



INFORME ADMINISTRACIÓN TORRE IMPERIAL JUNIO

Índice de la presentación

Informe de procesos jurídicos

Cartera

Contratos vigentes

Gestión administrativa realizada

Pendientes por realizar

Evidencias fotográficas del trabajo realizado por los trabajadores de aseo, seguridad, SGSST, proveedores.



PROCESOS JURIDICOS

PROCESOS JURIDICOS CON VALORES

PROCESOS JURIDICOS		
APTO	DEUDA	ESTADO
503	\$14.742.156	PAGO TOTAL
507	\$5.732.500	SIN PAGO
607	\$15.650.333	SIN PAGO
608	\$5.029.664	SIN PAGO
1501	\$20.828.999	SIN PAGO
1504	\$10.282.836	SIN PAGO
1607	\$4.182.000	PAGO TOTAL
1908	\$1.194.380	ABONO
2009	\$12.954.230	SIN PAGO
2107	\$7.005.800	SIN PAGO
2209	\$7.173.114	PAGO TOTAL
2306	\$10.656.100	SIN PAGO
2401	\$9.048.000	SIN PAGO
2502	\$3.229.300	SIN PAGO
2705	\$12.120.320	SIN PAGO
2801	\$4.194.000	SIN PAGO
TOTAL	\$117.926.462	

PROCESOS PRE-JURIDICOS		
APTO	DEUDA	ESTADO
1102	\$ 2.816.900	PAGO TOTAL
1708	\$ 1.640.800	ABONO
TOTAL	\$ 4.457.700	

La cartera más alta se concentra en 12 inmuebles que tienen proceso jurídico por valor de **\$ 116.732.082**

SEGUIMIENTO DE CARTERA

SEGUIMIENTO		
Inmueble	E	Saldo
Apto 407	S	\$ 1.982.100
Apto 409	S	\$ 1.182.800
Apto 506	S	\$ 1.184.700
Apto 1009	P	\$ 1.597.000
Apto 1909	S	\$ 1.248.900
Apto 2007	S	\$ 1.724.400
Apto 2008	S	\$ 1.692.100
Apto 2104	S	\$ 1.619.900
Apto 2501	P	\$ 1.638.600
TOTAL		\$ 13.870.500

A estos inmuebles se está realizando el proceso para que realicen el pago o acuerdo de pago de no ser posible se iniciara proceso jurídico.

S: Seguimiento administración

P: Prejuridico

J: Jurídico

RECAUDO CUOTA EXTRAORDINARIA

**VALOR A RECAUDAR MENSUAL
CUOTA EXTRAORDINARIA**
\$37.262.750

MAYO

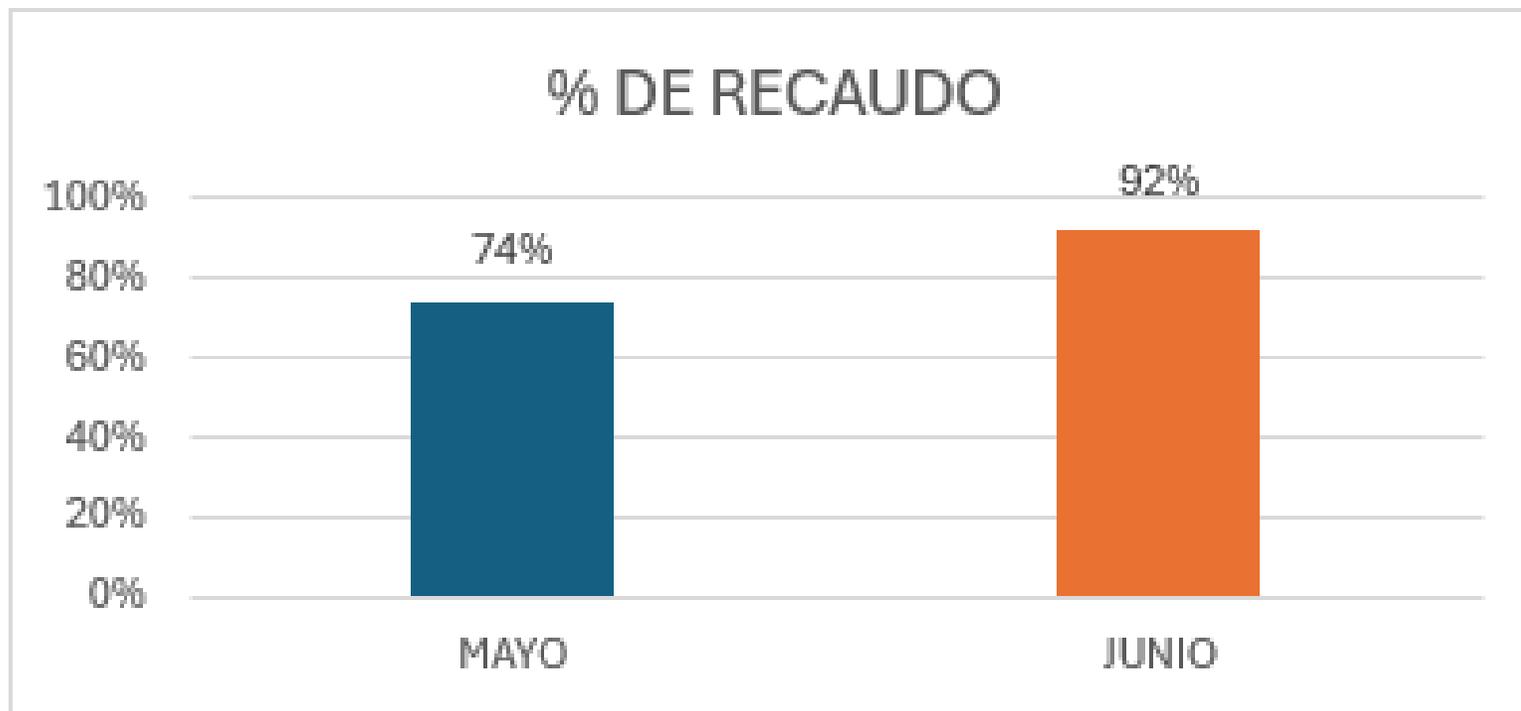
JUNIO

\$ 27.699.250 \$ 34.618.550

% DE RECAUDO

74%

92%



GESTION ADMINISTRATIVA

CONTRATOS VIGENTES:

- ✓ SEGURIDAD HCP
- ✓ ASEO MISIÓN SERVIR
- ✓ MOTOBOMBAS SANTA FE
- ✓ ADMINISTRACIÓN
- ✓ REVISOR FISCAL
- ✓ CONTADOR
- ✓ PLANTA ELECTRICA
- ✓ RIGHA ASCENSORES
- ✓ DAYTONA SOFTWARE CONTABLE
- ✓ PUERTAS VEHICULARES
- ✓ SGSST
- ✓ CCTV

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Se realizó la gestión correspondiente en cuanto a atención a copropietarios presencial y vía telefónica, responder correos y WhatsApp, envío de comunicados, actualización de datos en Propiedata telefonía, se realizaron mantenimientos preventivos y/o correctivos, pagos a proveedores, impuestos, servicios públicos, compras, seguimiento a trabajadores, reuniones con proveedores, reparaciones locativas, actividades programadas para mantener en óptimas condiciones las zonas comunes a continuación se describen las más importantes:

- ✓ Se realizan campañas de cobro con abogada para poder recuperar cartera para acogerse al beneficio de descuento aprobado por asamblea.
- ✓ Mantenimiento preventivo de ascensores
- ✓ Mantenimiento preventivo sistema CCTV
- ✓ Mantenimiento preventivo Motobombas
- ✓ Compras necesarias para trabajos en zonas comunes
- ✓ Compra de 7 canecas para el shut
- ✓ Seguimiento a cartera
- ✓ Revisión de contrato de abogado demanda AR por parte de abogado de la poliza

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

- ✓ Se envían notificaciones a todos los deudores para acogerse a beneficio aprobado por asamblea
- ✓ Se publica cartera cada 10 días
- ✓ Llamados de atención por comportamientos contrarios al manual de convivencia
- ✓ Reuniones con proveedores para mejorar procesos de servicio y demás
- ✓ Se realiza pago de la última cuota de la póliza de zonas comunes sin pagar intereses
- ✓ Se realiza limpieza de tubería elevada
- ✓ Seguimiento A personal (aseo, vigilancia, proveedores)
- ✓ Capacitaciones SG-SST: Formación de Brigadas de Emergencia, Primeros Auxilios, Prevención de Incendio, Evacuación y Rescate.
- ✓ Se adquirió luminaria para adecuaciones de áreas comunes
- ✓ Se realiza control y recaudo de parqueaderos de visitantes
- ✓ Programación de tags y stickers de ingreso y salida del edificio
- ✓ Programación y control de mudanzas de ingreso y salida
- ✓ Programación de alquiler de salones y demás zonas comunes
- ✓ Actualización de planilla de pagos y uso de zonas comunes: Gym, Bbq, Parq Vis, Cancha de Squash.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

- ✓ Se realiza archivo y gestión documental
- ✓ Entrega de cuentas de cobro, recibos de caja, estados de cuenta, paz y salvos, etc.
- ✓ Solicitud de paz y salvo a aseguradora previsoras pendiente por subsanar desde el año 2021
- ✓ Solicitud aseguradora cambiar tubo de 3" que se rompió por uno de los vacíos del edificio
- ✓ Se finalizó la limpieza de ductos de aguas negras
- ✓ Se realizó lavado y limpieza a parqueaderos
- ✓ Se realizó mantenimiento y tanqueado a la planta
- ✓ Se compró aserrín para limpieza de parqueaderos
- ✓ Se realizó poda, jardinería y fumigado de plantas
- ✓ Cambio de luminaria para mejorar
- ✓ Fumigación y control de roedores.
- ✓ Se solicitó garantía botón de apertura y cierre de emergencia
- ✓ Se realizó entrega de insumos

GESTION ADMINISTRATIVA

SG-SST JUNIO CAPACITACIONES

Desarrollo de actividades.

➤ Generalidades

A continuación, se relacionan algunas de las tareas realizadas en el desarrollo documental para generar las evidencias que soportan el desarrollo del Sistema Gestión del **EDIFICIO TORRE IMPERIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** así:

COMPONENTE SST

1. se realiza socialización de divulgación de la política de SG-SST, la cual fue publicada y divulgada en el área de la cocineta de los trabajadores y se comparte por correo electrónico para las personas interesadas.

2. se realiza socialización de la creación y seguimiento del plan de inspecciones de higiene y seguridad industrial, los cuales se encuentran en la fase 7 de inspecciones de seguridad.

3. se solicita informe a los proveedores fijos frente al seguimiento del SG SST y avance de las capacitaciones principales sobre los riesgos identificados en la matriz de cada uno de ellos, con la siguiente solicitud:

Con el ánimo de proteger la salud y prevenir la exposición a los diferentes riesgos asociados con las tareas ejecutadas por el personal que presta los servicios para el **EDIFICIO TORRE IMPERIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es importante generar la promoción y prevención de la salud y la seguridad en el trabajo, por lo anterior se solicita amablemente Informe de la gestión como soporte del compromiso el cual debe contener los siguientes temas:

1. Registro de actividades de medicina del trabajo y de prevención y promoción de la Salud y estilos de vida saludables.
2. Socialización de las recomendaciones ocupacionales según el concepto de médico ocupacional, según los exámenes de ingreso y periódicos que apliquen.
3. Registro de la entrega de los elementos de protección personal que se utilicen para el cumplimiento de las actividades laborales en la copropiedad.
4. Registro de entrega de dotación.
5. Indicadores de ausentismo del personal que presta los servicios en la copropiedad.
6. Indicadores de accidentalidad del personal que presta los servicios en la copropiedad.
7. Registro de inspecciones de puesto de trabajo y la matriz de identificación de peligros y valoración de riesgos, con el fin de generar las acciones correctivas y preventivas, según el puesto de trabajo, del personal que presta los servicios en la copropiedad.

Se les recomienda solicitar apoyo, asistencia y asesoría técnica a su ARL en materia de identificación de los peligros, evaluación, valoración de los riesgos en lo relacionado con las actividades de promoción de la salud y prevención de la seguridad y salud en el trabajo.

Este informe debe ser radicado de forma magnética al correo de la copropiedad a más tardar los primeros 5 días del mes siguiente.

4. se crea la carpeta de las fichas de seguridad de los productos y sustancias químicas, la cual queda en el área de donde se encuentran almacenadas.

5. se realiza solicitud por correo electrónico, certificación de la disposición final de los residuos aprovechables (reciclaje), del trimestre en curso.

"solicito amablemente constancia o certificación de la disposición final de los residuos aprovechables (RECICLAJE).

Este documento debe ser enviado por la organización que está haciendo el proceso de reciclaje."

6. se realiza reunión con vigía de seguridad y salud en el trabajo.

Aspectos Relevantes:

1. Es importante tener en cuenta las recomendaciones frente a las condiciones inseguras que presenta la infraestructura.
2. Es importante generar canales de comunicación efectivos que garanticen el buen funcionamiento del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

Laura Marcela Estupiñán Guerrero.

Seguridad y Salud en el trabajo.

CC: 1.024.515.542 de Bogotá D.C.

Tel: 3143282329 / 3156911976

GASTOS MENSUALES

Todos los gastos mensuales son contabilizados, revisados y soportados con las respectivas facturas.

RELACIÓN PAGOS JUNIO TORRE IMPERIAL			
CE	FECHA	CONCEPTO	VALOR
CE - 861	6/06/2024	Pago Serv Internet Julio	\$ 74.852
CE - 862	6/06/2024	Pago Serv Energia	\$ 11.750.960
CE - 863	24/06/2024	FC-743, FV MM25 Honorarios Presentacion Demanda	\$ 520.000
CE - 864	11/06/2024	FC-746, FV FEL 137715 - Serv Software Junio 2024	\$ 189.140
CE - 865	13/06/2024	FC-750, FV 635 Mmto preventivo sistema CCTV	\$ 900.000
CE - 866	18/06/2024	FC-710, CtaCo 01 Revisoria Fiscal Me Abril 2024	\$ 1.000.000
CE - 867	18/06/2024	FC-673, FC-697, CMT 2402 - Revisoria Fiscal Febrero	\$ 2.000.000
CE - 868	13/06/2024	FC-682, FV 2GEN 6881368 Poliza Areas Comunes No.	\$ 14.955.414
CE - 869	18/06/2024	Pago Retefta Mes Mayo 2024	\$ 1.998.000
CE - 870	24/06/2024	FC-752, Doc Eq. Servicio Admon Junio 2024	\$ 4.063.000
CE - 871	24/06/2024	FC-749, CtaCo Honorarios Contables Mes Junio 2024	\$ 1.300.000
CE - 872	24/06/2024	FC-750, FV 635 Mmto preventivo sistema CCTV	\$ 828.000
CE - 873	24/06/2024	FC-751, Cta Cobro 5 Consultoria Implementacion y	\$ 200.000
CE - 874	24/06/2024	FC-744, FV M 51784 - Mto Ascensores Junio 2024	\$ 3.026.351
CE - 875	24/06/2024	FC-724, 1 cta FV M 51784 - Mto Ascensores Junio	\$ 16.845.031
CE - 876	24/06/2024	FC-748, FVE 31914 Serv Aseo Y Toderro Junio 2024	\$ 8.202.314
CE - 877	24/06/2024	FC-755, MM 32 Honorarios Pago Total Apto 2209	\$ 900.000
CE - 878	24/06/2024	FC-738, CtaCo Revisoria Fiscal Me Mayo 2024	\$ 1.000.000
CE - 879	25/06/2024	FC-669, FC-687, FC-745, FC-747, HC 8213 Serv	\$ 35.074.636
CE - 880	24/06/2024	Traslado Fondo Imprevistos	\$ 5.418.000
CE - 881	25/06/2024	FC-756, FV 3328 Mto Preventivo Bombas Junio 2024	\$ 351.882
CE - 882	25/06/2024	FC-757, S 7494 Suministro Bala Led	\$ 25.190
CE - 883	25/06/2024	FC-742, MM22 Reintegro Honorarios 10% Apto 1708	\$ 300.000
			\$ 110.922.770

