLABRADORES DIA DEL EV	ALIMENTACION Y COLABORACION	\$ 400.000
TRANSPORTES	TRANSPORTE GENERAL	\$ 200.000
TOTAL		\$ 3.317.479
TOTAL GASTOS ORGANIZACIÓN EVENTO		\$ 12.057.479

INGRESOS	
DONACIONES	
COLAMSEG	\$ 1.000.000
SEGURIDAD ATLAS	\$ 2.000.000
TOTAL	\$ 3.000.000
VENTAS OFICINA ADMINISTRACION	
BINGO - PREMIOS	\$ 690.000
INVITADOS	\$ 200.000
TOTAL	\$ 890.000
INGRESO VENTAS BAZAR	
UTILIDAD	\$ 2.253.000
TOTAL	\$ 2.253.000
TOTAL DINERO APORTES Y ACTIVIDADES	\$ 6.143.000

TOTAL PAGADO POR PUERTO BAHIA (Presupuesto ordinario)	\$ 5.996.479
TOTAL PAGADO CON ACTIVIDADES (utilidad bazar y bingo) Y APORTES (Seguridad Atlas y Colamseg)	\$ 6.060.521
TOTAL PAGADO EVENTO	\$ 12.057.000

SALDO A FAVOR\$ 82.679

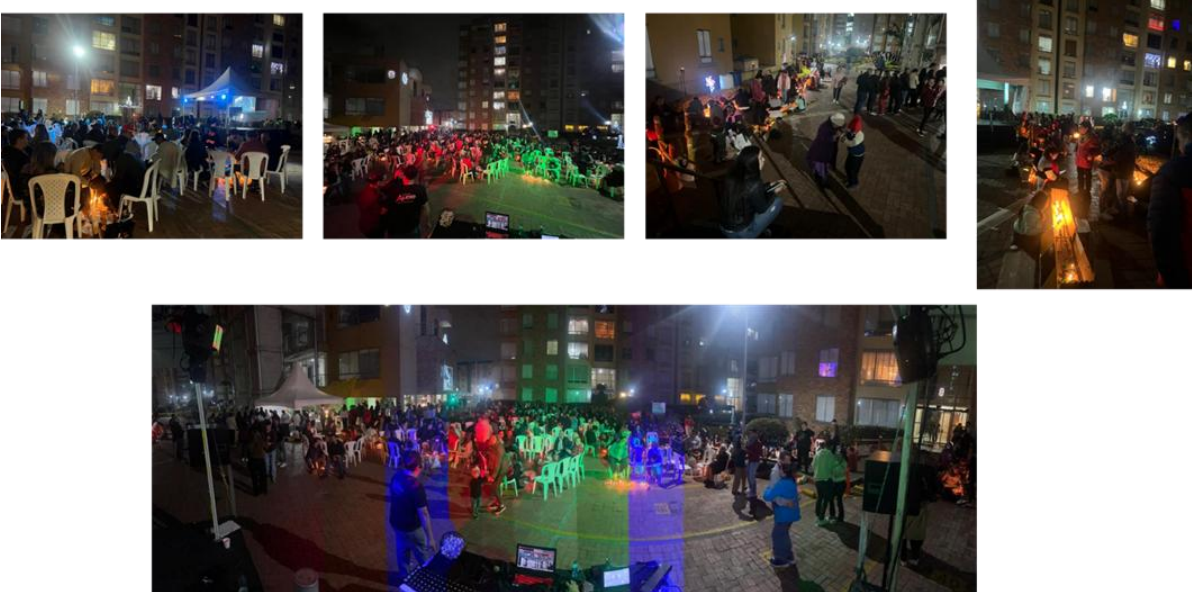
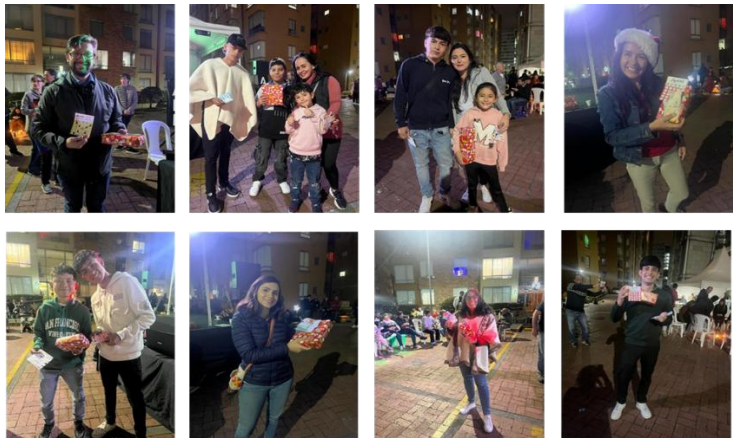
Se incluye el gasto de los dulces para las sorpresas que se entregaron a los niños el 31 de octubre, el saldo a favor fue utilizado para cubrir parte de los dulces.

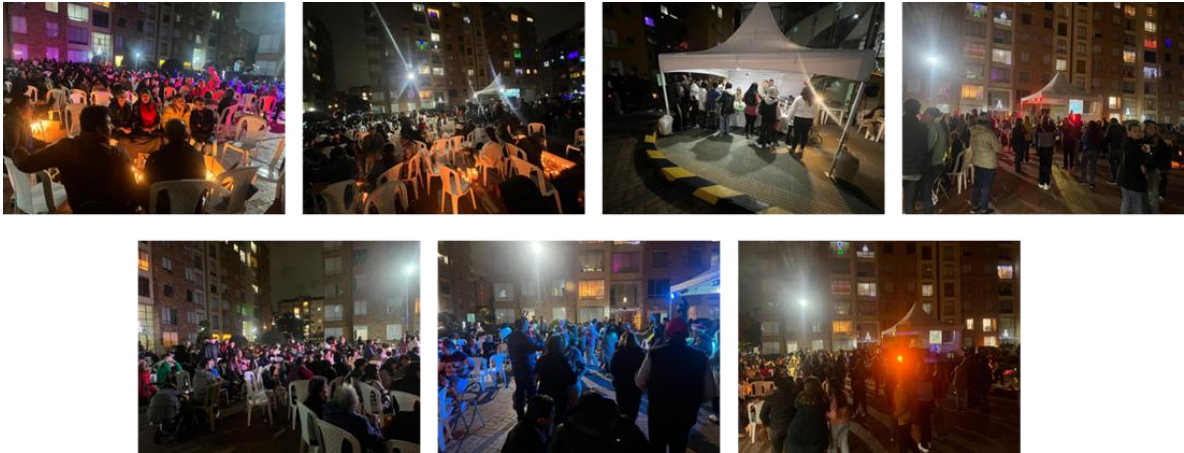
Celebración 31 de octubre: Teniendo en cuenta la tradición del conjunto, la administración hizo entrega de los dulces a los niños de la copropiedad.



Celebración día de las velitas: Con el fin de seguir promoviendo el tejido social en la comunidad, el día 07 de diciembre se realizó la celebración de la noche de las velitas y aunque no se tenía incluida esta actividad en el presupuesto, se organizó una actividad de integración para toda la familia, en la cual se contó con un bingo bailable del cual se realizó la venta de 223 cartones y de algunos alimentos (Lechona, empanadas, tamales, crispetas y bebidas) por parte de la administración, con el fin de obtener recursos para pagar los gastos de la celebración.

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





RELACION BINGO			
INGRESOS	CANT.	VR. UNI.	TOTAL
CARTONES VENDIDOS	233	\$ 20.000	\$ 4.660.000
GASTOS	CANT.	VR. UNI.	TOTAL
PREMIOS ENTREGADOS	5	\$ 100.000	\$ 500.000
	3	\$ 150.000	\$ 450.000
	2	\$ 200.000	\$ 400.000
	1	\$ 300.000	\$ 300.000
REGALOS (JUEGOS DE MESA PARA LA FAMILIA	9		\$ 500.000
TOTAL PREMIOS			\$ 2.150.000

RELACION GASTOS CELEBRACION DIA DE LAS VELITAS 2024		
SONIDO Y LOGISTICA BINGO	\$ 1.950.000	
GASTOS VARIOS		VALOR
FERNANDO PARRADO	TARIMA	\$ 1.170.000
CARPAS LEON	CARPA	\$ 500.000
TAMALES	TAMALES PARA VENDER	\$ 480.000
LECHONA	LECHONA PARA VENDER	\$ 1.720.000
EMPANADAS CASTELLANY	EMPANADAS PARA VENDER	\$ 450.000
AMASIJOS DANY	BUÑUELOS ASISTENTES	\$ 250.000
DAGOBERTO CANO	AREPAS DE HUEVO Y CARIMAÑOLAS	\$ 300.000
NATHAUE GRACIA	MEDICO	\$ 200.000
PALOMITAS	PALOMITAS PARA VENTA	\$ 400.000
COLOMBINA	BROCHETAS	\$ 75.000
ALKOSTO	MATERIALES CANELAZO Y BEBIDAS	\$ 727.000
ALKOSTO	CERVCEZA Y GASEOSAS Y HIELO	\$ 550.000
POLIETILENOS Y PLASTICOS J.C. SAS	DESECHABLES	\$ 350.000
POLIZA ACCIDENTES PERSONALES	CHUBB	\$ 300.000
ATENCION PERSONAL COLABRADORES DIA DEL EV	ALIMENTACION Y COLABORACION	\$ 1.400.000
TRANSPORTES	TRANSPORTE GENERAL	\$ 300.000
BINGO PREMIOS	PREMIOS DE 4 JUEGOS	\$ 2.150.000
TOTAL		\$ 11.322.000
TOTAL GASTOS ORGANIZACIÓN EVENTO		\$ 13.272.000

Ingresos de efectivo

EVENTO DIA DE LAS VELITAS - VENTAS		
Billetes		
100000	22	\$ 2.200.000
50000	52	\$ 2.600.000
20000	9	\$ 180.000
10000	47	\$ 470.000
5000	10	\$ 50.000
2000	62	\$ 124.000
Monedas		\$ 119.050
Nequi		\$ 1.260.000
BINGO		\$ 4.660.000
TOTAL		\$ 11.663.050
DICIEMBRE 7 DE 2024		



TOTAL PAGADO POR PUERTO BAHIA (Presupuesto ordinario)	\$ 2.027.000
TOTAL PAGADO CON ACTIVIDADES (utilidad bingo y ventas)	\$ 11.245.000
TOTAL PAGADO EVENTO	\$ 13.272.000

Saldo a favor - \$ 418.050

Quedó un saldo de \$418.050 en efectivo, que fue utilizado en la celebración de reconocimiento de los colaboradores.

Celebración reconocimiento de colaboradores: El día 27 de diciembre de 2024, 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 uno de los colaboradores un bono en efectivo.

De igual forma se realizó un evento donde se ofreció un almuerzo y se compartió con el personal, en esta celebración se contó con la presencia de los consejeros Carmenza Niño y Juan Carlos Linares.



DISTRIBUCION APORTES COMUNIDAD

ANTIGÜEDAD	NO. PERSONAS	VALOR BONO	TOTAL
MENOS DE UN AÑO	10	\$ 420.000	\$ 4.200.000
MAS DE UN AÑO	22	\$ 610.000	\$ 13.420.000
DIRECCION	5	\$ 800.000	\$ 4.000.000
CONTADOR Y REVISOR FISCAL	2	\$ 150.000	\$ 300.000

TOTAL \$ 21.920.000

TOTAL BONOS \$ 21.920.000
COMIDA CELEBRACION \$ 910.000

TOTAL BONOS Y COMIDA \$ 22.830.000
TOTAL APORTES \$ 22.831.600
DIFERENCIA \$ 1.600



En total, el almuerzo costo \$950.000, natilla y buñuelos \$220.000, bebidas (cervezas y gaseosas) \$200.000, solo se tomó de los aportes \$910.000, el saldo por valor de \$460.000 se paga con lo que quedo de la actividad del día de las velitas y día de la familia.

9. CONVIVENCIA

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

Teniendo en cuenta el Comité de Convivencia elegido en la asamblea, conformado por la señora Angela Algeciras, los señores Mauricio Hernández, Luis Alberro Muñoz y Carlos Roa, fueron socializados por parte de la administración sobre los casos donde se hacía necesaria su intervención, realizando una retroalimentación de todos los casos de convivencia que tenía el comité anterior y los nuevos casos que se presentaron durante este periodo, así iniciaron a ejercer las funciones correspondientes. Adjuntamos informe.

Uno de los temas más notorios sigue siendo la falta de conciencia de algunos residentes propietarios de animales de compañía, quienes permiten que deambulen sueltos haciendo sus necesidades por todos lados, incluidos ascensores, tapetes y sótanos, sin que nadie se responsabilice de recoger los excrementos o limpie el orín, generando malos olores y deterioros en algunas zonas. Nuevamente se socializó con toda la comunidad las normas básicas de una tenencia de mascotas, se programaron charlas sobre tenencia de mascotas, pero lamentablemente no se pudieron llevar a cabo por falta de asistencia de los residentes.

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.

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

De igual forma un reconocimiento muy especial en general al Consejo de Administración en cabeza de su presidente la señora Claudia Romero, quienes con su presencia y acompañamiento fueron un pilar muy importante para el desarrollo de cada uno de los proyectos llevados a cabo en el año 2024 y lo corrido del 2025.

Por último, agradecemos muy especialmente a toda la comunidad por toda la colaboración y el apoyo recibido en el desarrollo de la gestión.

Recuerde que estamos aquí a su servicio.

Cordialmente,

ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INFORME
COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024

INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA PERIODO 2024-2025

Apreciados copropietarios; reciban un respetuoso saludo:

El nombramiento y los informes del comité de convivencia, en el marco de la Ley 675 de 2001, son fundamentales para garantizar la solución pacífica de conflictos en la propiedad horizontal, especialmente en conjuntos residenciales.

El artículo 58 de la misma ley define las funciones del comité de convivencia, **cuyo propósito principal es resolver conflictos entre propietarios, residentes, tenedores, administradores y otros órganos de la copropiedad. Este comité no tiene potestad para imponer sanciones ni asumir funciones administrativas, sino que busca promover acuerdos y mejorar las relaciones de vecindad mediante el diálogo.**

Durante este periodo, se atendieron un total de nueve (9) casos reportados al comité, habiéndose convocado en cada uno a las partes a diligencia de conciliación, diligencias que se llevaron a cabo en su gran mayoría sin contar con la asistencia de alguna de las partes principalmente con la ausencia de la parte presuntamente transgresora, pero que tuvieron las correspondientes consideraciones de parte del Comité, como lo establece la ley. De los nueve (9) casos, dos (2) se resolvieron por acuerdo entre las partes cuyas actas de conciliación reposan en la administración, siete (7) fracasadas por inasistencia de alguna o ambas partes.

Se hace necesario insistir en la importancia de asistir las partes, tanto el quejoso como el presunto trasgresor a las diligencias de conciliación programadas por el Comité, con el fin de tener la oportunidad de resolver sus conflictos a través de su propio consenso con la intermediación del comité, en un ejercicio donde cada uno puede exponer su razón con miras a llegar a un acuerdo que redunde en bien de los implicados y de la comunidad, pues no hay que olvidar que somos parte vital de una forma especial de propiedad cual es la propiedad horizontal, dentro de la cual operan los principios de la sana convivencia y de solidaridad.

Hacemos un reconocimiento especial a los residentes del conjunto Residencial Puerto Bahia PH, ya que en términos generales goza de una sana convivencia.