CAJA MENOR

Los gastos de caja menor, mensualmente son contabilizados, revisados y soportados con las respectivas facturas.

			RELACION DE CAJA MENOR JUNIO 2024		
			VALOR TOTAL CAJA MENOR	\$ 1.300.000	
ITEM	FECHA	CONCEPTO	PROVEEDOR	NIT	VALOR
1	jun-24	COMPRA DE 7 CANECAS PARA SHUT	NOHORA CLEMENCIA MORA HERNANDEZ	1019003006-8	\$ 490.000
2	jun-24	TRNSPORTE DE CANECAS	CARLOS CARDENAS	1016010689	\$ 30.000
3	jun-24	APOYO RECOGIDA DE AGUA ROTURA DE TUBO	VARGAS Y AGUILAR GUARDAS	72163774-1065634734	\$ 50.000
4	jun-24	PERFIL PUETA PRINCIPAL	HOMECENTER	800242106-2	\$ 18.900
5	jun-24	1 LIAVE DE TUBO	FERREPINTURAS NUEVO MILENIO SAS	901651135-7	\$ 35.000
6	jun-24	TINTA PARA SELLOS	TODO AQUI	1019152324-3	\$ 6.000
7	jun-24	TAPABOCAS DESECHABLES	D1	900276962-1	\$ 3.950
8	jun-24	ASERRIN Y TRANSPORTE	ALDEMAR TAPIAS	80037569	\$ 160.000
9	jun-24	EXTINTORES ALQUILER CAPACITACION SGSST	EXTINTORES ORIENTAL	860451666-1	\$ 71.400
10	jun-24	REINTEGRO CERT TRA Y LIB 2401-507-1607	MONICA MACHEGO	65768391	\$ 104.500
11	jun-24	CORRESPON CERTIFICADA 1504-2502-2705	MONICA MACHEGO	65768391	\$ 52.000
TOTAL					\$ 1.021.750
SALDO					\$ 278.250

CONTROL PARQUEADERO VISITANTES

El recaudo mensualmente es consignado a la cuenta de la copropiedad y conciliado con el software de parqueaderos.

Banco AV Villas

0190155104-2

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

ENTRADA AL CANTON: TORRE IMPERIAL
NOMBRE DE LA CANTONAL: TORRE IMPERIAL
NOMBRE DE LA CANTONAL: TORRE IMPERIAL

REFERENCIA DEL CONVENIO
REF. 1: 500 REF. 2: PARQUEADERO VISITANTES

NO. CHEQUE	CUANTO DEL CHEQUE	NOMBRE DEL CHEQUE	MONEDA	MONTO

NOMBRE Y TELEFONO DEL DEPOSITANTE
Diana Gutierrez 321971673

TOTAL CHEQUES	5
TOTAL MONTO	898.000
TOTAL	898.000

MOV 449 20240626 13:42 GC 561 LINEA 0
EF 898.000.00 CH 0.00
NOMBRE: EDIFICIO TORRE IMPERIAL PROPIE
CTA: 656034225 PIN: 00000000000000000000
REF: 500
88285330
PIN TON: 65488245802160
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF: 500

PARQUEADERO VISITANTES
Junio 2024 \$ 898.000

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este comprobante solo sirve como comprobante de ingreso de dinero. No debe utilizarse como comprobante de pago. El comprobante de ingreso de dinero debe ser emitido por el banco emisor.

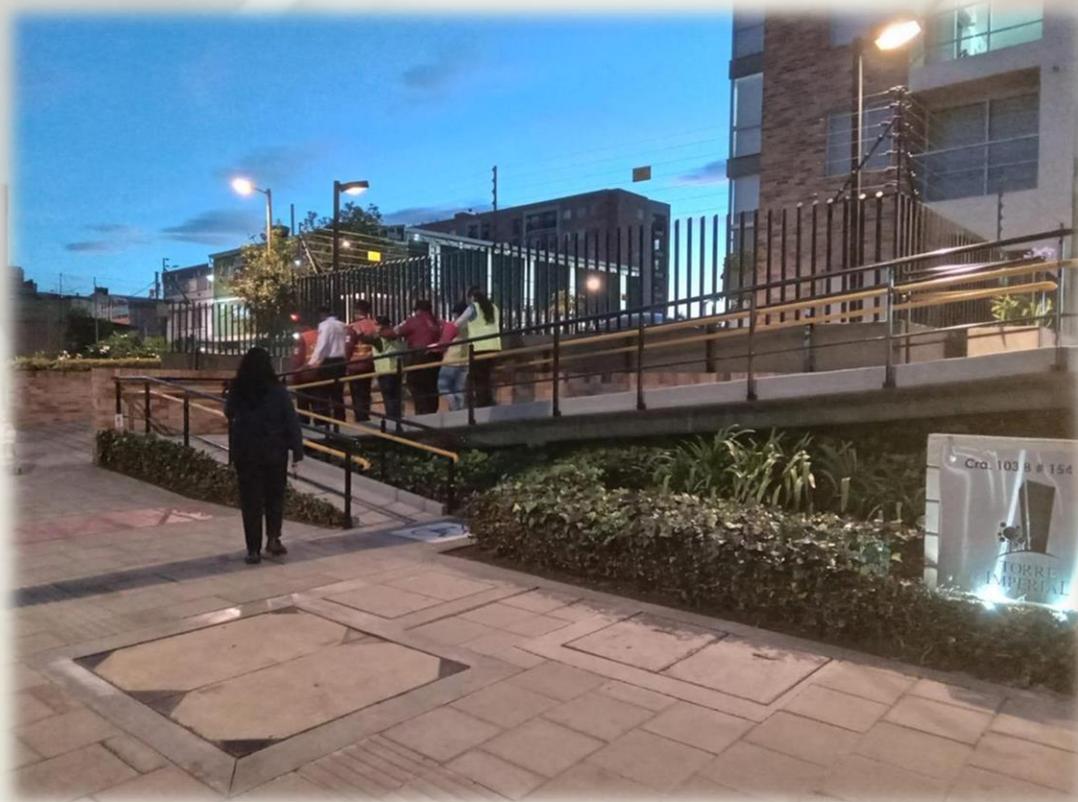
ACTIVIDADES PENDIENTES

- ADECUACION ASCENSORES
- DEMANDA AR
- INICIAR ADECUACION DE RCI
- ADECUACION CERCA ELECTRICA
- ADECUAR JARDINERAS
- INICIAR PROTOCOLO BICICLETEROS
- CITAR COMITÉ DE CONVIVENCIA Y CONSEJO PARA INPLEMENTAR SANCIONES

**EVIDENCIA
FOTOGRAFÍA
ACTIVIDADES EN
ZONAS COMUNES**

SGSST

CAPACITACIONES



COMPRA DE CANECAS



ALGUNAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO (ZONAS COMUNES)

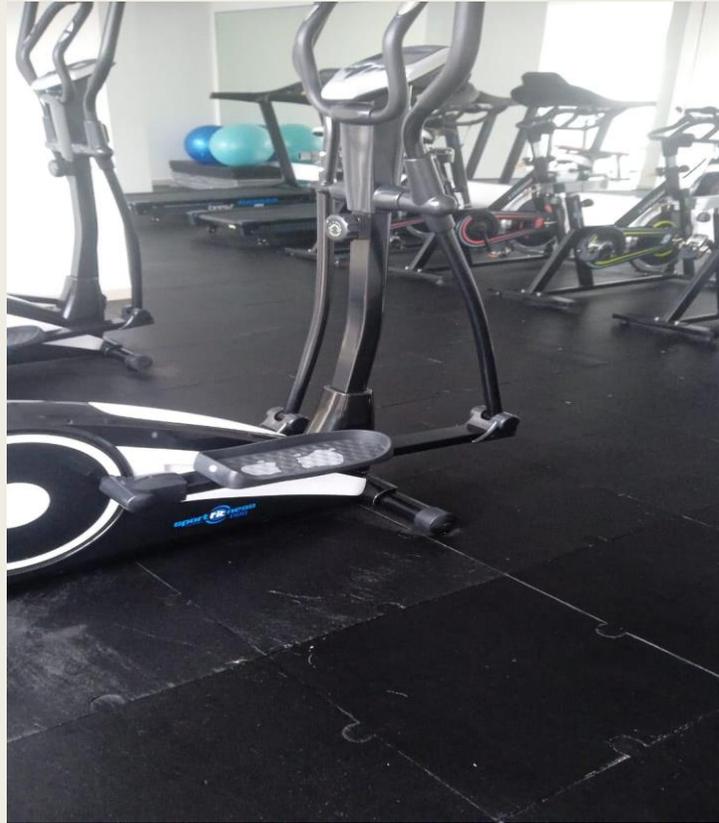


ALGUNAS ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO (ZONAS COMUNES)