Hacemos un llamado a asumir con diligencia la responsabilidad que nos compete a todos para tener una armoniosa convivencia en nuestro preciado conjunto, ya que aun tenemos algunas oportunidades de mejora, tal cual como lo son: la tenencia responsable de mascotas, el cuidado de las áreas comunes, el cuidado de jardines, velocidad de conducción en los parqueaderos, uso razonable de parqueaderos privados, respeto al personal que nos colabora en administración, vigilancia y aseo; en las cuales tenemos recurrentes quejas y son aspectos a mejorar.

Como comunidad debemos desafiarnos para alcanzar excelencia en la sana convivencia, ya que la paz y armonía son pilares fundamentales para tener calidad de vida

“Una persona puede causar mal a otros no solo por sus acciones, sino también por su inacción. En cualquier caso, es justamente responsable ante ello por el daño” -John Stuart Mill-

Agradecemos a la comunidad en general, al consejo de administración, a la administración liderada por la señora Paola Nieto, la confianza depositada en este comité, como también la colaboración que prestaron en la realización de cada una de las actividades conducentes a consolidar comunidad y hacer de su gestión de liderazgo, una tarea exitosa en pro de la comunidad.

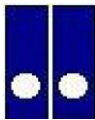
Luz Angela Algecira Camelo

Luis Alberto Muñoz

Mauricio Hernandez

Carlos Roa Chinchilla

INFORME
REVISORIA FISCAL 2024



CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ CAMACHO
Contador Público Titulado - Especialista en Auditoría y Control
Dictamen e informe de Revisoría fiscal año 2024

Señores

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H
COPROPIETARIOS - RESIDENTES
Ciudad**

ASUNTO: **DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
POR EL AÑO 2024**

1. INTRODUCCIÓN.

En calidad de Revisor Fiscal y dando cumplimiento a lo ordenado en las regulaciones del artículo 7 de la ley 43 de 1990 y demás normas legales complementarias, he sido elegido por la Asamblea General de Copropietarios el día 13 de abril del 2024, para el encargo de Revisor Fiscal sobre las operaciones administrativas y financieras del año 2024 del **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.**

2. OPINIÓN

He examinado el Estado de Situación Financiera, el Estado Integral de Resultados los cuales son presentados de forma comparativa, Ejecución Presupuestal, de los dos últimos años de la persona jurídica, **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H** por el período de Enero 1º a Diciembre 31 de los años 2023 y 2024, junto con sus correspondientes notas y/o revelaciones explicativas a los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme al Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones que incorporan las normas de información financieras NIIF Grupo No.2 para PYMES, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables bajo norma NIIF, una de las funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría

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

No he tenido limitación al alcance de mi auditoría, ni de los procedimientos aplicados, por consiguiente, considero que la evidencia es válida y suficiente para soportar mi opinión.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por otro profesional en calidad de Revisor Fiscal y en su dictamen emitió una opinión favorable sin salvedades.

2.1 FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, Decreto 2496 de 2015, orientación profesional No. 010, 015 y 017 del Consejo técnico de la Contaduría Pública, las normas de Auditoría aceptadas en Colombia y el código de Ética; En coherencia con lo señalados en los artículos 207, 208 y 209 del Código de Comercio.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Revisor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.



3. ENTIDAD EN FUNCIONAMIENTO.

En la preparación de los estados financieros separados, el representante legal es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como “Empresa en Funcionamiento”, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la copropiedad y utilizando el principio contable de “Empresa en Funcionamiento”. No evidencie situaciones que afecten la continuidad del negocio marcha.

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

La administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.**, es la responsable de la elaboración y presentación de los estados financieros de conformidad con el marco técnico normativo vigente en Colombia contenido en el anexo No.2 Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015 y sus modificatorios, junto con sus correspondientes notas y revelaciones, se encuentra bajo la responsabilidad de la firma **GESTIONES INNOVADORAS SAS** con Nit. No.900.977.496-7 de Bogotá en cabeza de la señora **ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ** y de la profesional **EDILMA IRENE MARIN GOMEZ** con tarjeta profesional TP-51460-T como contadora pública del conjunto

Los profesionales mencionados con anterioridad tienen relación y son responsables del contenido de los estados financieros, quienes debieron prepararlos conforme a las consagraciones del Anexo No.02 del decreto 2420 del 2015 y sus modificaciones, junto con un manual de políticas contables específicas.

La definición, el diseño, la implementación y mantener un sistema de control interno es responsabilidad de la administración según lo que considere necesario para la preparación de estados financieros con el propósito de garantizar que estén libres de desviación material de importancia relativa por fraude o error, por lo tanto, reflejan su gestión y en consecuencia se encuentran certificados con sus correspondientes firmas.

La responsabilidad de la administración también incluye la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables razonables, de acuerdo con la realidad económica de la copropiedad.

El consejo de administración de la copropiedad fue el responsable de la supervisión del proceso de información financiera y que sus decisiones se ajustaran al reglamento de Propiedad Horizontal vigente, disposiciones legales, mandatos de la asamblea y la Ley 675 de 2001.

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

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros separados adjuntos basado en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría en cumplimiento de la Parte 2, Título 1 (Disposiciones Generales), Artículo 1.2.1.7. (Aplicación de Normas NICC) del Decreto Reglamentario 2420 de 2015. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de incorrección material.

Las incorrecciones 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 separados.



Como parte de una auditoría y de conformidad con las normas vigentes, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros individuales, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- Evalué la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización de los recursos económicos, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la copropiedad para continuar en funcionamiento.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría.
- Para cumplir y desarrollar el trabajo encomendado, como las demás actividades propias de la Revisoría Fiscal, que permitieron practicar mi examen de acuerdo con el marco técnico normativo de las Normas de aseguramiento de la información (NAI), obtuve y dispuse de la información, así como de los documentos necesarios, se incluyó la revisión de transacciones, contratos vigentes, operaciones y registros contables, como forma de confrontar que las decisiones, actuaciones de la administración y el consejo de administración; como quiera que, se realizaran adecuadamente con los procedimientos sobre bases consistentes, permitiendo conceptualizar y expresar mi opinión favorable.

5. OPINIÓN SOBRE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.

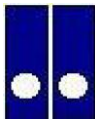
Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad;
- Reglamento de propiedad horizontal;
- Actas de asamblea y de Consejo de Administración
- Ley 675 de 2001.

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la copropiedad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que



los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión favorable sobre el adecuado sistema de control interno que se ha establecido en el **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.**

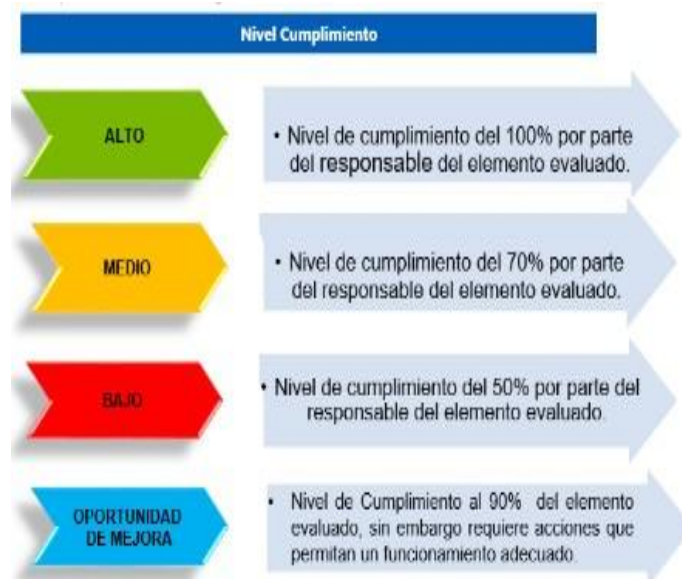
En mi opinión, la copropiedad viene dando cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de copropietarios y del consejo de administración, en todos los aspectos importantes.

6. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

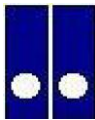
6.1 Metodología de evaluación: Durante el año 2024, fueron enviados a la administración y consejo administrativo siete (7) Informes Intermedios de Revisoría Fiscal, los cuales se analizaron y explicaron en reuniones mensuales con el consejo y la administración, en estos informes se dejaron los hallazgos, recomendaciones, sugerencias, planes de mejoramiento, dando cumplimiento a una auditoría de cumplimiento legales y reglamentarios, auditoría financiera y auditoría gestión administrativa y control interno.

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

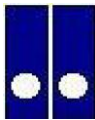


En relación con el concepto de Revisoría Fiscal y en cumplimiento de las funciones consagradas en la ley, expongo el resultado de la auditoría integral arrojando los siguientes resultados:

7.2 Informe sobre la auditoría de cumplimiento legal y reglamentario: Durante esta auditoría se inspeccionaron cada uno de los soportes y documentos que estuvieran a mi alcance y relacionados con el **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H** desde el aspecto legal, normativo y contable.

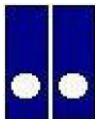


7.2.1 Auditoria documental de cumplimiento.		
HALLAZGOS GENERALES	NIVEL CONTROL	OBSERVACION
Factura equivalente. Factura de compras.	Alto.	Alcance: Verificación de factura equivalente como requisito para las compras realizadas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 522 de 2003 "Para <i>adquisiciones efectuadas por responsables del régimen común a personas naturales no comerciantes o inscritas en el régimen simplificado y/o no responsables de IVA</i> . Factura de venta electrónica para responsables de IVA, (Artículo 511 y 615 del E.T, Resolución 042 de 2020). Opinión: El conjunto cumple.
RUT Registro único tributario.	Alto.	Alcance: Verificación del documento RUT, a las personas Naturales y Jurídicas de acuerdo al artículo 177-2 del Estatuto Tributario. En mi opinión el conjunto cumple con el requisito.
Aportes de Seguridad social.	Alto.	Alcance: Se solicitó verificar los soportes de seguridad social de acuerdo al Concepto 12887 de 2015 emitido por la DIAN y decreto 1273 del 2018: Pago de la seguridad social para trabajadores independientes donde deberá estar afiliado obligatoriamente a los sistemas generales de seguridad social en salud, pensiones y ARL y la parte contratante deberá verificar la afiliación y pago de aportes, sea cual fuere la duración del contrato. Con respecto al pago de seguridad social de los profesionales que prestan sus servicios de asesoría: Administración, Contadora y Revisor Fiscal entre otros, así como la empresa de servicio vigilancia y servicios generales (aseo), realizan sus aportes correspondientes a la seguridad social y parafiscales; mitigando los riesgos de posibles demandas ocasionadas por el vínculo laboral o relación comercial. Opinión: El conjunto cumple con lo solicitado.
Correspondencia y Sistema de archivo	Alto.	Alcance: Se verifica que el archivo de documentos contables y administrativos se encuentre en debido orden y correspondencia dentro de carpetas AZ, cabe aclarar que el archivo de los documentos administrativos y contables es responsabilidad exclusiva de la administración. Opinión: El conjunto cumple con lo solicitado.
Conciliaciones bancarias.	Alto.	Alcance: Se verifican y se evidencia que a diciembre 31 del 2024 se encuentran debidamente conciliadas las cuentas bancarias: -Cuenta de Corriente Bco. Caja Social #74067 (Uso Zonas Comunes). -Cuenta de Ahorros Bco. Caja Social #89955 (Recaudos) -Cuenta Fiducia Bco. Caja Social # 12916-00001 - Cuenta Fiducia Banco Agrario # 107173 Se evidencian anexos: extractos bancarios, libros auxiliares, notas bancarias, abonos y cargos, con su respectiva conciliación bancaria.
Libros oficiales.	Alto.	Alcance: Se evidencia que los libros oficiales se encuentran registrados en la DIAN, se detalla a continuación: - Libro mayor de balance, folio 253 bajo el No 757 (Folios del 401 al 600): Impreso a noviembre de 2024, finaliza folio 572. - Libro Diario, Folio 220 bajo el No 879 (Folios del número 1 al 2.000): Impreso a



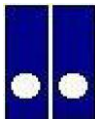
		<i>noviembre de 2024, finaliza folio 1.584.</i>
Libros actas de asamblea.	Alto.	Alcance: Se verifica acta de la asamblea general ordinaria de copropietarios del año 2024 llevada a cabo el día 13 de abril del 2024, se encuentra impresa el acta de la asamblea ordinaria más anexos referentes a votación porcentaje de quorum, estados financieros presentados y sometidos a aprobación, así, como el dictamen de la revisoría fiscal. En cuanto su publicación y comunicación fue realizada el 20 de mayo del 2024, sin presentar ninguna impugnación posterior a su publicación. Es de aclarar que esta Revisoría solicitó el acta de asamblea y verificó las decisiones aprobadas por la asamblea general, velo por su cumplimiento en el transcurso de los meses faltantes del año 2024 y en curso del 2025, el quorum y datos suministrados en el acta de asamblea estaba de acuerdo con lo que pudo evidenciar la Revisoría Fiscal.
Libro actas de consejo	Alto.	Alcance: Se verificaron en el año 2024 las actas de consejo y las cual se encuentran debidamente archivadas con un total de once (11) actas de reuniones ordinarias y ocho (8) actas de reuniones extraordinarias, en mi opinión estas presentan las siguientes observaciones: ➤ La última acta ordinaria aprobada, impresa y firmada corresponde a la No. 185 del 27 de noviembre del 2024. ➤ La última acta extraordinaria aprobada, impresa y firmada corresponde a la No. 101 del 17 de diciembre del 2024. Es de aclarar que las actas de consejo administración según ley 675 para su debida formalización y validez ante terceros deberán estar firmadas por el presidente y secretario nombrados, lo cual el conjunto cumple a satisfacción.
Libro registro propietarios.	Alto.	Alcance: Se verificó que la administración se encuentre dando cumplimiento de sus funciones, llevando bajo su responsabilidad la información de copropietarios y residentes del conjunto, se evidencia que está en permanente actualización así dando cumplimiento al artículo 51 numeral 2 de la ley 675 del 2001.

7.2.2 AUDITORIA CUMPLIMIENTO: Aspectos tributarios.		
HALLAZGO GENERALES	NIVEL DE CONTROL	OBSERVACIÓN



Obligaciones tributarias 2024	Alto.	Alcance: Se verifico que se esté dando cumplimiento al Estatuto tributario: Artículo 367 y 398, En la atención de responsabilidad tributaria, el conjunto viene aplicando las retenciones en la fuente correspondientes a las compras o servicios efectuados durante el año y presente y pago doce declaraciones mensuales de retención en la fuente de cada periodo. A mi alcance los certificados de retención del periodo 2024 se han venido expediendo conforme al artículo 1.6.1.13.2.40 del decreto 2345 del 27 diciembre del 2019, donde se contemplan la obligación y plazos para expedir dichos certificados.
Presentación información exógena.	Alto.	Alcance: En lo correspondiente a la presentación de la información exógena, se presentó en los tiempos establecidos por la DIAN en la Resolución No.162 del 31 de octubre del 2023 y también se dio cumplimiento a la resolución DDI-022332 de la Dirección Distrital de impuestos de Bogotá.