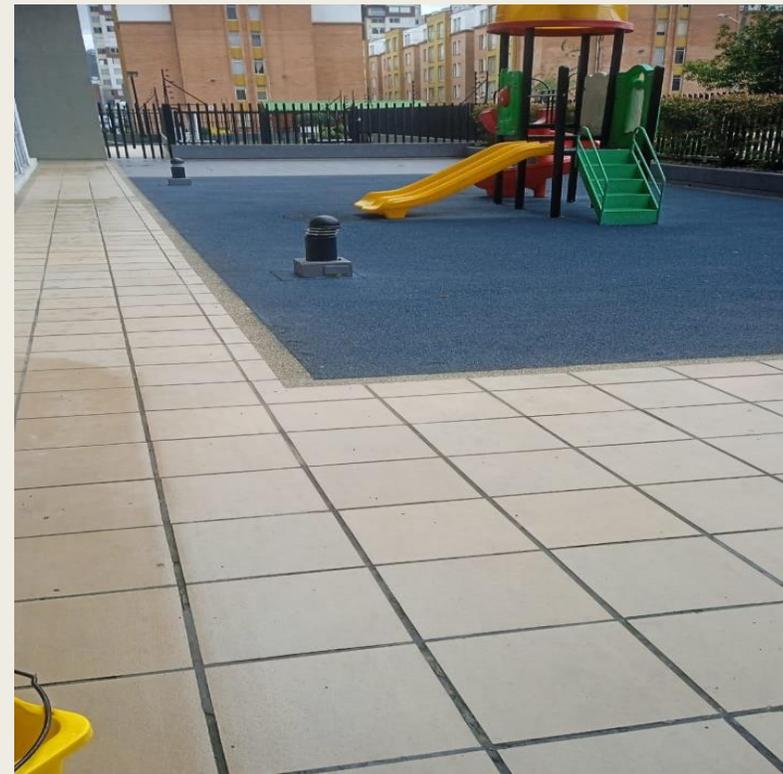
MANTENIMIENTOS



LIMPIEZA ZONAS COMUNES



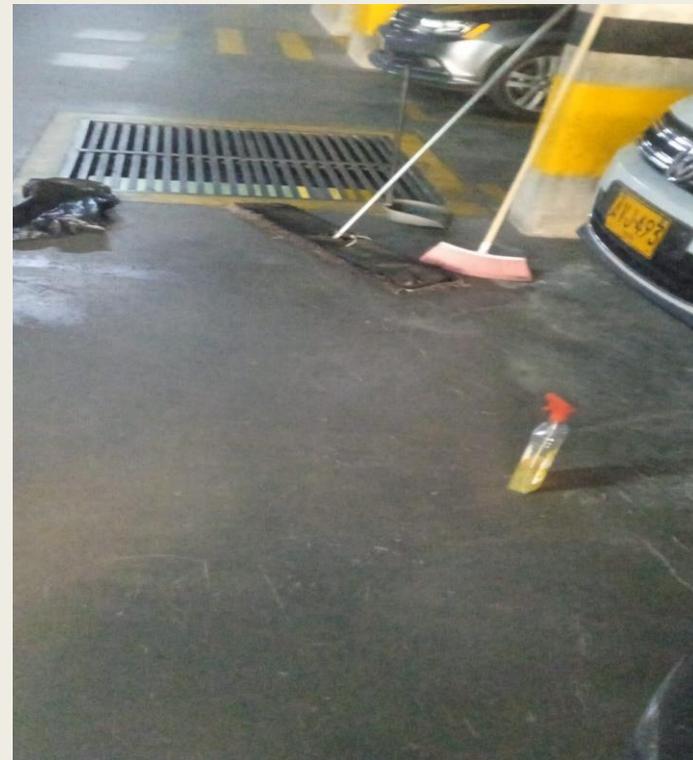
LIMPIEZA ZONAS COMUNES



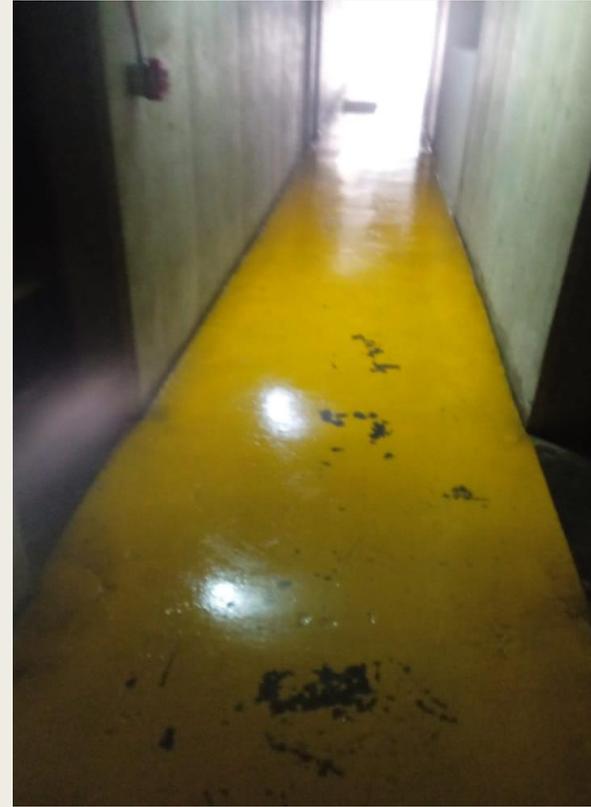
LIMPIEZA ZONAS COMUNES



LIMPIEZA PARTE EXTERIOR DE LA COPROPIEDAD



LIMPIEZA GENERAL DE LA COPROPIEDAD



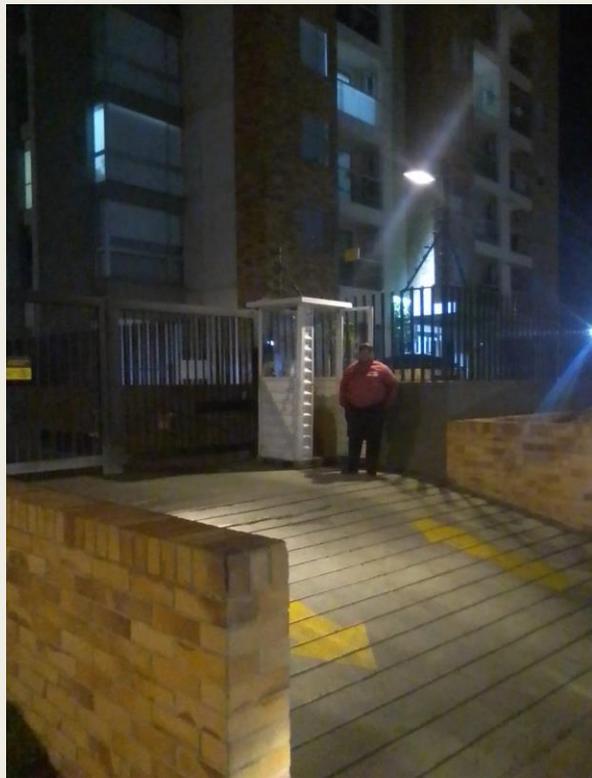
LIMPIEZA GENERAL DE LA COPROPIEDAD



LIMPIEZA GENERAL DE LA COPROPIEDAD



FUMIGACIÓN Y CONTROL DE ROEDORES DE LA COPROPIEDAD



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA DE LOS RECORRIDOS PARA
VERIFICAR EL ESTADO DE LA COPROPIEDAD

ANÁLISIS FINANCIERO A JUNIO DE 2024 (consejo de administración)



Estimados vecinos, antes de revisar las principales cifras de la ejecución presupuestal, es necesario tener en cuenta los siguientes puntos para evitar algunos errores de interpretación de la información financiera del edificio Torre Imperial :



- El presupuesto tanto de Ingresos como de gastos se realiza de forma anual y se distribuye de manera lineal en cada uno de los meses. Es decir, el presupuesto no refleja de manera exacta la temporalidad de los ingresos y los gastos, por lo que es normal que se presenten desviaciones en la ejecución real.

Ejemplos:

- El pago de la cuota extraordinaria y el retroactivo se ejecutan en meses diferentes (Abril-Diciembre) a como se ve en el presupuesto (Enero-Diciembre).
- La ejecución total (Presupuesto de todo el año) de algunos servicios y mantenimientos se pueden dar en un mes puntual y no necesariamente distribuido en 12 meses, como por ejemplo el gasto de asamblea.



- La información financiera de ejecución presupuestal de los ingresos y los gastos se origina en la **causación**, es decir, los ingresos se reconocen al emitir la factura (Aplica para cuotas de admón., cuota extraordinaria, intereses de mora, uso de zonas comunes, entre otros), esta información **no refleja en su totalidad** si esos dineros ingresaron o no ingresaron a las cuentas de la copropiedad.
- Por su parte, la mayoría de los gastos se reconocen cuando el proveedor emite la factura, sin embargo, esto no refleja en su totalidad si ya se realizó o no el pago de ese servicio.

Ejemplos:

- La inversión realizada en los ascensores se va a ver reflejada en un solo mes, pero los desembolsos se van a distribuir en 5 meses.
- La póliza de seguros se ve reflejada en 12 meses (ya que es la cobertura) pero su pago se debe realizar en 4 meses.
- Esto quiere decir, **que no todos los ingresos y gastos reflejados en la ejecución son entradas o salidas de dinero reales del mes.**

NOTAS A LA EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

A Junio 2024

Estimados vecinos, antes de revisar las principales cifras de la ejecución presupuestal, es necesario tener en cuenta los siguientes puntos para evitar algunos errores de interpretación de la información financiera de Torre Imperial :



- El presupuesto se construye considerando los gastos e inversiones que requiere la copropiedad y a partir de allí los ingresos requeridos para cubrirlos. Es decir, el presupuesto considera el recaudo del 100% de los ingresos planteados para poder cubrir el 100% de los gastos planteados. Por tal razón, cualquier desviación en el recaudo de los ingresos (Mora de los copropietarios), afecta la correcta ejecución de los gastos y las inversiones que requiere la torre.



- Pueden existir meses donde se vea un excedente del ejercicio financiero (Ingresos-Gastos=Excedente del ejercicio), esto no necesariamente refleja dineros extraordinarios y de libre destinación. Como se explicó en los puntos anteriores, puede ser dinero generado con anticipación gracias a la temporalidad de su ejecución, pero que está comprometido en los siguientes meses.



- Con las notas expuestas anteriormente, presentaremos un análisis de la ejecución presupuestal de ingresos y gastos, así como un resumen de lo que ha pasado con la cartera en mora y con las facturas pendientes de pago.