7.2.3 AUDITORIA CUMPLIMIENTO: Otros aspectos cumplimiento obligatorio.		
HALLAZGO GENERALES	NIVEL DE CONTROL	OBSERVACION
Legalidad del Software.	Alto.	Alcance: En relación con lo ordenado en la ley 603 de 2000, sobre derechos de autor, la administración ha cumplido con su obligación, el software contable Daytona Intercloud, se encuentra debidamente licenciado, no es de propiedad del conjunto. Por otra parte, las licencias de office y antivirus que están instalados en los computadores del conjunto están vigentes y renovadas.
Póliza de áreas comunes	Alto.	Alcance: Se evidencia la adquisición de Póliza de Zonas Comunes No.177605182, adquirida con la aseguradora ZURICH COLOMBIA DE SEGUROS S.A con NIT. 860.002.184-6, valor de la prima asegurada \$88.509.749, vigencia 31/12/2024 hasta 30/12/2025 a las 24 horas y un valor asegurado de \$70.372.331.121 según avalúo 2022 y deducible de terremoto del 5% a valor de pérdida, la póliza será cancelada en tres cuotas quedando paga en su totalidad en marzo de 2025.
Implementación del sistema de gestión seguridad, saluden el trabajo. SG-SST	Oportunidad de mejora.	Alcance: Se verifica que la administración gestione la implementación del sistema SG-SST, según Ley 1523 de abril de 2012, y Decreto 1072 de 2015, Resolución 1111 marzo 27 de 2017. Para el año 2024, la copropiedad sigue en proceso de implementación de las etapas del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), esta actividad se viene realizando con el Ingeniero Diego Ordoñez desde el año 2023. Para la implementación del decreto 0312 de 2019 en el año 2024, se debía adelantar este trabajo para definir la ejecución de actividades y establecer un plan anual de implementación, en conjunto con las tareas que están pendientes y determinar el grado de cumplimiento y avance ante la norma, lo cual para este año no se evidencia un avance significativo. Por otra parte, se debe dar cumplimiento a la circular 009 del 22 de enero de 2025 del Ministerio de trabajo, donde se solicita el diligenciamiento anual de la autoevaluación del SGSST del año 2024 y el plan de mejora del mismo antes del 28 de marzo de 2025. Oportunidad de mejora: Ante la fase No 4 de seguimiento y plan de mejora, se debe realizar un cronograma por parte del responsable del sistema para ejecutar las



		actividades, tareas y los ajustes necesarios para cumplir al 100% con este requerimiento. Se recomienda la contratación de este asesor a fin de que elabore una auditora que permita medir el nivel de cumplimiento de los riesgos identificados y diagnosticar el sistema que está en curso, bien sea para aplicar correctivos o acciones de mejora que le continúe robusteciendo en el año 2025.
Implementación política de protección de datos.	Oportunidad de mejora.	Ley 1581 de 2012 y decreto único reglamentario 1074 de 2015. La agrupación ha realizado la fase de implementación, dentro de la cual ha llevado a cabo la generación de copias de seguridad de la información externa, para garantizar seguridad en la información que se encuentra sistematizada y ante la política de protección de datos con la que cuenta el Conjunto. Dado el alcance a la Revisoría Fiscal a las políticas de protección establecidas por el conjunto, esta sección debe continuarse actualizando, en cuanto a formatos y métodos de protección conforme a los requerimientos del conjunto y finalizar con la recolección del formato establecido para contar con la autorización de la totalidad de los residentes, propietarios y proveedores del conjunto para el tratamiento de sus datos personales.
Fondo de Imprevistos	Alto.	Constitución de un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, según lo señala el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal y estando monetizados al 100% estos recursos. En mi opinión el conjunto cumple con el requisito.
Certificación Ascensores	Alto.	Las adecuaciones y trabajos necesarios para terminar la certificación de los ascensores se culminaron en octubre de 2024, quedaron certificados los 13 ascensores el 26 de diciembre del 2024, dando cumplimiento al acuerdo 470 de 2011 donde se estableció como obligatoria la revisión general de los sistemas de transporte vertical en establecimientos que acumulen personas, tales como ascensores, escaleras mecánicas, plataformas y puertas eléctricas que estén al servicio público y privado en el distrito capital quedando certificados los ascensores por un lapso de un año.
Circular Supervigilancia tarifas mínimas de contratación	Alto.	Alcance: Se verificó el cumplimiento de la circular No. 20231300001105 sobre las tarifas mínimas para la contratación de servicios de vigilancia y seguridad privada, para empresa y cooperativas de vigilancia y seguridad privada con armas y sin armas, que se encuentren bajo vigilancia, inspección y control por parte de esta entidad, al validar el valor factura por parte de la empresa Seguridad y Vigilancia Atlas Ltda. Se evidenció que dicha empresa viene facturando la prestación de este servicio a la copropiedad acorde a las tarifas establecidas para conjuntos de estrato cuatro.

8. INFORME SOBRE LA AUDITORIA FINANCIERA



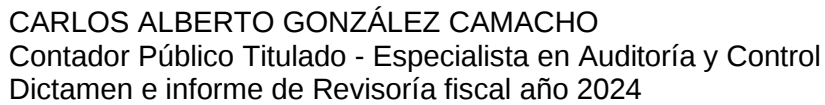
8.1 Concordancia de estados financieros e informe de gestión administrativa.

Existe concordancia entre las cifras contenidas en los estados financieros los cuales han sido preparados por el administrador del Conjunto para dar cumplimiento a disposiciones. Que se acompañan y las que se incluyen en el informe de gestión administrativa que corresponde al año terminado al 31 de diciembre de 2024.

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

<

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



Cuentas por cobrar
(Nota 06)

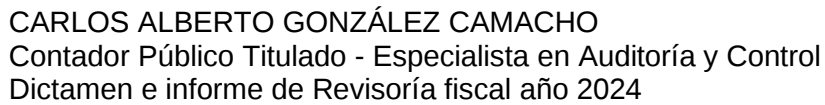
A continuación, se detalla el valor de los deudores a diciembre 31 de 2024.

ANÁLISIS DE DEUDORES DE PROPIETARIOS				
DETALLE	dic-24	dic-23	AUMENTO (\$)	AUMENTO (%)
DEUDORES COPROPIETARIOS	\$320.548.350	\$261.028.494	\$59.519.856	22.80%
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	-\$ 1.396.444	-\$ 3.115.170	\$1.718.726	-55.20%
DETERIORO DE CARTERA	-\$ 42.000.000	-\$20.000.000	-\$22.000.00	110.00%
DEUDORES COPROPIETARIOS CON DETERIORO	\$ 277.151.906	\$ 237.913.324	\$39.238.582	16.49%
DETALLE		VALOR	Número de Inmuebles	
TOTAL CARTERA DE PROPIETARIOS		\$320.548.350	50	
MAYORES DEUDORES (18 propietarios desde \$100.771.200 hasta \$1.272.000)		\$273.717.244	14	
% de los mayores deudores en cartera		85.4%	28%	

OPINIÓN: De acuerdo con el comportamiento de cartera, se presenta un crecimiento de \$59.519.856, sin embargo, se debe tener en cuenta que los mayores deudores representan un porcentaje de 85.4% frente al total de cartera.

En mi apreciación, la cartera de la copropiedad es prioritario intensificar la gestión de cobro de la misma, la cual se encuentra concentrada en catorce (14) inmuebles que representan el 85.4% del total de la cartera de la copropiedad. Es importante hacer un minucioso seguimiento a los procesos jurídicos y continuar con el cobro coactivo que realiza la administración con el fin de evitar que la cartera se incremente.

OPORTUNIDAD DE MEJORA



RANGO	dic-24	dic-23	Variación	%
1 a 30	17.352.966	20.653.301	-3.300.335	-15,98%
31 a 60	16.234.788	12.375.934	3.858.854	31,18%
61 a 90	12.258.684	8.346.542	3.912.142	46,87%
Más de 90	274.703.340	219.652.717	55.050.623	25,06%
Total	320.549.778	261.028.494	59.521.284	22,80 %

ALTO

**Otros
Deudores
Nota (7)**

CONCEPTO	VALOR
CONTRATO M.O. ASCENSORES	\$ 533.247.606
CONTRATO REPUESTOS Y PARTES ASCENSORES	\$ 273.700.000
TOTAL CONTRATO ASCENSORES	\$ 806.947.606
MENOS ANTICIPO 50%	\$ 403.473.805
SALDO ANTICIPO CONTRATO A DIC/24	\$ 403.473.801
MENOS AMORTIZACION DE ACUERDO A CONTRATO	\$ 134.491.268
TOTAL SALDO POR AMORTIZAR	\$ 268.982.533
SALDO ANTICIPO INTERVENTORIA	\$ 10.860.000
SALDO TOTAL ANTICIPOS PROVEEDORES	\$ 279.842.533

TOTAL DE PASIVO \$1.162.092.928

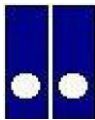
Esta cifra se encuentra ampliamente explicada en las revelaciones No. 10 y 12 de los Estados Financieros, haciendo parte integral de los mismos. Cada una de las cifras de los PASIVOS fue auditada por la Revisoría Fiscal y a continuación se detallan las cifras más relevantes.



Cuentas por pagar. (Nota 10)	El pasivo de las cuentas por pagar a diciembre 31 de 2024 es de \$353.930.851 (anexo grafico comportamiento de los últimos tres (03) años.								
	 <table><tr><th>Año</th><th>Valor</th></tr><tr><td>2024</td><td>\$ 353.930.851</td></tr><tr><td>2023</td><td>\$ 192.598.425</td></tr><tr><td>2022</td><td>\$ 303.062.037</td></tr></table>	Año	Valor	2024	\$ 353.930.851	2023	\$ 192.598.425	2022	\$ 303.062.037
	Año	Valor							
2024	\$ 353.930.851								
2023	\$ 192.598.425								
2022	\$ 303.062.037								
En mi función de la Revisoría Fiscal realice seguimiento al pago de las obligaciones adquiridas por la agrupación y certifico que al 31 de diciembre del 2024 no presenta deudas de largo plazo, de esta manera NO se tienen riesgos de cobros jurídicos.									

OPORTUNIDAD DE MEJORA

TOTAL DEL PATRIMONIO \$142.955.520				
Esta cifra se encuentra ampliamente explicada en la revelación No.13 de los Estados Financieros, haciendo parte integral de los mismos Cada una de las cifras del patrimonio fue auditada por la Revisoría Fiscal y a continuación se detallan las cifras más relevantes.				
Reservas legales. \$45.941.077	Las reservas del conjunto residencial están constituidas por la reserva del fondo de imprevistos, he realizado CONTROL para que sean monetizadas y utilizadas únicamente en el momento que autorice la asamblea general, se detallan a continuación:			
	DETALLE	VALOR EN LIBROS (PATRIMONIO)	VALOR EN LIBROS MONETIZADO EN FIDUCIA	OBSERVACIÓN
	Fondo Reserva de Imprevistos	\$ 45.941.077	\$ 75.153.016	Mayor valor monetizado \$29.211.939
	TOTAL RESERVAS OBLIGATORIAS	\$ 45.941.077		
	Para este ítem se da cumplimiento al artículo 35 de la ley 675 de 2001 teniendo monetizados al 100% estos recursos y el excedente corresponde al saldo de liquidez del fondo de obras de ascensores.			
Esta cuenta presenta una disminución de \$24.486.853 que fueron destinados para pagar las bonificaciones para la administradora y asistente aprobadas por asamblea del año 2024.				
Excedentes de ejercicios anteriores	Excedentes acumulados: \$49.063.600: El conjunto al 31 de diciembre de 2024 finaliza con unos excedentes acumulados, los cuales están cubiertos con el saldo de cartera que se cierra el 2024.			



El proyecto presupuestal fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de copropietarios celebrada año 2024, se encuentra ampliamente detallado con sus rubros correspondiente en las notas explicativas de los estados financieros preparados y elaborados por la administración y Contadora. Se detalla a continuación el valor total de la ejecución presupuestal:

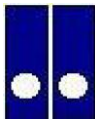
CONCEPTO		31/122024
INGRESOS.	PRESUPUESTADO	\$ 2.606.796.936
	EJECUTADO	\$ 2.608.239.523
	DIFERENCIA POR MAYOR VR. EJECUTADO.	\$ 1.442.587
GASTOS.	PRESUPUESTADO	\$ 2.606.796.936
	EJECUTADO	\$ 2.599.803.749
	DIFERENCIA POR MENOR VR. EJECUTADO.	\$ 6.993.187
RESULTADO PRESUPUESTAL	INGRESOS EJECUTADOS	\$ 2.608.239.523
	GASTOS EJECUTADOS	\$ 2.599.803.749
	RESULTADO – EXCEDENTE	\$ 8.435.775

Respecto a los gastos ejecutados, se tiene un menor valor con relación a los gastos presupuestados con una diferencia a diciembre de \$6.993.187. Es de aclarar que el presupuesto que se muestra es aprobado por la asamblea del 2024 a este mismo corte –vs- el presupuesto del gasto ejecutado a diciembre.

Los rubros de gastos sobre ejecutados durante el año 2024 fueron:

Rubro	Valor presupuestado 2024	Valor ejecutado 2024	% de ejecución
ASEO GENERAL	\$ 310.944.240	\$ 314.301.915	101,08%
VIGILANCIA	\$ 1.239.877.920	\$ 1.259.122.324	101,55%
MTTO CCTV	\$ 23.000.004	\$ 27.112.323	117,88%
MTTO CITOFOFOS	\$ 6.691.920	\$ 8.169.200	122,08%
FUMIGACION	\$ 3.500.004	\$ 3.636.332	103,90%
EQUIPO DE COMPUTO	\$ 200.004	\$ 2.257.418	1128,69%
OTROS IMPREVISTOS	\$ 2.000.004	\$ 2.236.000	111,80%
MANT. LICENCIAS	\$ 4.341.612	\$ 4.683.420	107,87%
COMPRAS DE ACTIVOS FIJOS	\$ 6.099.996	\$ 6.843.005	112,18%
COMPRA DE CANECAS	\$ 1.419.996	\$ 1.700.000	119,72%
ORNAMENTACION JARDINES	\$ 5.000.004	\$ 5.991.411	119,83%
MTTO DE PUERTAS	\$ 3.341.808	\$ 3.513.225	105,13%
MTTO PLOMERIA	\$ 9.300.000	\$ 9.967.456	107,18%
REPUESTO ASCENSOR	\$ 8.428.128	\$ 11.019.400	130,75%
ADECUACION E INSTALACIONES	\$ 10.079.196	\$ 12.479.114	123,81%
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 10.079.196	\$ 12.479.114	123,81%
DIVERSOS	\$ 84.559.680	\$ 94.051.300	111,22%
ILUMINACION NAVIDEÑA	\$ 9.000.000	\$ 9.485.249	105,39%
GASTOS DE REUNIONES	\$ 23.499.996	\$ 30.116.880	128,16%
GASTOS ASAMBLEA	\$ 16.500.000	\$ 20.484.421	124,15%
REUNIONES CONSEJO	\$ 999.996	\$ 1.272.900	127,29%
ACTIVIDADES DE INTEGRACION	\$ 6.000.000	\$ 8.359.559	139,33%
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 11.688.264	\$ 12.483.083	106,80%
ELEMENTOS CAFETERIA	\$ 3.079.968	\$ 3.680.604	119,50%
UTILES Y PAPELERIA	\$ 2.499.996	\$ 4.993.175	199,73%
TAXIS Y BUSES	\$ 794.424	\$ 898.200	113,06%
DEDUCIBLES	\$ 2.499.996	\$ 4.340.000	173,60%

Ejecución
Presupuestal
2024.