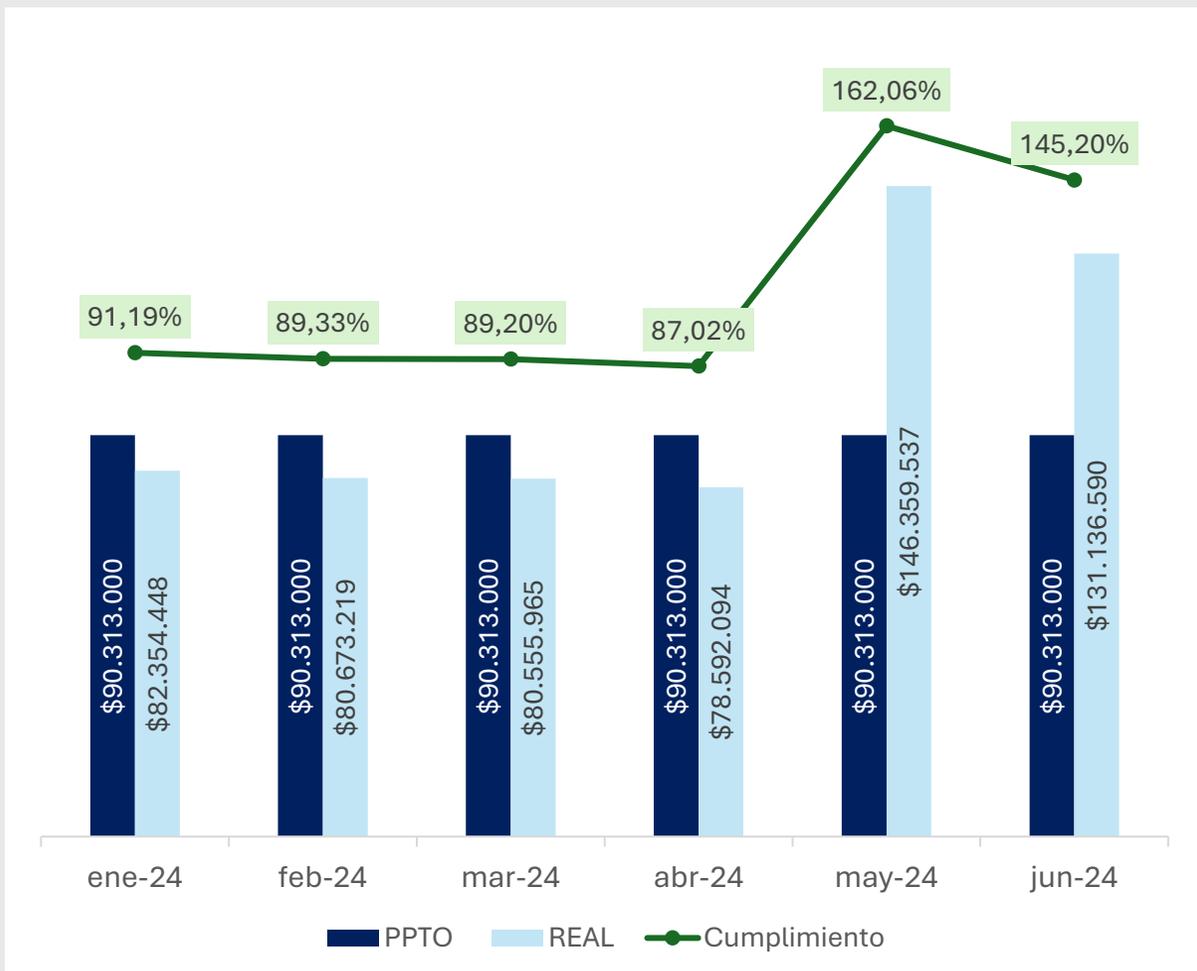
Para poder tener una información más clara, preparamos para ustedes un análisis de Flujo de Caja, donde si se verá reflejado el ingreso y la salida de dinero real de la copropiedad, para que puedan hacer su análisis sobre los retos y desafíos que tenemos de cara al cierre del ejercicio 2024.



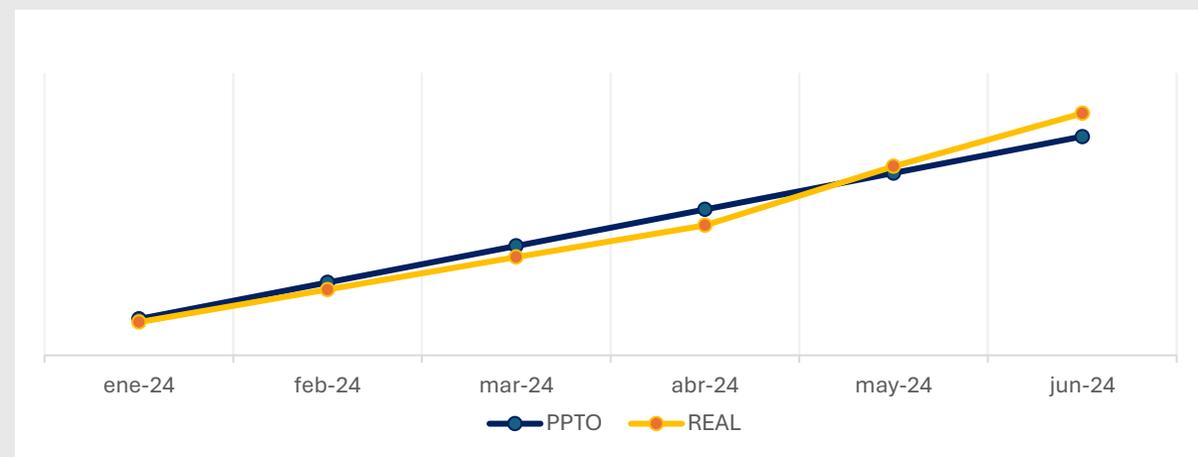
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL (Contable)

A Junio 2024

INGRESOS MENSUALES (Gráfico 1)



Comportamiento Acumulado (Gráfico 2)



Total Acumulado (Gráfico 3)



Cumplimiento
110.7%



ANÁLISIS DE INGRESOS

A Junio 2024

Análisis del Estado de Resultados:

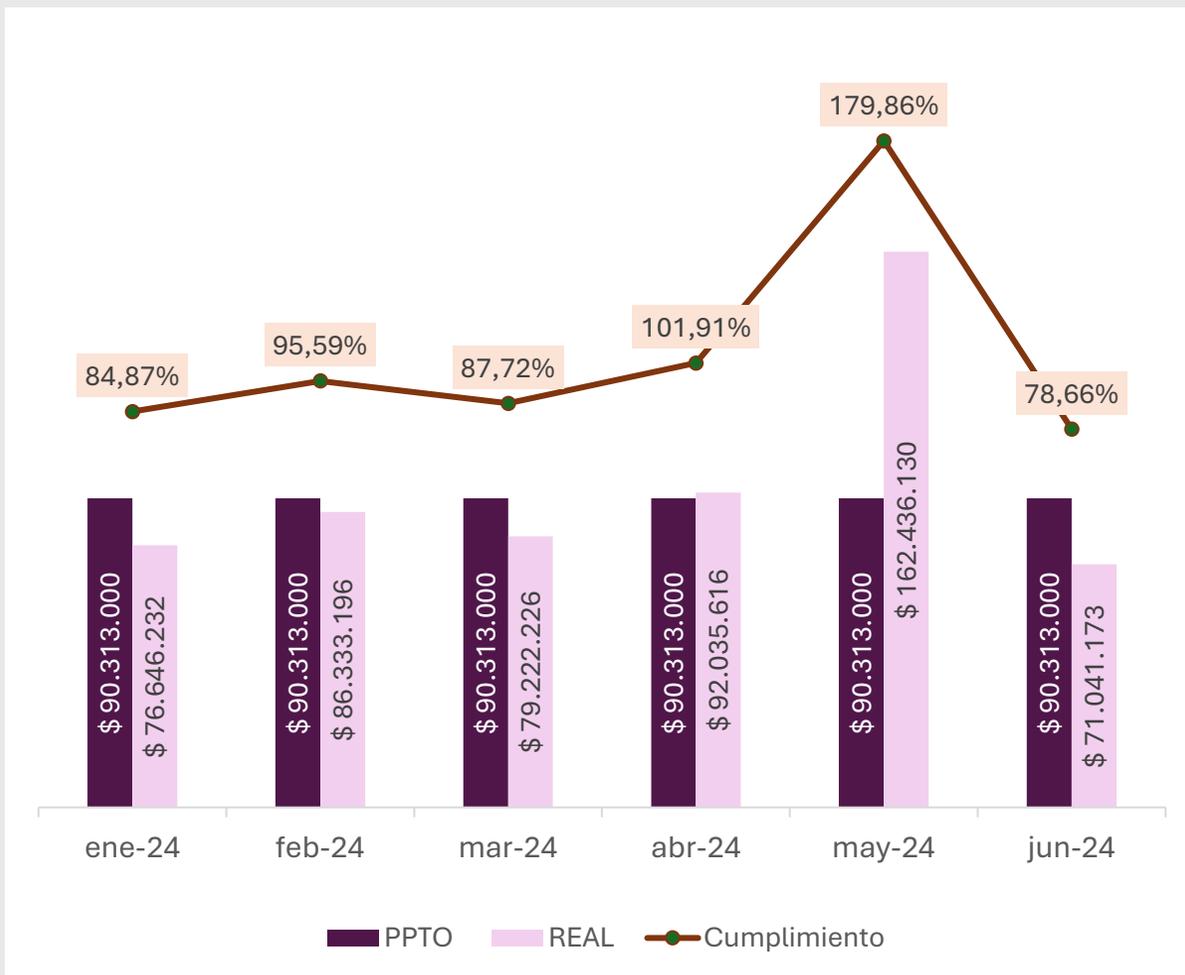
- En el **gráfico 1**, se ve el comportamiento de los Ingresos presupuestados vs. Los ejecutados (Barras) y en la línea se puede ver el cumplimiento mensual del Presupuesto. Se evidencian unos ingresos por debajo en los primeros 3 meses del año, en mayo y junio hay un crecimiento significativo del ingreso. Esto se explica por varias razones: **a)** la temporalidad de los ingresos de cuota extraordinaria, ya que se va a recaudar en 4 meses, **b)** Mayo y junio ya contemplan el nuevo valor de administración con incremento, **c)** Se están reconociendo ingresos importantes por sanciones y multas de asamblea, intereses de mora y uso de zonas comunes (En presupuesto no se contemplan valores significativos, ya que son ingresos inciertos).
- En el **gráfico 2**, se ve el comportamiento acumulado de los Ingresos en cada mes (mes actual + meses anteriores), donde solamente a partir del mes de Mayo, los ingresos reales sobrepasan la línea de los presupuestados. Esto aclara que, los primeros meses al no tener un incremento de cuota, se tiene un déficit inicial que se va compensando en los siguientes meses. Sin embargo, esto quedó solucionado en la última asamblea de copropietarios, definiendo un incremento desde el mes de enero.
- En el **gráfico 3**, se ve el comportamiento acumulado de los ingresos, donde tenemos un cumplimiento del 110.7%. Esto está explicado por dos factores, el primero es la temporalidad del ingreso de cuota extraordinaria e incremento, y lo segundo el ingreso de conceptos como multas y sanciones de asamblea (+1.356,29%) e intereses moratorios (+100%), donde la ejecución ha sido por encima del presupuesto.

Es importante aclarar nuevamente que, NO todos los ingresos reconocidos en la contabilidad representan una entrada de dinero real a la fecha.

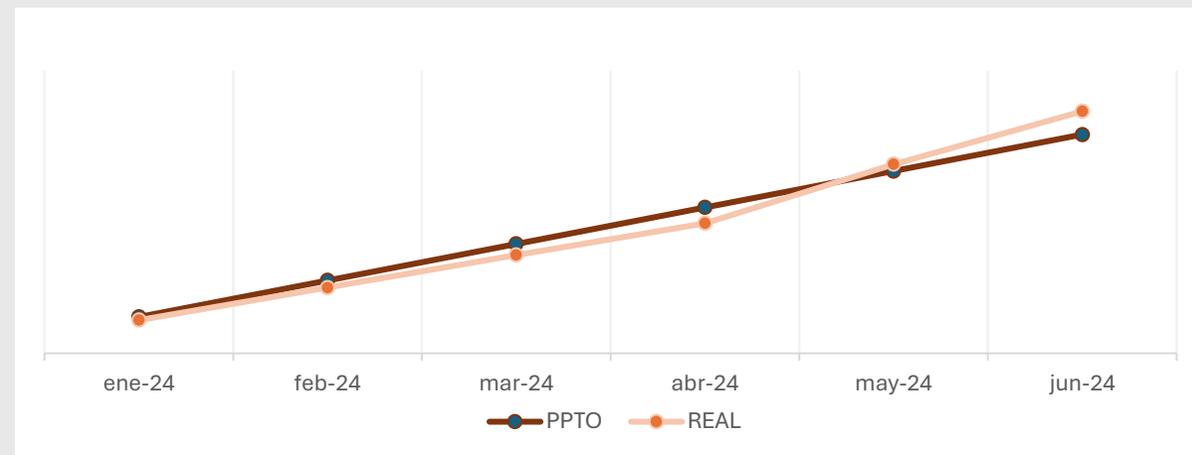
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL (Contable)

A Junio 2024

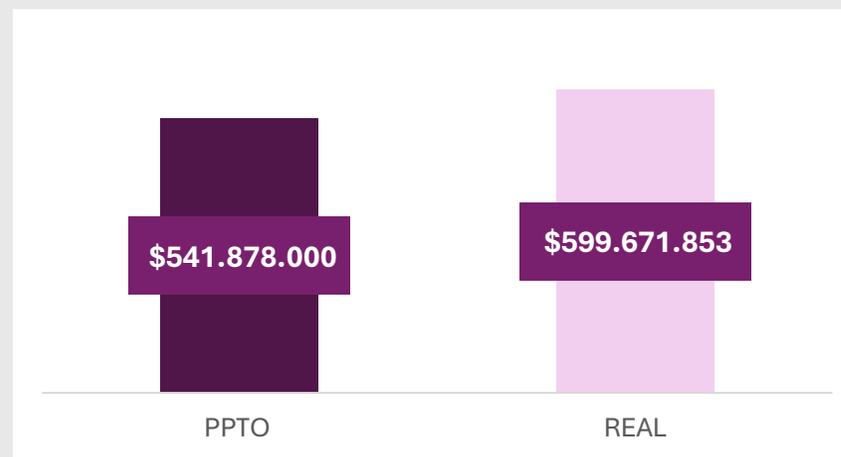
GASTOS MENSUALES (Gráfico 1)



COMPORTAMIENTO ACUMULADO (Gráfico 2)



Total Acumulado (Gráfico 3)



Cumplimiento
104.8%

Análisis del Estado de Resultados:

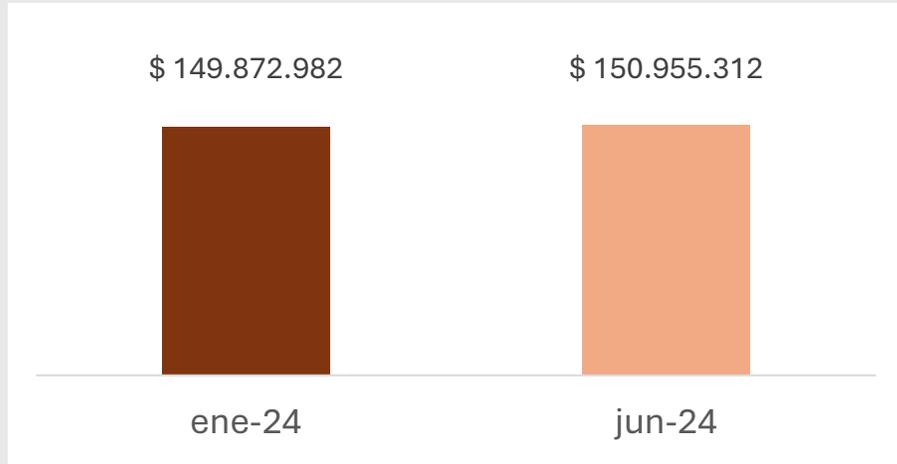
- En el **gráfico 1**, se ve el comportamiento de los gastos presupuestados vs. Los ejecutados (Barras) y en la línea se puede ver el cumplimiento mensual del Presupuesto. Se evidencian unos gastos por debajo en los primeros 3 meses del año, un mes de mayo con un crecimiento significativo del gasto y un mes de junio más normalizado. Esto se explica por varias razones: **a)** la disminución en el valor del servicio de vigilancia con el cual se está abonando al saldo que se venía arrastrando de la anterior administración, **b)** ahorro importante en el servicio de energía principalmente por los días de racionamiento donde descansan las bombas (Menor consumo), y estrategias de la administración para controlar el consumo de energía, **c)** Para el mes de Mayo, se ve reflejada la inversión que se va a realizar sobre los ascensores, es decir, **ya el primer proyecto para el cual se solicitó la cuota extraordinaria entró en ejecución.**
- En el **gráfico 2**, se ve el comportamiento acumulado de los gastos en cada mes (mes actual + meses anteriores), donde solamente a partir del mes de Mayo, los gastos reales sobrepasan la línea de los presupuestados, como efecto de la facturación completa de ascensores.
- En el **gráfico 3**, se ve el comportamiento acumulado de los gastos, donde tenemos un cumplimiento del 104.8%. Esto está explicado principalmente, por la facturación total de los ascensores en el mes de Mayo, mientras que como se explicó inicialmente en el presupuesto se divide ese valor en 12 meses.