10. Informe sobre la AUDITORIA DE SEGUIMIENTO ADMINISTRATIVO.

Representación legal y administración.	La representación legal y administración durante el año 2024 estuvo bajo la responsabilidad de la firma GESTIONES INNOVADORAS SAS en cabeza de la señora ANDREA PAOLA NIETO RAMIREZ, quien empleo apoyo en la administradora delegada y asistente administrativa, asesores externos (Contadora, Revisor Fiscal) para aplicar los procedimientos, normatividad basada en la ley 675 del 2001, estatutos de constitución y mandatos de la asamblea general. Para la validez del nombramiento del representante legal quien también ejerce como administrador encargado se validaron los siguientes documentos: Contrato de prestación de servicios de administración y representación legal expedida por la alcaldía de Fontibón hasta el 18 de abril de 2025. Oportunidad de mejora: La administración para llevar a cabo su gestión, puede realizar la organización e implementación de los diferentes procesos (control de parqueaderos, administración de las zonas comunes, sensibilización con mascotas y actividades de concientización de convivencia) los cuales se lograrán con el apoyo de sus comités. Asimismo, se debe realizar un plan de trabajo para el año 2025 donde se abarque la totalidad de las actividades a ejecutar estando alineados con el presupuesto aprobado para esta vigencia y la ejecución de la obra de modernización de ascensores del Conjunto.	ODM
Consejo de administración	ACTOS DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO: Con respecto al consejo de administración durante la asamblea ordinaria a cabo en abril del año 2024, fueron elegidos por votación 13 consejeros. con posterioridad a la misma, se realizaría una revisión, a fin de verificar si todos los postulados a consejeros cumplían con los requisitos para poder pertenecer al Consejo de Administración año 2024-2025. Una vez revisados los certificados de tradición y libertad de los apartamentos de los residentes postulados al Consejo de Administración año 2024, se evidenció que todos los consejeros cumplían los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal. En la parte operativa y protocolaria, es necesario que el consejo continúe su aplicación a su REGLAMENTO INTERNO, que en todo caso debe respetar la jerarquía de la ley, para establecer códigos de decisión y procedibilidad en su gestión. Desde las funciones sociales y de compromiso, que deben tener todos y cada uno de los integrantes del consejo, cumplir con normas y requisitos propios del compromiso asumido al proponerse y aceptar el cargo sin incurrir en una coadministración. OPINIÓN: Continuar dando cumplimiento al reglamento interno del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H el cual se encuentra elevado a escritura pública y acorde a la ley 675 del 2001 para propiedad horizontal.	ODM
Reuniones mensuales	Se han realizado las revisiones mensuales de la información financiera y administrativa, la asistencia a las reuniones ha sido de acuerdo a las convocatorias de la Administración. Las reuniones se realizan con la participación del consejo, administrador, Contadora y revisor fiscal para tratar temas de los estados financieros, ejecución presupuestal, convivencia y administrativos. En cada reunión al consejo administrativo se envía por correo electrónico con antelación: Informe de Gestión Administrativa, Estados Financieros con sus anexos (correspondientes a cada mes), informe de Revisor fiscal con: hallazgos, oportunidad de mejora, observaciones, donde se realiza seguimiento mensual.	ALTO



11. Registro Responsabilidad 48 y 52 en el RUT

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) reitero en el 2025, que el alquiler de las zonas comunes por parte de las propiedades horizontales, sean estas de uso residencial, comercial o mixto, es un servicio como cualquier otro y, en consecuencia, está gravado con el impuesto sobre las ventas -IVA. De acuerdo con lo previsto en el artículo 482 del Estatuto Tributario, las personas exentas de pagar impuestos nacionales, departamentales o municipales no están exentas del impuesto sobre las ventas -IVA.

Asimismo, mediante Sentencia de Consejo de Estado de octubre 29 de 2014, la cual se refiere a la explotación económica de zonas comunes en la propiedad horizontal como hecho generador de impuestos, Según el fallo del Consejo de Estado, el artículo 437 del Estatuto Tributario parte del supuesto de que la venta, la prestación de servicios y la importación de bienes son generadores del IVA sin consideración del sujeto a quien corresponde la carga tributaria. Por ello sentenció que para los efectos de la aplicación de este impuesto no se deben tener en cuenta la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, establecida por el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, para las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, puesto que lo que prevalece es el carácter gravado o no del servicio de que se trate.

Los conjuntos residenciales son responsables del IVA claramente respecto al servicio de parqueaderos de visitantes o parqueadero adicional o estacionamiento de bicicletas, así como por cualquier explotación económica que se haga de las zonas comunes de la Persona Jurídica Propiedad Horizontal, pues, como se puede observar en el artículo 462-2 del ET, no existe ninguna excepción frente a la responsabilidad de tal servicio para los conjuntos residenciales.

Así las cosas, el alquiler de parqueadero a los visitantes o explotación de las zonas comunes (tal como el caso de alquiler del salón comunal y/o otras áreas de zonas comunes de la PH), obliga a que la copropiedad se registre como responsable del IVA (código responsabilidad de RUT – 48) y facturador electrónico (Código de responsabilidad RUT 52).

Por último, es potestad de cada propiedad horizontal determinar si el uso de esas zonas comunes es un servicio que cobran a terceros o está incluido dentro del pago de administración. En caso de que se opten por alquilar estas zonas, la copropiedad debe cumplir la normatividad vigente en relación con lo previsto en cuanto al pago y declaración de IVA y la correspondiente facturación electrónica.

DICTAMEN FINAL REVISOR FISCAL

De acuerdo al informe anteriormente expuesto, considero que la auditoria proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que se expresa a continuación:

La revisoría fiscal manifiesta que los estados Financieros anteriormente mencionados, fueron tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad y presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo del conjunto, que terminaron por esta fecha.

La información financiera generada durante el 2024 fue objeto de los procedimientos de auditoria expresados en este informe y fue utilizada para preparar las revelaciones a los estados financieros del año 2024 que hacen parte integral de los estados financieros comparativos.



CARLOS ALBERTO GONZÁLEZ CAMACHO
Contador Público Titulado - Especialista en Auditoría y Control
Dictamen e informe de Revisoría fiscal año 2024

El **CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H** con NIT. 900.055.283-5 ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea general de propietarios, en todos los aspectos importantes.

Sobre la efectividad del sistema de control interno, al alcance de la firma y resultados de las pruebas efectuadas, estudio y evaluación, no descubriría al 100% las debilidades del sistema de administrativo, evaluando los componentes de monitoreo y supervisión, ambiente y actividades de control, valoración de riesgos, información y comunicación. Se han sugerido medidas adecuadas de control interno, análisis de cuentas que componen los estados financieros en sus respectivos cortes mensuales. También está relacionada con la seguridad en el manejo de los recursos.

Al alcance de la administración se canalizan todos los pagos de sus recursos por transferencia bancaria y así mismo el recaudo, y no se recibe los recursos en efectivo. Mitigando en forma positiva riesgo de desviación de recursos.

El informe de Gestión administrativa presentado por su administrador (representante Legal) reflejan los hechos administrativos que esta revisoría fiscal evidenció durante el 2024, al igual que la participación y apoyo del consejo de administración.

El manejo de sus recursos financieros por parte de la administración con apoyo y supervisión del consejo administrativo siempre estuvieron acorde al presupuesto y sus inversiones fueron ejecutadas de forma responsable y consecuente con las disposiciones de la asamblea general.

En relación a lo anterior, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes con base en el manejo COSO.

Es así que, en el DICTAMEN FINAL al 31 de diciembre 2024 está libres de manifestaciones erróneas importantes-relevantes, que puedan afectar la razonabilidad de los mismos.

Se entrega el presente informe a la Administración para que sea adjuntado al resto de los documentos que forman parte de la convocatoria de Asamblea General Ordinaria de propietarios, a todos los copropietarios, administración, consejo administración, los invito a participar en la asamblea general que se llevará a cabo el **PRÓXIMO DOMINGO 4 DE MAYO DEL 2025**, para realizar sus importantes aportes y participación.

Agradezco a ustedes, y a los miembros de Consejo de Administración por el respaldo por la gestión realizada y el apoyo recibido durante este periodo terminado.

Dictamen suscrito el 24 de marzo del 2025

Cordialmente,

Carlos González
Revisor Fiscal
T.P 96019 - T

ESTADOS FINANCIEROS

2024

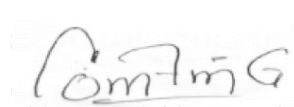
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T. 900.055.283-9
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

ACTIVO	NOTAS	2.024	2.023	VARIACION
CORRIENTE		1.161.635.200	724.825.361	436.809.839
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	(4)	47.250.286	90.700.249	-43.449.963
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS	(5)	421.893.311	379.363.104	42.530.207
DEUDORES CUOTAS DE ADMON	(6)	278.090.622	241.028.494	37.062.128
OTROS DEUDORES	(7)	321.722.153	13.453.013	308.269.140
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(8)	0	0	0
MAQUINARIA Y EQUIPO		22.673.988	22.673.988	0
EQUIPOS DE OFICINA		19.502.008	19.502.008	0
EQUIPOS DE COMUNICACION Y COMPUTACION		14.831.413	14.831.413	0
DEPRECIACION ACUMULADA (CR)		-57.007.409	-57.007.409	0
DIFERIDOS	(9)	92.678.828	280.501	92.398.327
SEGUROS AREAS COMUNES		92.117.828	0	92.117.828
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		561.000	280.501	280.499
TOTAL ACTIVO		1.161.635.200	724.825.361	436.809.839
PASIVO				
CORRIENTE		1.019.097.408	592.191.158	426.906.250
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	(10)	353.930.851	192.598.425	161.332.426
BENEFICIOS A EMPLEADOS	(11)	0	10.133.180	-10.133.180
OTROS PASIVOS	(12)	665.166.557	389.459.553	275.707.004
TOTAL PASIVO		1.019.097.408	592.191.158	426.906.250
PATRIMONIO	(13)			
RESERVAS		45.941.077	44.015.534	1.925.543
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.978.046	10.888.803	-2.910.757
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		29.063.600	18.174.797	10.888.803
TRANSICION NIIF		59.555.069	59.555.069	0
TOTAL PATRIMONIO		142.537.792	132.634.203	9.903.589
TOTAL PASIVO+ PATRIMONIO		1.161.635.200	724.825.361	436.809.839
		0	0	0

Las notas son parte integral de los Estados financieros.


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


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


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

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.

N.I.T.:900.055.283-9

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTA	2024	2023	VARIACION
INGRESOS		2.608.239.523	2.320.440.240	287.799.283
INGRESOS ORDINARIOS		2.580.442.556	2.287.032.383	293.410.173
CUOTAS DE ADMINISTRACION		2.607.976.800	2.357.344.500	250.632.300
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO		-245.640.805	-225.294.322	-20.346.483
INTERESES DE MORA		39.058.489	32.153.605	6.904.884
CUOTA DE VIGILANCIA EXTERNA		112.200.000	66.800.000	45.400.000
SANCIONES DE ASAMBLEA		6.555.000	2.760.700	3.794.300
USO DE SALONES SOCIALES		18.531.050	16.785.000	1.746.050
APROVECHAMIENTO ESPACIO AREA COMUN		22.199.000	21.128.900	1.070.100
EXP. COMUN PARQUEADEROS VISITANTES		19.563.022	15.354.000	4.209.022
OTROS INGRESOS	(14)	27.796.967	33.407.857	-5.610.890
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		5.674.582	9.422.080	-3.747.498
DIVERSOS		5.350.945	7.300.757	-1.949.812
OTROS INGRESOS		16.771.440	16.685.020	86.420
GASTOS		2.600.261.477	2.309.551.437	290.710.040
GASTOS DE ADMINISTRACION	(15)	2.599.934.888	2.308.414.171	291.520.717
GASTOS DEL PERSONAL		33.893.284	120.335.080	-86.441.796
HONORARIOS		43.799.500	39.414.700	4.384.800
SEGUROS		87.661.212	82.636.629	5.024.583
SERVICIOS		1.964.005.239	1.650.211.502	313.793.737
GASTOS LEGALES		32.900	54.600	-21.700
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		290.213.203	306.446.371	-16.233.168
ELECTRICOS		12.479.114	9.223.275	3.255.839
DIVERSOS		94.051.300	64.447.964	29.603.336
GASTOS DE INVERSION		51.341.408	15.644.050	35.697.358
DETERIORO DE DEUDORES		22.457.728	20.000.000	2.457.728
OTROS GASTOS	(16)	326.589	1.137.266	-810.677
FINANCIEROS		326.589	1.137.266	-810.677
EXCEDENTE DEL EJERCICIO NETO		7.978.046	10.888.803	-2.910.757

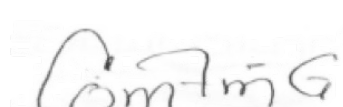
Las notas son parte integral de los Estados financieros.



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



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



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

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

NOTA 2. BASES DE ELABORACION

Bases de preparación y periodos

Los presentes Estados Financieros del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. al 31 de Diciembre de 2024 y 31 de Diciembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con Normas de Información Financiera para pymes.

Presentación de Estados Financieros

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

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

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

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

NOTA 3. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Deudores y otras cuentas por Cobrar

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

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

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

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

Propiedades, planta y equipo

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

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

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

Gastos pagados por anticipado

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

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

Costos y Gastos por pagar

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

Ingresos recibidos por anticipado

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

Fondo de Imprevistos

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

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

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

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	2.024	2.023	VARIACIÓN
CAJA	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	\$ -
BANCO CAJA SOCIAL CTA CORRIENTE	\$ 11.123.258	\$ 4.723.059	\$ 6.400.199
BANCO CAJA SOCIAL AHORROS 24516289955	\$ 35.127.028	\$ 84.977.190	\$ (49.850.162)
TOTAL	\$ 47.250.286	\$ 90.700.249	\$ (43.449.963)

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

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

FLUJO DE EFECTIVO

ANALISIS DE FONDOS

	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24	dic-24
DISPONIBLE INICIAL	\$ 90,700,249	\$ 184,098,586	\$ 139,923,204	\$ 205,056,003	\$ 51,671,807	\$ 162,118,602	\$ 163,665,961	\$ 117,232,592	\$ 92,357,658	\$ 95,314,252	\$ 77,680,471	\$ 55,774,990
RECAUDOS DEL MES	\$ 353,456,451	\$ 246,987,946	\$ 245,102,253	\$ 238,037,100	\$ 251,352,948	\$ 250,903,815	\$ 327,644,727	\$ 234,030,588	\$ 653,876,945	\$ 271,301,123	\$ 232,161,069	\$ 279,545,672
TOTAL DISPONIBLE	\$ 444,156,700	\$ 431,086,532	\$ 385,025,457	\$ 443,093,103	\$ 303,024,755	\$ 413,022,417	\$ 491,310,688	\$ 351,263,180	\$ 746,234,603	\$ 366,615,375	\$ 309,841,540	\$ 335,320,662
MENOS SALIDAS DEL EFECTIVO	\$ 260,058,114	\$ 291,163,328	\$ 179,969,454	\$ 391,421,296	\$ 140,906,153	\$ 249,356,456	\$ 374,078,096	\$ 258,905,522	\$ 650,920,351	\$ 288,934,904	\$ 254,066,550	\$ 288,070,377
DISPONIBLE AL FINAL MES	\$ 184,098,586	\$ 139,923,204	\$ 205,056,003	\$ 51,671,807	\$ 162,118,602	\$ 163,665,961	\$ 117,232,592	\$ 92,357,658	\$ 95,314,252	\$ 77,680,471	\$ 55,774,990	\$ 47,250,285
MENOS CUENTAS X PAGAR	\$ 264,928,610	\$ 233,727,272	\$ 299,370,782	\$ 180,872,853	\$ 288,051,213	\$ 274,679,493	\$ 182,085,523	\$ 171,715,883	\$ 195,971,937	\$ 236,371,364	\$ 241,232,440	\$ 353,930,851
TOTAL DISPONIBLE REAL	\$ (80,830,024)	\$ (93,804,068)	\$ (94,314,779)	\$ (129,201,046)	\$ (125,932,611)	\$ (111,013,532)	\$ (64,852,931)	\$ (79,358,225)	\$ (100,657,685)	\$ (158,690,893)	\$ (185,457,450)	\$ (306,680,566)

Iniciamos con un disponible de \$90.700.249.oo, durante el año tuvimos recaudos por valor de \$3.584.400.637.oo y unas salidas de dinero por valor de \$3.627.850.601.oo terminando con un disponible \$47.250.285.oo y tenemos unas cuentas por pagar por valor de \$353.930.851.oo , lo cual nos demuestra que tenemos un déficit en tesorería para cubrir nuestras deudas. Lo anterior debido a que tenemos una cartera por cobrar de \$320.548.350.oo

NOTA 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS RESTRINGIDOS

12 - INVERSIONES	2.024	2.023	VARIACIÓN
CDT No. 013873 BANCO CAJA SOCIAL	0	5.897.639	\$ (5.897.639)
FIDUCIA No. 107173 FIDUAGRARIA	75.153.016	69.639.839	\$ 5.513.177
FIDUCIA No. 0101 BANCO COLMENA	346.740.295	303.825.626	\$ 42.914.669
TOTAL	\$ 421.893.311	\$ 379.363.104	\$ 42.530.207

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

Fondo de imprevistos al 31 diciembre-24	\$ 45.941.077
Dineros Apropiación modernización de Ascensores	\$ 346.740.295
Anticipo cuotas de Administración y otros	\$ 29.211.939
Total	\$ 421.893.311

El CDT que se tenia con el Banco Caja Social fue redimido y trasladado a la Fiducia de FIDUAGRARIA.

NOTA 6. DEUDORES CUOTAS DE ADMINISTRACION

Al 31 de Diciembre la cartera se descompone así:

1305 - COPROPIETARIOS	2.024	2.023	VARIACIÓN
EXP. COMUN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 166.620.064	\$ 136.558.343	\$ 30.061.721
APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES	\$ 14.504.128	\$ 14.910.149	\$ (406.021)
CUOTA EXTRAORDINARIAS	\$ 4.946.233	\$ 4.946.233	\$ -
GASTOS JUDICIALES Y DE DEMANDAS	\$ 1.415.946	\$ 1.171.946	\$ 244.000
INTERESES DE MORA	\$ 122.575.593	\$ 94.488.337	\$ 28.087.256
SANCIONES, RECARGOS Y MULTAS DE ASAMBLEA	\$ 4.750.000	\$ 5.238.000	\$ (488.000)
EXP. COMUN USO DE PISCINA	\$ 120.000	\$ -	\$ 120.000
SERVICIO VIGILANCIA EXTERNA PERIMETRAL	\$ 4.333.507	\$ 2.598.806	\$ 1.734.701
EXP. COMUN APROVECHAMIENTO ESPACIO COMUN PARQUEADEROS	\$ 1.282.879	\$ 1.116.680	\$ 166.199
SUB-TOTAL	\$ 320.548.350	\$ 261.028.494	\$ 59.519.856
DETERIORO DEUDORES	\$ (42.457.728)	\$ (20.000.000)	\$ (22.457.728)
TOTAL DEUDORES COPROPIETARIOS	\$ 278.090.622	\$ 241.028.494	\$ 37.062.128

Los deudores Copropietarios presentaron un aumento neto por valor de \$59.519.856.oo, con respecto al año 2023. principalmente por las cuotas de Administración que tuvieron un aumento de \$30.061.721.oo y por los intereses de mora que presentan un aumento de \$28.087.256.oo. Lo anterior se debe a que algunos propietarios se encuentran en cobro jurídico y durante el año 2024 no hicieron ninqun abono.

Si tenemos en cuenta que hay cartera en cobro jurídico, significa que durante todo el año 2024 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 de estos apartamentos son:

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

INMUEBLE	SALDO INICIAL 2023	AUMENTO DE DEUDA 2024	SALDO FINAL 2024
1-404	\$ 4,173,708	\$ 8,059,284	\$ 12,232,992
3-1003	\$ 2,630,946	\$ 2,190,658	\$ 4,821,604
5-802	\$ 97,251,155	\$ 18,935,400	\$ 116,186,555
6-104	\$ 6,565,278	\$ 4,367,628	\$ 10,932,906
8-503	\$ 9,815,935	\$ 1,939,096	\$ 11,755,031
9-102	\$ 62,142,154	\$ 15,775,484	\$ 77,917,638
11-0401	\$ 17,974,699	\$ 8,574,200	\$ 26,548,899
12-0203	\$ 819,000	\$ 4,393,200	\$ 5,212,200
12-0704	\$ 0	\$ 4,969,899	\$ 4,969,899
TOTALES	\$ 201,372,875	\$ 69,204,849	\$ 248,553,229

NOTA 7. OTROS DEUDORES

13 - OTROS DEUDORES	2.024	2.023	VARIACIÓN
RECLAMACIONES CIA ASEGURADORA	\$ 41.879.615	\$ 13.453.013	\$ 28.426.602
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 279.842.538	\$ -	\$ 279.842.538
TOTAL	\$ 321.722.153	\$ 13.453.013	\$ 308.269.140

Los reclamaciones a la compañía de seguros corresponden a:

Suministro guaya ascensores	\$ 11.400.200
Suministro tarjetas ascensores	\$ 26.879.665
Rotura de vidrios	\$ 3.599.750
	<u>\$ 41.879.615</u>

Los anticipos a los proveedores corresponden al anticipo del 50% que se le dio al proveedor de la modernización de los ascensores que es Ascensores Gram, en el mes de septiembre de 2024 y que luego se ha venido amortizando a medida de que ellos han ido cobrando en concordancia del acuerdo con Administración y consejo así:

CONTRATO M.O. ASCENSORES	\$ 533,247,606
CONTRATO REPUESTOS Y PARTES ASCENSORES	\$ 273,700,000
TOTAL CONTRATO ASCENSORES	\$ 806,947,606
MENOS ANTICIPO 50%	\$ 403,473,805
SALDO	\$ 403,473,801
MENOS AMORTIZADO DE ACUERDO A FACTURACION	\$ 134,491,268
TOTAL POR AMORTIZAR	\$ 268,982,533
MAS: ANTICIPO INTERVENTORIA	\$ 10,860,000
TOTAL ANTICIPOS PROVEEDORES	\$ 279,842,533

NOTA 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

15 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2.024	2.023	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 2024 no hubo adquisiciones que ameritaran ser llevadas a este rubro.

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

NOTA 9. DIFERIDOS

17 DIFERIDOS	2.024	2.023	VARIACION
SEGUROS Y FIANZAS	\$ 92.117.828	\$ -	\$ 92.117.828
PROGRAMA DAYTONA	\$ 561.000	\$ 280.501	\$ 280.499
			\$ -
T O T A L	\$ 92.678.828	\$ 280.501	\$ 92.398.327

Para el mes de Diciembre se renovó la póliza de áreas comunes con Zúrich por un valor de \$88.509.748.00 sobre un avaluo de \$70.372.331.121.00 cuya vigencia va del 31 de diciembre de 2024 al 30 de diciembre de 2025. Igualmente la póliza de Responsabilidad Civil por valor de \$3.251.080.00 y la de Directores y Administradores por valor de \$357.000.00. De acuerdo a las políticas del Conjunto, su amortización se hace en línea recta, es decir se amortiza a 12 meses.

El programa Daytona se tiene bajo la modalidad en la nube e igualmente se amortiza en doce meses. Este contrato va hasta el mes de febrero de 2025. Su valor se debe a que falta por amortizar dos meses.

NOTA 10. COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

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

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

2335. COSTOS Y GASTOS	2.024	2.023	VARIACIÓN
HONORARIOS	\$ 4.963.550	\$ 3.267.700	\$ 1.695.850
Revisoría Fiscal	\$ 1.223.750	\$ 1.258.300	\$ (34.550)
Contabilidad	\$ 2.195.800	\$ 2.009.400	\$ 186.400
Honorarios Gastos judiciales y de Demanda	\$ 1.544.000	\$ -	\$ 1.544.000
PROVEEDORES	\$ 78.895.567	\$ 57.002.420	\$ 21.893.147
Mantenimiento de Citofonía	\$ 557.600	\$ 497.600	\$ 60.000
Servicio Mantenimiento Piscina	\$ 976.190	\$ 871.054	\$ 105.136
Servicio de Administración	\$ 9.550.000	\$ -	\$ 9.550.000
Impermeabilización tanque reserva	\$ -	\$ 19.805.738	\$ (19.805.738)
Mantenimiento pagina web	\$ -	\$ 1.436.253	\$ (1.436.253)
Mantenimiento Jardines	\$ 2.381.855	\$ 2.126.656	\$ 255.199
Mantenimiento de adoquines	\$ -	\$ 2.050.000	\$ (2.050.000)
Mantenimiento de pararrayos	\$ 517.000	\$ 480.000	\$ 37.000
Mantenimiento cuarto de motobombas	\$ 644.712	\$ 5.428.313	\$ (4.783.601)
Mantenimiento de Ascensores	\$ 44.154.130	\$ 8.398.304	\$ 35.755.826
Mantenimiento de ctv..	\$ 1.250.854	\$ 3.861.634	\$ (2.610.780)
Mantenimiento zonas comunes	\$ 6.346.700	\$ 2.432.274	\$ 3.914.426
Salvavidas Piscina e instructor gimnasio	\$ 5.063.204	\$ 5.792.457	\$ (729.253)
Mantenimiento planta eléctrica	\$ 372.787	\$ 372.787	\$ -
Instalación luces navidad	\$ -	\$ 813.000	\$ (813.000)
Mantenimientos eléctricos	\$ 1.432.100	\$ -	\$ 1.432.100
Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo	\$ 1.728.000	\$ -	\$ 1.728.000
Insumos piscina	\$ 981.750	\$ -	\$ 981.750
Recarga de extintores	\$ 2.384.985	\$ 2.112.550	\$ 272.435
Elementos de aseo	\$ 553.700	\$ 523.800	\$ 29.900
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 9.523.000	\$ 11.860.000	\$ (2.337.000)
Servicio de Agua	\$ 423.000	\$ 750.000	\$ (327.000)
Servicio de energía	\$ 9.100.000	\$ 7.500.000	\$ 1.600.000
Gas natural	\$ -	\$ 3.610.000	\$ (3.610.000)
SEGUROS AREAS COMUNES	\$ 92.117.830	\$ -	\$ 92.117.830
OTROS	\$ 165.850.132	\$ 116.732.354	\$ 15.011.605
Servicio de Vigilancia	\$ 105.424.118	\$ 93.113.579	\$ 12.310.539
Servicio de Aseo	\$ 25.335.402	\$ 22.635.395	\$ 2.700.007
Reembolso caja menor	\$ 984.439	\$ 983.380	\$ 1.059
Contrato de iluminación fosos Ascensores	\$ 34.106.173	\$ -	\$ 34.106.173
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	\$ -	\$ 2.403.600	\$ (2.403.600)
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 2.580.772	\$ 1.332.351	\$ 1.248.421
T O T A L	\$ 353.930.851	\$ 192.598.425	\$ 127.226.253

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

NOTA 11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

25. OBLIGACIONES LABORALES	2.024	2.023	VARIACIÓN
CESANTÍAS		\$ 6.460.506	\$ (6.460.506)
INTERESES SOBRE CESANTÍAS		\$ 775.261	\$ (775.261)
VACACIONES		\$ 2.897.413	\$ (2.897.413)
T O T A L	\$ -	\$ 10.133.180	\$ (10.133.180)

De acuerdo a la Asamblea extraordinaria realizada en febrero de 2024, se decidió terminar la modalidad de Contrato laboral para la Administración y Asistencia y se decide tercerizar con la modalidad de Prestación de Servicios. Por esta razón en el Conjunto no existen personas que estén laborando bajo la modalidad de Contratación laboral. Es así como a Diciembre de 2024 ya no existe este pasivo laboral.

NOTA 12. OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS	2.024	2.023	VARIACIÓN
ANTICIPO CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 18.055.357	\$ 17.350.751	\$ 704.606
ANTICIPO MODERNIZACION DE ASCENSORES	\$ -	\$ 22.064.738	\$ (22.064.738)
ANTICIPO CUOTA VIGILANCIA	\$ 476.956	\$ 666.501	\$ (189.545)
ANTICIPO APROVECHAMIENTO AREA COMUN	\$ 792.000	\$ 1.452.000	\$ (660.000)
FONDO APROPIACION MODERNIZACION ASCENSORES (1)	\$ 642.445.800	\$ 344.810.393	\$ 297.635.407
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS (3)	\$ 2.000.000	\$ -	\$ 2.000.000
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR (2)	\$ 1.396.444	\$ 3.115.170	\$ (1.718.726)
T O T A L	\$ 665.166.557	\$ 389.459.553	\$ 275.707.004

TOTAL PASIVO	\$ 1.019.097.408	\$ 592.191.158	\$ 392.800.077
---------------------	-------------------------	-----------------------	-----------------------

(1). FONDO DE APROPIACION DE ASCENSORES

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

De acuerdo a lo anterior encontramos lo siguiente:

FACTURADO AL 30/11	\$ 860,309,100
INTERESES GENERADOS AL 31/12	\$ 51,119,436
TOTAL	\$ 911,428,536
MENOS; FACTURADO PROVEEDOR DE ASCENSORES 4 CUOTAS	\$ 268,982,736
SALDO CONTABLE	\$ 642,445,800

(2). CONSIGNACION POR IDENTIFICAR

CONSIGNACION POR IDENTIFICAR		
CUENTA CORRIENTE		
CREDITO TRANSFERENCIA DEL 05/01/2023	\$ 540,000	CTA CTE
	\$ 540,000	
CUENTA DE AHORROS		
DEPOSITO DEL 12/12/2022	\$ 280,900	CTA AHORROS
CREDITO TRANSFERENCIA DEL 13/04/2024	\$ 575,544	CTA AHORROS
	\$ 856,444	
TOTAL	\$ 1,396,444	

(3). VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS

Los valores recibidos para terceros por \$2.000.000.00 corresponden a un valor reintegrado por parte de la Compañía de Vigilancia a un Propietario por una situación presentada. Dichos dineros fueron devueltos al Propietario en el mes de Enero de 2025.

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

DINEROS DE LA CUOTA APROPIACION DE ASCENSORES

CUADRO DINERO DE ASCENSORES A DICIEMBRE-24	
FACTURADO AL 30/11	\$ 860,309,100
MENOS RECAUDADO	\$ 845,803,544
C X COBRAR	\$ 14,505,556
RECAUDO al 31/12	\$ 845,803,544
INTERESES GENERADOS AL 31/12	\$ 51,119,436
TOTAL ASCENSORES	\$ 896,922,980
MENOS DINEROS GIRADOS	
CE 8178 ANTICIPO M.O. ASCENSORES	\$ 266,623,805
CE 8179 ANTICIPO REPUESTOS	\$ 136,850,000
CE 8195 ANTICIPO 30% INTERVENTORIA	\$ 10,860,000
CUOTA 1 DE 12 REPUESTOS	\$ 11,404,167
CUOTA 1 DE 12 M.O. ASCENSORES	\$ 22,218,700
CUOTA 2 DE 12 REPUESTOS	\$ 11,404,167
CUOTA 2 DE 12 M.O. ASCENSORES	\$ 22,218,700
CUOTA 3 DE 12	\$ 11,404,167
CUOTA 3 DE 12	\$ 22,218,700
CUOTA 4 DE 12	\$ 11,404,167
CUOTA 4 DE 12	\$ 22,218,700
TOTAL	\$ 548,825,273
TOTAL DISPONIBLE	\$ 348,097,707
FIDUCIA COLMENA	\$ 346,740,295
DIFERENCIA A TRASLADAR	\$ 1,357,412

NOTA 13. PATRIMONIO

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

FONDO DE IMPREVISTOS

Saldo inicial	\$ 44.015.534
Mas: Apropiación del año 2024	\$ 26.412.396
Menos: Utilización para bonificación de Administradora y asistente s/n aprobado por Asamblea	\$ 24.486.853
Saldo al final del año	\$ 45.941.077

Resultados de Ejercicios anteriores

Excedentes de ejercicios anteriores	\$ 18.174.797
Traslado Excedente año 2023	\$ 30.888.803
Excedentes acumulados	\$ 49.063.600

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	\$ 2.608.796.940
Ingresos Ejecutados	\$ 2.608.239.524
Su ejecución en ingresos Neto	\$ (557.416)

Egresos presupuestados	\$ 2.608.796.940
Egresos Ejecutados	\$ 2.599.803.748
Su ejecución en egresos	\$ 8.993.192

Resultado del ejercicio	\$ 8.435.776
--------------------------------	---------------------

Total Patrimonio	\$ 162.995.522
-------------------------	-----------------------

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

NOTA 14. OTROS INGRESOS

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

4210 FINANCIEROS	2.024	2.023	VARIACIÓN
INTERESES FINANCIEROS	\$ 5.674.582	\$ 9.422.080	\$ (3.747.498)
T O T A L	\$ 5.674.582	\$ 9.422.080	\$ (3.747.498)

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	\$ 5.513.177
INTERESES CDT BANCO CAJA SOCIAL	\$ 104.545
INTERESES CUENTA DE AHORROS	\$ 56.860
TOTAL	\$ 5.674.582

4205 OTROS BENEFICIOS	2.024	2.023	VARIACIÓN
CONCESION DE MAQUINAS	\$ 10.069.440	\$ 9.208.020	\$ 861.420
INGRESO POR COBRO DE TARJETAS	\$ 6.702.000	\$ 7.477.000	\$ (775.000)
T O T A L	\$ 16.771.440	\$ 16.685.020	\$ 86.420

4295- DIVERSOS	2.024	2.023	VARIACIÓN
APROVECHAMIENTOS (1)	\$ 1.894.270	\$ 1.777.400	\$ 116.870
MESA DE PING PONG	\$ -	\$ 119.000	\$ (119.000)
COMP. ECONOMICA INGRESOS POR PISCINA	\$ 3.451.500	\$ 5.399.500	\$ (1.948.000)
AJUSTE AL PESO	\$ 5.175	\$ 4.857	\$ 318
T O T A L	\$ 5.350.945	\$ 7.300.757	\$ (1.949.812)

TOTAL NO OPERACIONALES	\$ 27.796.967	\$ 33.407.857	\$ (5.610.890)
-------------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 27.796.967	\$ 33.407.857	\$ (5.610.890)
--	----------------------	----------------------	-----------------------

(1) Aprovechamientos:

Corresponde al traslado de consignaciones por identificar del año 2022, porque no hubo ninguna reclamacion por ningun propietario.

NOTA 15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

51 OPERACIONALES DE ADMINISTRACION	2.024	2.023	VARIACIÓN
GASTOS DEL PERSONAL	\$ 33.893.284	\$ 120.335.080	\$ (86.441.796)
Sueldos	\$ 21.626.731	\$ 74.868.359	\$ (53.241.628)
Horas extras y recargos	\$ -	\$ 68.376	\$ (68.376)
Auxilio de Transporte	\$ 507.600	\$ 1.855.998	\$ (1.348.398)
Cesantías	\$ 1.962.576	\$ 6.706.626	\$ (4.744.050)
Intereses de cesantía	\$ 71.307	\$ 780.183	\$ (708.876)
Prima de servicios	\$ 1.962.576	\$ 6.706.626	\$ (4.744.050)
Vacaciones	\$ 866.807	\$ 5.187.116	\$ (4.320.309)
Dotación a trabajadores	\$ -	\$ 550.000	\$ (550.000)
Aportes seguridad social	\$ 4.828.153	\$ 16.547.896	\$ (11.719.743)
Aportes parafiscales	\$ 2.067.534	\$ 7.063.900	\$ (4.996.366)
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 43.799.500	\$ 39.414.700	\$ 4.384.800
Contabilidad	\$ 26.349.600	\$ 24.112.800	\$ 2.236.800
Revisoría Fiscal	\$ 16.149.900	\$ 14.706.900	\$ 1.443.000
Asesoría jurídica	\$ 1.300.000	\$ 595.000	\$ 705.000
SEGUROS	\$ 87.661.212	\$ 82.636.629	\$ 5.024.583
Todo Riesgo copropiedades	\$ 87.661.212	\$ 82.636.629	\$ 5.024.583
SERVICIOS	\$ 1.964.005.239	\$ 1.650.211.502	\$ 313.793.737
Servicio Aseo	\$ 314.301.915	\$ 277.628.783	\$ 36.673.132
Servicio Vigilancia	\$ 1.259.122.324	\$ 1.066.704.669	\$ 192.417.655
Servicio de Administración	\$ 83.666.664	\$ -	\$ 83.666.664
Acueducto y Alcantarillado	\$ 3.603.200	\$ 5.254.420	\$ (1.651.220)
Energía Eléctrica	\$ 160.716.260	\$ 150.202.080	\$ 10.514.180
Teléfonos	\$ 3.736.250	\$ 3.647.360	\$ 88.890
Gas natural	\$ 57.260.522	\$ 79.501.050	\$ (22.240.528)
Servicio computación en la nube(Programa Daytona)	\$ 3.085.500	\$ 3.366.000	\$ (280.500)
Servicio instructor gimnasio	\$ 40.319.988	\$ 28.500.000	\$ 11.819.988
Instructor piscina	\$ 38.192.616	\$ 35.407.140	\$ 2.785.476

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

GASTOS LEGALES	\$ 32.900	\$ 54.600	\$ (21.700)
Notariales	\$ 32.900	\$ 54.600	\$ (21.700)
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 290.213.203	\$ 306.446.371	\$ 6.611.494
Mantenimiento preventivo de piscina	\$ 11.714.280	\$ 10.452.648	\$ 1.261.632
Mantenimiento correctivo piscina	\$ 4.084.761	\$ 3.981.980	\$ 102.781
Mantenimiento domo piscina	\$ -	\$ 6.904.830	\$ (6.904.830)
Insumos Piscina	\$ 3.938.781	\$ 4.354.220	\$ (415.439)
Análisis agua piscina	\$ 1.305.430	\$ 1.181.670	\$ 123.760
Reparaciones Locativas (1)	\$ 49.434.893	\$ 43.272.214	\$ 6.162.679
Mant. Y cambio de tejas	\$ 1.179.381	\$ 1.550.000	\$ (370.619)
Ornamentación jardines	\$ 5.991.411	\$ 5.535.000	\$ 456.411
Pintura zonas comunes	\$ 17.013.261	\$ 12.681.503	\$ 4.331.758
Recarga de extintores	\$ 2.087.141	\$ 2.186.030	\$ (98.889)
Mantenimiento cuarto de Bombas Eyectoras	\$ 15.117.858	\$ 15.148.147	\$ (30.289)
Mantenimiento de plomería	\$ 9.967.456	\$ 6.311.850	\$ 3.655.606
Mantenimiento pagina web	\$ 4.683.420	\$ 3.687.189	\$ 996.231
Mantenimiento de Citofonia	\$ 8.169.200	\$ 5.971.200	\$ 2.198.000
Cerrajería y Ferretería	\$ 4.733.827	\$ 8.275.581	\$ (3.541.754)
Compra de herramientas	\$ 590.233	\$ 1.790.600	\$ (1.200.367)
Mantenimiento de ascensores (2)	\$ 54.546.136	\$ 55.712.336	\$ (1.166.200)
Mantenimiento y poda de jardines	\$ 28.644.259	\$ 25.519.872	\$ 3.124.387
Equipo de Computo-oficina	\$ 2.257.418	\$ 2.170.083	\$ 87.335
Servicio de fumigación	\$ 3.636.332	\$ 3.017.720	\$ 618.612
Mantenimiento de Planta eléctrica (3)	\$ 9.918.787	\$ 12.739.094	\$ (2.820.307)
Lavado de tanque	\$ 900.000	\$ -	\$ 900.000
Mantenimiento Pararrayos	\$ 550.000	\$ 480.000	\$ 70.000
Mantenimiento equipo de Gimnasio	\$ 4.756.636	\$ 4.550.400	\$ 206.236
Mantenimiento de talanqueras	\$ 2.317.910	\$ -	\$ 2.317.910
Mantenimiento de CCTV (4)	\$ 27.112.323	\$ 21.616.929	\$ 5.495.394
Otros imprevistos	\$ 2.236.000	\$ 2.702.939	\$ (466.939)
Compra de tapetes	\$ -	\$ 6.146.001	\$ (6.146.001)
Señalización conjunto	\$ 2.672.840	\$ 3.190.960	\$ (518.120)
Mante. De muebles y lavado cortinas	\$ 5.000.004	\$ 6.817.488	\$ (1.817.484)
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	\$ 2.140.000	\$ 2.400.000	\$ (260.000)
Mantenimiento de puertas	\$ 3.513.225	\$ 1.787.950	\$ 1.725.275
ADECUACIONES E INSTALACIONES	\$ 12.479.114	\$ 9.223.275	\$ 3.255.839
Mantenimientos Eléctricos y eléctricos	\$ 12.479.114	\$ 9.223.275	\$ 3.255.839
DIVERSOS	\$ 94.051.300	\$ 64.447.964	\$ 29.603.336
Elementos de Aseo	\$ 12.483.083	\$ 10.695.697	\$ 1.787.386
Elementos de Cafetería	\$ 3.680.604	\$ 2.818.121	\$ 862.483
Útiles y papelería y fotocopias	\$ 4.993.175	\$ 2.711.704	\$ 2.281.471
Combustibles y lubricantes planta eléctrica	\$ 200.000	\$ 619.230	\$ (419.230)
Transporte urbano	\$ 898.200	\$ 722.200	\$ 176.000
Reuniones de Consejo de Administración	\$ 1.272.900	\$ 611.300	\$ 661.600
Gastos de Asamblea	\$ 20.484.421	\$ 5.612.000	\$ 14.872.421
Tarjetas magnéticas	\$ 1.439.960	\$ 3.975.017	\$ (2.535.057)
Fondo de imprevistos	\$ 26.412.396	\$ 23.567.771	\$ 2.844.625
Actividades sociales de Integración	\$ 8.359.559	\$ 4.413.524	\$ 3.946.035
Ajuste al peso	\$ 1.753	\$ 3.559	\$ (1.806)
Deducibles reclamaciones	\$ 4.340.000	\$ 152.000	\$ 4.188.000
Iluminación navideña	\$ 9.485.249	\$ 8.545.841	\$ 939.408
GASTOS DE INVERSION	\$ 51.341.408	\$ 15.644.050	\$ 35.697.358
Compra de Activos Fijos (5)	\$ 6.843.005	\$ 14.544.050	\$ (7.701.045)
Dotación piscina	\$ 8.692.230	\$ -	\$ 8.692.230
Iluminación fosos de Ascensores	\$ 34.106.173	\$ -	\$ 34.106.173
Compra de canecas	\$ 1.700.000	\$ 1.100.000	\$ 600.000
DETERIORO	\$ 22.457.728	\$ 20.000.000	\$ 2.457.728
Deterioro de Deudores	\$ 22.457.728	\$ 20.000.000	\$ 2.457.728
T O T A L	\$ 2.599.934.888	\$ 2.308.414.171	\$ 291.520.717

1. Mantenimiento áreas comunes: Comprende

Mano de obra Arreglo humedades y filtraciones apartamentos	\$ 10.700.000
Materiales	\$ 15.038.809
Mantenimiento cancha de squash	\$ 5.770.832
Limpieza de vidrios	\$ 2.100.000
Reposición de vidrios	\$ 1.241.600
Mantenimiento parque infantil	\$ 142.800
Pintada de cebras	\$ 500.000
Menores	\$ 6.360.852
Cerramiento corral de mascotas	\$ 7.580.000
Total	\$ 49.434.893

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
N.I.T.: 900.055.283-9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2024 Y 2023

2. Mantenimiento de Ascensores

Certificación de Ascensores	\$	3.558.100
Mantenimiento preventivo ascensores	\$	43.526.736
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	7.461.300
Total	\$	54.546.136

3. Mantenimiento de planta eléctrica

Mantenimiento preventivo	\$	4.100.657
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	5.818.130
Total	\$	9.918.787

4. Mantenimiento de CCTV

Mantenimiento preventivo de cámaras	\$	17.010.324
Mantenimiento correctivo y repuestos	\$	9.595.654
Mantenimiento aire acondicionado cuarto de cámaras	\$	506.345
Total	\$	27.112.323

5. Compra de activos fijos: comprende:

Compra de silla	\$	455.009
Compra de monitor	\$	899.900
Compra de escritorio	\$	1.428.000
Compra de micrófonos reuniones	\$	135.000
Compra de blackouts salones	\$	3.925.096
Total	\$	6.843.005

NOTA 16. OTROS GASTOS

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

5305 FINANCIEROS	2.024	2.023	VARIACIÓN
GASTOS BANCARIOS	\$ 286.929	\$ 237.166	\$ 49.763
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 39.660	\$ 900.100	\$ (860.440)
T O T A L	\$ 326.589	\$ 1.137.266	\$ (810.677)

TOTAL OTROS GASTOS	\$ 326.589	\$ 1.137.266	\$ (810.677)
---------------------------	-------------------	---------------------	---------------------

TOTAL GASTOS	\$ 2.600.261.477	\$ 2.309.551.437	\$ 290.710.040
---------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------



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



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



CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA P.H.
NIT: 900.055.283-9
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
AÑO 2024

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

EJECUCION PRESUPUESTAL 2024 Y PROYECTO DE PRESUPUESTO 2025



EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024 Y PRESUPUESTO 2025

A continuación, detallamos la Ejecución Presupuestal del año 2024 y el Proyecto de Presupuesto para el año 2025. Para mayor ilustración, las notas respectivas se encuentran en la casilla denominada "Observaciones".

1. Ejecución presupuestal año 2024

En el año 2024 se presentó una ejecución en los ingresos y en los gastos del 100.4%, mostrando como resultado final \$7.978.047 de superávit.

Es importante mencionar que dentro de las actividades desarrolladas en el año 2024, gracias al buen control de gasto, se lograron ejecutar las siguientes obras: el mantenimiento del mobiliario de la piscina, cambio del rodadero de la piscina, cambio de la zona de cerramiento para mascotas, iluminación fosos ascensores y atención de emergencias (suministro de agua potable), por un valor de \$50.000.000 aproximadamente.

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

2. Proyecto de Presupuesto año 2025

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 2025 en un 9.53% equivalente al SMMLV.

Para la elaboración del presupuesto para la vigencia del año 2025 la Administración y el Consejo, realizaron una revisión minuciosa de cada rubro y su necesidad.

En tal sentido, teniendo en cuenta la proyección de ahorros presentados para este año, dadas las negociaciones concertadas, se propone un incremento de un 1.5% a la cuota ejecutada desde enero de 2025 a partir del mes de mayo de 2025, para un incremento ponderado del 10.5% en el año 2025, esta propuesta se basa en incluir dentro del presupuesto ordinario el costo del recorridor perimetral y que se deje de cobrar como una cuota adicional.

A continuación, presentamos los rubros que presentan mayores variaciones:

Gastos Existentes

Mantenimiento adoquines y piso parques infantiles: Se incluye mantenimiento de pisos parques infantiles por valor de \$6.000.000

Servicio de Mantenimiento de Ascensores: Reducción del 66%, solo se presupuesta servicio completo por tres meses y por los ascensores que se van interviniendo, mantenimiento a cero costo desde agosto.

Mantenimiento CCTV y sistema de control de acceso: Se elimina el gasto teniendo en cuenta la migración del sistema y que Seguridad Atlas asumirá los mantenimientos hasta diciembre del año 2027.

Energía Eléctrica: Se proyecta una reducción del 13% teniendo en cuenta el ahorro de energía por la no utilización de ascensores y el ahorro proyectado después de la modernización.

Mantenimiento y repuestos piscina (calentador, zona piscina, baños, ducha e implementos): Incremento de 22%, se incluye mantenimiento de enrollador de la manta térmica.

Repuestos Ascensores: No se proyecta por modernización de ascensores

Mantenimiento bases lámparas, cámaras y puertas de acceso vehicular (Pintura con anticorrosivo): Incremento de 70%, se incluye pintura de postes de luz y cámaras.



Pintura zonas comunes: Incremento 100%. se incluye pintura de puntos fijos de seis torres.

Gastos nuevos: \$85.500.000

Mantenimiento cubierta piscina y torreta social: Mantenimiento y lavado general de cubiertas de la torreta social y piscina \$5.000.000

Compra caldera piscina: Cambio caldera piscina \$21.000.000

Carros de mercado: Compra cinco carros de mercado \$2.500.000

Instalación sala juegos infantiles: Adecuación zonas infantiles \$8.500.000

Intervención pozo eyector 2: Reparación bombas pozo eyector carrera 68A \$8.500.000

Intervención tubería red sumergible y pozo eyector 1 costado calle 23: Intervención tubería y reparación bombas pozo eyector calle 23 \$24.000.000

Intervención muro nivel freático costado av esperanza: Instalación muro falso y cárcamo nivel freático av. esperanza \$15.000.000.



EJECUCION PRESUPUESTAL 2024 Y PRESUPUESTO 2025

INGRESOS OPERACIONALES	PRESUPUESTO 2024	EJECUTADO 2024	EJECUCIÓN %	DIFERENCIA ENTRE PRESUPUESTADO 2024 Y EJECUTADO 2024	OBSERVACIONES	PRESUPUESTO 2025	VARIACION ENTRE EJECUTADO 2024 Y PRESUPUESTADO 2025	VARIACION %	OBSERVACIONES
Cuotas de Administración	\$ 2.617.897.981	2.607.976.800	100%	-9.921.181		\$ 2.882.041.258	\$ 274.064.458	10,5%	Se proyecta incremento del SMMLV de enero a abril de 2025 y un ajuste adicional de 1,47% de mayo de diciembre, a fin de incluir el valor del recorridor perimetral en la cuota de administración a partir del mes de mayo de 2025, dando como resultado final un acumulado del 10,5% por el año 2025.
Descuento por pronto pago	(\$ 242.487.347)	-245.640.805	101%	-3.153.458		(\$ 270.204.886)	(\$ 24.564.081)	10,0%	Incremento 10%
TOTAL OPERACIONALES	\$ 2.375.410.634	\$ 2.362.335.995	99,45%	(\$ 13.074.639)		\$ 2.611.836.372	\$ 249.500.377	10,56%	
INGRESOS NO OPERACIONALES									
Explotación salón social	\$ 18.000.000	18.531.050	103%	\$ 531.050	Rubro sobre ejecutado por la alta utilización de los salones sociales	\$ 18.000.000	(\$ 531.050)	-2,87%	
Intereses de mora	\$ 36.000.000	39.058.489	108%	\$ 3.058.489	Este rubro se sobre ejecuto por los intereses causados producto del aumento de la cartera	\$ 36.000.000	(\$ 3.058.489)	-7,83%	
Vigilancia externa perimetral	\$ 112.200.000	112.200.000	100%	\$ 0		\$ 41.000.000	(\$ 71.200.000)	-63,46%	Se presupuesta el gasto del recorridor perimetral en los meses de enero a abril, a partir del mes de mayo se incluye en la cuota ordinaria de administración.
Reposición Tarjetas electrónicas a residentes	\$ 6.000.000	6.702.000	112%	\$ 702.000	Rubro sobre ejecutado por la demanda de reposición de tarjetas de acceso	\$ 600.000	(\$ 6.102.000)	-91,05%	Se presupuesta este rubro solo por los meses de enero a marzo, teniendo en cuenta el cambio de sistema de control de acceso.
Piscina	\$ 4.000.000	3.451.500	86%	(\$ 548.500)	En este rubro se incluyen cursos de natación y visitantes de piscina	\$ 3.500.000	\$ 48.500	1,41%	
Aprovechamiento por espacio de Área Común	36.666.878	41.762.022	114%	\$ 5.095.144	Rubro sobre ejecutado por la explotación de los parqueaderos internos y la utilización del parqueadero de visitantes.	\$ 40.000.000	(\$ 1.762.022)	-4,22%	
Concesión maquinas de snacks	\$ 10.319.428	10.069.440	98%	(\$ 249.988)		\$ 11.026.037	\$ 956.597	9,50%	Incremento SMMLV
Rendimientos Financieros	\$ 7.000.000	5.674.583	81%	(\$ 1.325.417)		\$ 5.000.000	(\$ 674.583)	-11,89%	
Sanciones Asamblea Ordinaria	\$ 3.200.000	6.555.000	205%	\$ 3.355.000		\$ 6.000.000	(\$ 555.000)	-8,47%	Se proyecta este valor porque se estima un quorum del 90% de asistencia a la asamblea.
Ajuste al peso	\$ 0	5.175	0%	\$ 5.175		\$ 0	(\$ 5.175)	-100,00%	
Aprovechamiento mesa de ping pong	-		0%	\$ 0		\$ 0	\$ 0	0,00%	
Otros Ingresos	\$ 0	1.894.270	0%	\$ 1.894.270	En este rubro se incluye las consignaciones pendientes por identificar del año 2022.	\$ 0	(\$ 1.894.270)	-100,00%	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 233.386.306	\$ 245.903.529	105%	\$ 12.517.223		\$ 161.126.037	(\$ 84.777.492)	-34,48%	
TOTAL INGRESOS	\$ 2.608.796.940	\$ 2.608.239.524	100,0%	(\$ 557.416)		\$ 2.772.962.409	\$ 164.722.885	6,32%	



TIPO DE GASTO	PRESUPUESTO 2024	EJECUTADO 2024	EJECUCIÓN %	DIFERENCIA ENTRE PRESUPUESTADO 2024 Y EJECUTADO 2024	OBSERVACIONES	PRESUPUESTO 2025	VARIACION ENTRE EJECUTADO 2023 Y PRESUPUESTADO 2024	VARIACION %	OBSERVACIONES
Mantenimiento equipos GYM Repuestos equipos GYM	\$ 6.000.000	\$ 4.756.636	79%	\$ 1.243.364		\$ 6.000.000	\$ 1.243.364	26,14%	Se presupuesta valor para mantenimiento de equipos y repuestos
Mantenimiento y repuestos piscina (calentador, zona piscina, baños, ducha e implementos)	\$ 4.351.508	\$ 4.084.761	94%	\$ 266.747		\$ 5.000.000	\$ 915.239	22,41%	Incremento IPC y mantenimiento de enrolladores de la manta de la piscina
Dotación piscina		\$ 8.692.230			Este rubro se ejecuto porque se hizo necesario el cambio del rodadero de la piscina y el mantenimiento general del mobiliario.				
Insumos agua piscina (cloro, químicos, aseo)	\$ 4.789.642	\$ 3.938.781	82%	\$ 850.861		\$ 4.143.598	\$ 204.817	5,20%	Incremento IPC
Mantenimiento cubierta piscina y torreta social y domos en general	\$ 6.000.000	\$ 0	0%	\$ 6.000.000	Actividad programada para el mes de noviembre de 2024, sin embargo por la temporada de lluvias de los meses de noviembre y diciembre su ejecución queda programada para el primer trimestre del año 2025.	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	0,00%	Se presupuesta lavado general y mantenimiento de la cubierta de la piscina y torreta social incluye reparación de filtraciones
Honorarios mantenimiento Piscina	\$ 11.714.283	\$ 11.714.280	100%	\$ 3		\$ 12.449.937	\$ 735.657	6,28%	Incremento IPC más un punto
Mantenimiento blackout, lavado cortinas salones sociales.	\$ 5.000.000	\$ 9.240.109	185%	(\$ 4.240.109)	Se realizo la adecuación de los salones sociales con el retiro de las cortinas, mantenimiento general de los blackouts del salón social dos, administración y cuarto de monitoreo, se incluye el tapizado de los muebles de la administración.	\$ 3.000.000	-\$ 6.240.109	-67,53%	Se presupuesta mantenimiento
Lavado de muebles oficina Admon	\$ 400.000	\$ 0	0%	\$ 400.000	Se negocio como valor agregado				
TOTAL ZONAS SOCIALES	\$ 38.255.432	\$ 42.426.797	111%	(\$ 4.171.365)		\$ 35.593.534			
Servicio de Vigilancia	\$ 1.239.877.923	\$ 1.259.122.324	102%	(\$ 19.244.401)	Rubro sobre ejecutado por el incremento de tarifa realizado en el mes de julio de 2024.	\$ 1.402.661.952	\$ 143.539.628	11,40%	Incremento del 11.40% teniendo en cuenta que en enero incrementa SMLMV y en el mes de julio incrementa la tarifa en un 3.5% dando cumplimiento a la normativa del gobierno y el ajuste de las horas laborales.
Servicio de Aseo y mantenimiento	\$ 310.944.237	\$ 314.301.915	101%	(\$ 3.357.678)		\$ 344.254.887	\$ 29.952.972	9,53%	Incremento SMLMV en el servicio de aseo y mantenimiento y se incluyen insumos de aseo con el mismo proveedor
Acueducto, Alcantarillado y Aseo	\$ 6.305.304	\$ 3.603.200	57%	\$ 2.702.104	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 3.963.520	\$ 360.320	10,00%	Incremento 10%
Energía Eléctrica	\$ 172.732.392	\$ 160.716.260	93%	\$ 12.016.132	Rubro ejecutado de acuerdo a necesidades	\$ 139.500.000	-\$ 21.216.260	-13,20%	Se presupuesta una reducción de servicio, teniendo en cuenta el no uso de los ascensores de forma simultanea durante los meses de abril a julio y teniendo en cuenta que por la modernización de ascensores se presentara un ahorro en el consumo de energía.
Teléfono, internet y televisión	\$ 4.012.096	\$ 3.736.250	93%	\$ 275.846		\$ 4.109.875	\$ 373.625	10,00%	Incremento 10%
Gas Natural Domiciliario	\$ 91.426.208	\$ 57.260.522	63%	\$ 34.165.686	Este rubro presento una subejecución por el ahorro presentado mes a mes en el consumo del gas y además que la caldera presentó fallas desde el mes de noviembre, por lo cual no se presento consumo del 20 de noviembre al 31 de diciembre de 2024.	\$ 64.000.000	\$ 6.739.478	11,77%	Se proyecta este incremento teniendo en cuenta que se proyecta el consumo de gas de febrero a diciembre, incluido el incremento decretó por el gobierno nacional.
TOTAL SERVICIOS	\$ 1.825.298.159	\$ 1.798.740.471	99%	\$ 26.557.688		\$ 1.958.490.234			



Póliza de Seguros (zonas comunes)	\$ 88.000.000	\$ 87.661.212	100%	\$ 338.788	
TOTAL SEGUROS	\$ 88.000.000	\$ 87.661.212	100%	\$ 338.788	
Administración (Nómina + prestaciones sociales)	\$ 23.042.600	\$ 22.239.305	97%	\$ 803.295	
Asistente de Administración (Nómina + prestaciones sociales)	\$ 12.453.977	\$ 11.653.977	94%	\$ 800.000	
Administración	\$ 83.666.666	\$ 83.666.664	100%	\$ 2	
Revisoría Fiscal	\$ 16.071.700	\$ 16.149.900	100%	(\$ 78.200)	
Contador	\$ 26.350.468	\$ 26.349.600	100%	\$ 868	
Asesoría jurídica	\$ 2.000.000	\$ 1.300.000	65%	\$ 700.000	
Instructor Gimnasio - Honorarios	\$ 40.345.200	\$ 40.319.988	100%	\$ 25.212	
Salvavidas piscina	\$ 39.680.782	\$ 38.192.616	96%	\$ 1.488.166	
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	\$ 243.611.393	\$ 239.872.050	98%	\$ 3.739.343	
Elementos de Aseo	\$ 11.688.258	\$ 12.483.083	107%	(\$ 794.825)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, teniendo en cuenta las variaciones en el costo de los elementos de aseo
Elementos de Cafetería	\$ 3.079.970	\$ 3.680.604	120%	(\$ 600.634)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades
TOTAL ASEO Y CAFETERIA	\$ 14.768.228	\$ 16.163.687	109%	(\$ 1.395.459)	
Mantenimiento Ascensores	\$ 48.968.229	\$ 47.084.836	96%	\$ 1.883.393	
Repuestos ascensores	\$ 8.428.132	\$ 7.461.300	89%	\$ 966.832	
Insumos y plantas mejoramiento y embellecimiento de jardines	\$ 5.000.000	\$ 5.991.411	120%	(\$ 991.411)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, se realiza la nivelación del terrero de la zona de mascotas
Mantenimiento pararrayos	\$ 528.000	\$ 550.000	104%	(\$ 22.000)	
Mantenimiento eléctrico y compra insumos eléctricos (bombillos, sensores, tapas, tomas, etc.)	\$ 10.079.195	\$ 12.479.114	124%	(\$ 2.399.919)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades, además se realizó el mejoramiento de la iluminación perimetral con la instalación de cuatro reflectores más y la reubicación de postes de luz, de acuerdo con solicitud del comité de seguridad.
Arreglos ornamentales y cerrajería (rejas, brazos hidráulicos, puntos fijos, arreglo puertas contadores gas y cerrajería en general)	\$ 9.043.555	\$ 4.733.827	52%	\$ 4.309.728	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades.
Mantenimiento y cambio tejas	\$ 2.000.000	\$ 1.179.381	59%	\$ 820.619	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades

\$ 92.000.000	\$ 4.338.788	4,95%	Se presupuesta este valor porque la prima de seguros no presento mayor variación
\$ 92.000.000			
\$ 118.349.966	\$ 34.683.302	41,45%	Gasto por todo el año 2025, con incremento a partir del 20 de junio de 2025 de IPC más un punto
\$ 17.164.114	\$ 1.014.214	6,28%	Incremento IPC más un punto
\$ 28.004.355	\$ 1.654.755	6,28%	Incremento IPC más un punto
\$ 2.500.000	\$ 1.200.000	92,31%	Se presupuesta este rubro para realizar consultas jurídicas.
\$ 44.150.388	\$ 3.830.400	9,50%	Incremento SMLMV
\$ 40.889.338	\$ 2.696.722	7,06%	Incremento SMLMV
\$ 251.058.161			
\$ 13.132.203	\$ 649.120	5,20%	Incremento IPC
\$ 3.871.995	\$ 191.391	5,20%	Incremento IPC
\$ 17.004.199			
\$ 16.000.000	-\$ 31.084.836	-66,02%	Se proyecta una reducción teniendo en cuenta que solo se paga el servicio completo de enero a marzo y de acuerdo a la negociación de la obra de modernización de ascensores a partir de la finalización de la misma, como valor agregado el mantenimiento de los ascensores por 24 meses.
\$ 500.000	-\$ 6.961.300	0,00%	
\$ 5.000.000	-\$ 991.411	-16,55%	
\$ 578.600	\$ 28.600	5,20%	Incremento IPC
\$ 13.128.028	\$ 648.914	5,20%	Incremento IPC
\$ 8.000.168	\$ 3.266.341	69,00%	Se incluye la instalación de bandejas en sótano y el mantenimiento de las bases de los postes de iluminación.
\$ 2.000.000	\$ 820.619	69,58%	Se proyecta este valor para mantenimiento anual



Servicio mantenimiento planta eléctrica	\$ 12.000.000	\$ 9.918.787	83%	\$ 2.081.213	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades	\$ 8.800.000	-\$ 1.118.787	-11,28%	Se proyecta incremento del IPC en mantenimiento mensual y repuestos por valor de \$4.000.000
Combustibles y Lubricantes	\$ 712.115	\$ 200.000	28%	\$ 512.115	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades	\$ 700.000	\$ 500.000	250,00%	Consumo de acuerdo con cortes de luz
Mantenimiento Cuarto de Maquinas (Bombas Eyectoras, bombas sumergibles, equipo contraincendios)	\$ 16.553.895	\$ 15.117.858	91%	\$ 1.436.037		\$ 15.000.000	-\$ 117.858	-0,78%	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
Intervención pozo eyector 2						\$ 8.500.000			Se respuesta mantenimiento de tres bombas sumergibles y el cambio de cheque de la tubería.
Intervención tubería red sumergible y pozo eyector 1 costado calle 23						\$ 24.000.000			Se presento ruptura de un tramo de la tubería de la red sumergible y daño de equipos del pozo eyector 1 del costado de la calle 23, afectando las torres 13, 12, 1 y 2, presuntamente por la obra de la av Cra 68, se presupuesta este valor para el cambio de dos bombas sumergibles y el cambio de la tubería afectada.
Mantenimiento plomería y tuberías (sifones, cajas, aguas lluvias, aguas negras y tubería colgante)	\$ 9.300.000	\$ 9.967.456	107%	(\$ 667.456)	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	\$ 9.000.000	-\$ 967.456	-9,71%	
Mantenimiento Construcciones y Edificaciones	\$ 39.500.000	\$ 49.434.893	125%	(\$ 9.934.893)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad, en el año 2024 entre otros se realizó mantenimiento y reparación de filtraciones de fachadas de apartamentos, reparación de bajantes, mantenimiento de cubiertas, limpieza vidrios torreta social, cambio tabletas zonas comunes, mantenimiento general de la cancha de squash, cambio de cerramiento de la zona de mascotas, etc.	\$ 38.000.000	-\$ 11.434.893	-23,13%	Se proyecta este valor para mantenimiento de acuerdo con las necesidades del Conjunto, es importante aclarar que el conjunto ya tiene 20 años y se incrementan las reparaciones a realizar, se incluye, reparación de filtraciones de fachadas de apartamentos, etc.
Pintura zonas comunes	\$ 35.000.000	\$ 17.013.261	49%	\$ 17.986.739	Se realizó la pintura de la torreta social, piscina, administración, muros perimetrales, señalización parqueaderos de visitantes y acceso conjunto, pintura muros cancha squash, en general las necesidades del conjunto. No se dio inicio a la pintura de los puntos fijos de las torres, teniendo en cuenta la obra de modernización de ascensores y que se van a ensuciar los puntos fijos por el tránsito de los residentes.	\$ 35.000.000	\$ 17.986.739	105,72%	Se presupuesta la pintura general de los puntos fijo de seis (6) torres, la torreta social, portería, administración y necesidades en general.
Intervención muro nivel freático costado av esperanza						\$ 15.000.000			Debido a las filtraciones y aposamientos por nivel freático presentados en un costado de la pantalla de la av esperanza, se presupuesta la instalación de un muro y cárcamo para tratar la filtración
Iluminación fosos ascensores		\$ 34.106.173	0%	(\$ 34.106.173)	A fin de dar cumplimiento a la exigencia de iluminación de los ductos de los ascensores en la nueva norma técnica de certificación de ascensores, se ejecuta este rubro en el presupuesto ordinario producto de los ahorros logrados en el año 2024 y a fin de no incluir en la cuota de modernización de ascensores.				
Mantenimiento adoquines y demarcación	\$ 7.000.000	\$ 0	0%	\$ 7.000.000	No se ejecuto en el año 2024 a fin de poder ejecutar otros rubros mas urgentes como la iluminación de los fosos de los ascensores, se proyecta su ejecución en el primer semestre de 2025.	\$ 11.000.000	\$ 11.000.000	0,00%	Se proyecta mantenimiento de adoquines de parqueadero de visitantes y mantenimiento del piso de los dos (2) parques infantiles.



Herramientas	\$ 2.000.000	\$ 590.233	30%	\$ 1.409.767	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad	\$ 1.200.000	\$ 609.767	103,31%	Se proyecta para mantenimiento de herramientas y compra de acuerdo con necesidades.
Mantenimiento Jardines y Plantas	\$ 28.600.121	\$ 28.644.259	100%	(\$ 44.138)		\$ 30.443.118	\$ 1.798.859	6,28%	Incremento IPC más un punto
Fumigación jardines - edificaciones, roedores e insectos	\$ 3.500.000	\$ 3.636.332	104%	(\$ 136.332)	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad	\$ 3.825.421	\$ 189.089	5,20%	Incremento IPC
Mantenimiento CCTV y sistema de control de acceso	\$ 23.000.000	\$ 27.112.323	118%	(\$ 4.112.323)	Se sobre ejecuto porque se hizo necesario el cambio de la lectora y controladora de la recepción.		-\$ 27.112.323	-100,00%	No se proyecta este valor por cambio de CCTV y control de acceso a cambio de la empresa de seguridad por los próximos tres (3) años.
Mantenimiento talanqueras	\$ 3.000.000	\$ 2.317.910	77%	\$ 682.090	Rubro ejecutado de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad	\$ 2.300.000	-\$ 17.910	-0,77%	Se proyecta el mantenimiento general
Mantenimiento red de citofonía	\$ 6.691.924	\$ 8.169.200	122%	(\$ 1.477.276)	Se sobre ejecuto porque se hizo necesario el cambio de seis derivadores de piso.	\$ 7.500.000	-\$ 669.200	-8,19%	
Recarga y compra de extintores, compra mangueras contra incendios	\$ 3.000.000	\$ 2.087.141	70%	\$ 912.859	No se hizo necesario la reposición de una manguera contra incendios	\$ 3.000.000	\$ 912.859	43,74%	Incremento IPC y compra de dos mangueras contra incendios
Lavado de tanque de agua	\$ 1.500.000	\$ 900.000	60%	\$ 600.000		\$ 981.000	\$ 81.000	9,00%	Incremento 9%
Análisis de agua (tanque agua potable, piscina)	\$ 2.000.000	\$ 1.305.430	65%	\$ 694.570		\$ 1.373.312	\$ 67.882	5,20%	Incremento IPC
Reposición Canecas Cuartos de basuras	\$ 1.420.000	\$ 1.700.000	120%	(\$ 280.000)		\$ 1.870.000	\$ 170.000	10,00%	Incremento 10%
Mantenimiento bases lámparas, cámaras y puertas de acceso vehicular (Pintura con anticorrosivo)	\$ 3.341.807	\$ 3.513.225	105%	(\$ 171.418)		\$ 6.000.000	\$ 2.486.775	70,78%	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.
Brigada de Emergencia (desarrollo Plan de Emergencia - Implementación SGSST)	\$ 2.622.720	\$ 2.140.000	82%	\$ 482.720		\$ 2.354.000	\$ 214.000	10,00%	Incremento 10%
Señalización del conjunto (avisos informativos sótano, zonas comunes y piscina), señalización espacio animales de compañía	\$ 3.487.081	\$ 2.642.840	76%	\$ 844.241		\$ 2.780.268	\$ 137.428	5,20%	Incremento IPC
TOTAL MANTENIMIENTO GENERAL	\$ 288.276.774	\$ 299.997.190	104%	(\$ 11.720.416)		\$ 273.833.915			
Gastos Financieros	\$ 1.000.000	\$ 286.928	29%	\$ 713.072	Rubro sub ejecutado debido a la negociación por reciprocidad de la copropiedad con el banco.	\$ 800.000	\$ 513.072	178,82%	Se proyecta este valor para costos financieros
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	\$ 1.000.000	\$ 286.928	29%	\$ 713.072		\$ 800.000			
Notariales y legales	\$ 500.000	\$ 32.900	7%	\$ 467.100		\$ 500.000	\$ 467.100	1419,76%	
Actividades de Integración	\$ 6.000.000	\$ 8.359.559	139%	(\$ 2.359.559)	Con el animo de fortalecer el tejido social en la copropiedad, durante el año 2024 se llevaron a cabo diferentes actividades de integración (olimpiadas, día de la familia, celebración del día de las velitas), en su mayoría las actividades se pagaron con los recursos obtenidos en las mismas, se realizaron dos bingos (día de la familia y celebración de día de las velitas). Agradecemos la participación de toda la comunidad	\$ 10.000.000	\$ 1.640.441	19,62%	Se aumenta este rubro, a fin de incentivar nuevamente las actividades de integración del conjunto.



Adquisición tarjetas electrónicas	\$ 4.372.519	\$ 1.469.960	34%	\$ 2.902.559	Rubro ejecutado de acuerdo con la demanda de los residentes del conjunto
Arreglos navideños	\$ 9.000.000	\$ 9.485.249	105%	(\$ 485.249)	
Gastos Asamblea (correo, audio, refrigerio, logística)	\$ 16.500.000	\$ 20.484.421	124%	(\$ 3.984.421)	Rubro sobre ejecutado teniendo en cuenta que el año 2024, se realizaron dos asambleas, las cuales tuvieron una duración mas larga a lo estipulado.
Licencia software contable, admon pagina web y licencias de office y antivirus	\$ 7.707.616	\$ 7.768.920	101%	(\$ 61.304)	
Mantenimiento y repuestos equipos de computo	\$ 200.000	\$ 2.257.418	1129%	(\$ 2.057.418)	Rubro sobre ejecutado ya que se hizo necesario el mantenimiento general del videobean, cambio de tarjeta de memoria de computador de CCTV y el cobro del espacio del correo electrónico.
Actualización pagina web	\$ 2.000.000	\$ 0	0%	\$ 2.000.000	
Reuniones de Consejo	\$ 1.000.000	\$ 1.272.900	127%	(\$ 272.900)	
Transporte (Taxis y Buses)	\$ 794.420	\$ 898.200	113%	(\$ 103.780)	
Útiles, correo, impresión, papelería, empastes, tintas y recargas impresoras	\$ 2.500.000	\$ 4.993.175	200%	(\$ 2.493.175)	Rubro sobre ejecutado por compra de disco duro para contabilidad, mantenimiento y cambio de piezas de impresora Epson 1100, compra micrófonos para reuniones, etc.
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERACIONES	\$ 50.574.554	\$ 57.022.702	113%	(\$ 6.448.148)	
Compra activos fijos (caminadora gimnasio, neveras salones sociales y reparaciones)	\$ 5.500.000	\$ 2.327.900	42%	\$ 3.172.100	Se incluye compra de escritorio para la administración, cambio blackout del salón 1, etc.
Compra caldera piscina					
Compra carros de mercado					
Instalación sala juegos infantiles					
Compra sillas portería, cctv y vehicular	\$ 600.000	\$ 275.000	46%	\$ 325.000	
TOTAL COMPRA ACTIVOS FIJOS	\$ 6.100.000	\$ 2.602.900	43%	\$ 3.497.100	
Deducibles Reclamación aseguradora	\$ 2.500.000	\$ 4.340.000	174%	(\$ 1.840.000)	Este rubro se ejecuto por la cantidad de reclamaciones realizadas a la aseguradora y el pago del respectivo deducible.
Ajuste al peso		\$ 15.615			
Provisión de cartera	\$ 22.000.000	\$ 22.457.729			
Gastos de ejercicios anteriores		\$ 25.800	0%	(\$ 25.800)	
TOTAL OTROS GASTOS	\$ 24.500.000	\$ 26.839.144	0%	(\$ 2.339.144)	

\$ 500.000	-\$ 969.960	-65,99%	Solo se compran 30 tarjetas en el periodo de enero a marzo de 2025.
\$ 9.000.000	-\$ 485.249	-5,12%	
\$ 15.000.000	-\$ 5.484.421	-26,77%	
\$ 8.172.904	\$ 403.984	5,20%	Incremento IPC
\$ 1.711.595	-\$ 545.823	-24,18%	Se presupuesta mantenimiento de impresora y equipos de computo y espacio de correo electrónico.
\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	0,00%	Se proyecta actualizar la pagina web
\$ 1.339.091	\$ 66.191	5,20%	Incremento IPC
\$ 944.906	\$ 46.706	5,20%	Incremento IPC
\$ 2.800.000	-\$ 2.193.175	-43,92%	
\$ 51.968.496			
\$ 2.000.000	-\$ 327.900	-14,09%	
\$ 21.000.000			Se realiza cambio de la caldera de la piscina en el mes de enero de 2025.
\$ 2.500.000			Se presupuesta compra de cinco carros de mercado por reposición
\$ 8.500.000			Se presupuesta la instalación de una sala de juegos para niños menores de 12 años, a fin de robustecer los espacios de recreación.
\$ 400.000	\$ 125.000	45,45%	Se proyecta reposición de sillas
\$ 34.400.000			
\$ 3.000.000	-\$ 1.340.000	-30,88%	Valor proyectado para pago de deducibles por reclamación a la aseguradora
\$ 23.625.531	\$ 1.167.802	5,20%	Se proyecta provisión de cartera por las cuotas de administración que se dejaron de recibir por los apartamentos con deudas mas antiguas
\$ 26.625.531			



Gastos Imprevistos	\$ 2.000.000	\$ 2.236.000	112%	(\$ 236.000)	
Fondo de Imprevistos legal	\$ 26.412.400	\$ 26.412.396	100%	\$ 4	
TOTAL IMPREVISTOS	\$ 28.412.400	\$ 28.648.396	101%	(\$ 235.996)	
TOTAL GASTOS	\$ 2.608.796.940	\$ 2.600.261.477	100%	\$ 8.535.463	

		\$ 7.978.047
--	--	--------------

\$ 2.000.000	-\$ 236.000	-10,55%	Se presupuesta este valor para tender gastos no presupuestados
\$ 29.188.339	\$ 2.775.943	10,51%	Valor correspondiente al 1% de la facturación anual (Ley 675 de 2001)
\$ 31.188.339			
\$ 2.772.962.410			

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.