ANÁLISIS DE CARTERA

A Junio 2024

Valor Cartera en Mora



Var.
+0.72%

	# Apartamentos en Mora
Enero/24	64
Junio/24	75

Cartera por Edades	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	TOTAL
Enero	\$ 20,920,702	\$ 12,529,300	\$ 10,075,300	\$ 106,347,680	\$ 149,872,982
Junio	\$ 27,251,230	\$ 20,677,800	\$ 7,040,400	\$ 95,985,882	\$ 150,955,312
Var. (%) Enero - Junio	+30.3%	+65.0%	-30.1%	-9.7%	0.7%



ANÁLISIS DE CARTERA

A Junio 2024

DISTRIBUCIÓN DE CARTERA EN MORA:

DISTRIBUCIÓN SALDOS DE MORA				
CONCEPTO	ene-24	jun-24	Var. \$\$\$	Var. %%%
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 116,451,816	\$ 103,298,382	-\$ 13,153,434	-11%
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	\$ 420,404	\$ 14,354,010	\$ 13,933,606	3314%
HONORARIOS JURIDICOS	\$ 4,124,190	\$ 4,747,120	\$ 622,930	15%
SANCIONES, RECARGOS Y MULTAS	\$ 2,390,000	\$ 6,693,200	\$ 4,303,200	180%
INTERES DE MORA	\$ 24,817,672	\$ 19,860,600	-\$ 4,957,072	-20%
EXCESO USO ZONA VISITANTES	\$ 1,668,900	\$ 2,002,000	\$ 333,100	20%

- **Análisis de la cartera:**

La cartera en Mora ha incrementado (0.72%), esto quiere decir, que existe una contención en el deterioro de la cartera y ha funcionado las estrategias de recuperación adoptadas por la administración. Si bien han aumentado el # de apartamentos que tienen algún saldo en mora, estos se han dado en los últimos meses, por eso se ve el crecimiento en la cartera de 0-30 y 31-60 días en mora. La última tabla de distribución nos aclara un poco más el estado actual de cartera, se ha venido recuperando cartera de cuotas de administración y disminución de intereses de mora, lo cual es un buen indicador, sobre todo porque es cartera antigua. Sin embargo, tenemos nueva cartera en mora que corresponde a Cuotas Extraordinarias y sanciones.

Para concluir, un mensaje de agradecimiento a las personas que se han puesto al día y que vienen cumpliendo con el pago cumplido de sus obligaciones, así como la buena gestión de recuperación de la administración (estrategia de condonación). Es importante que los copropietarios apoyen la gestión desde el cumplimiento de sus pagos, se ha trabajado de forma importante en la recuperación de cartera, pero debemos cumplir con el pago de la cuota extraordinaria para poder seguir avanzando en los proyectos.



ANÁLISIS DE CUENTAS POR PAGAR

A Junio 2024

Las cuentas por pagar de Torre Imperial a corte de Junio, suman un total de **\$174.937.398**, este valor corresponde a aquellos servicios ya facturados y que tienen pendiente el pago. Nos centraremos en el análisis de los dos proveedores que explican el 81% de esta cuenta: 1) Righa (Ascensores): **(\$65.610.687)** correspondiente al saldo que nos queda por pagar por toda la inversión realizada en ascensores del cual, ya se abonó la primera cuota. 2) Hoston (Vigilancia): **\$76.936.407**, corresponde al saldo por pagar de las obligaciones pendientes. Sobre este último, adjuntamos el cuadro de comportamiento de la obligación y haremos las siguientes precisiones:

Comportamiento deuda Hoston Colombia (Vigilancia)

	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24
Saldo Inicial de la deuda	\$ 82,789,077	\$ 79,289,485	\$ 83,435,999	\$ 91,936,407	\$ 91,936,407	\$ 81,936,407
Facturación	\$ 38,500,408	\$ 38,500,408	\$ 73,513,371	\$ 38,500,408	\$ 29,768,915	\$ 30,074,636
Pago	\$ 42,000,000	\$ 34,353,894	\$ 65,012,963	\$ 38,500,408	\$ 39,768,915	\$ 35,074,636
Saldo final de la deuda	\$ 79,289,485	\$ 83,435,999	\$ 91,936,407	\$ 91,936,407	\$ 81,936,407	\$ 76,936,407

ANÁLISIS DE CUENTAS POR PAGAR

A Junio 2024



- En el mes de marzo, la copropiedad tuvo que asumir un retroactivo dejado por la administración anterior en el contrato, que no se encontraba presupuestado y que afectó la facturación normal de la empresa de vigilancia y el plan de abonos de esta.



- Solo hasta el mes de mayo se ve reflejado el ajuste en el # de personas que prestan el servicio de vigilancia, por lo que disminuyó la facturación en casi **\$8.000.000** respecto a lo presupuestado.



- Por temas de caja de la copropiedad se priorizó pago de la póliza de seguros entre marzo y junio (**\$60.718.426**) para evitar diferirla y generar intereses. Esto generó que los abonos a la empresa de vigilancia fueran más conservadores.



- Como se indicó anteriormente, no toda la facturación de administración y cuotas extraordinarias entra en la caja, por lo que se ha venido gestionando el flujo de caja con proyecciones reales a cierre de año y así evitar que la copropiedad incumpla con los pagos y la puesta en marcha de los proyectos.
- Desde la administración y el consejo, esperamos contar con los recursos necesarios a cierre de 2024, para saldar la deuda con la empresa Hoston y poder tomar decisiones que beneficien a la comunidad de cara al 2025, sin incurrir en incrementos desbordados de administración que hemos tenido que asumir.

FLUJO DE CAJA Y PRONÓSTICOS

A Junio 2024

Para ampliar la información y discusión, realizamos un análisis del Flujo de Caja real (Entrada y salida real de dinero) de la copropiedad y planteamos dos escenarios que serán la posible hoja de ruta para Torre Imperial. Para esto es importante tener en cuenta la siguiente información:



90%

Es el valor aprox. que se viene recaudando de cuotas de administración. Hacemos un llamado al otro 10% de copropietarios para que se pongan al día y sigan cumpliendo con el compromiso de la torre.



80%

Es el valor aprox. que se viene recaudando de cuotas Extraordinarias. Entendemos la dificultad de cumplir con el pago oportuno, sin embargo, de esto depende que las inversiones extraordinarias que requiere la torre (Ascensores, Red contra incendios) puedan ponerse en marcha y cumplir los compromisos con los proveedores. Invitamos a los demás copropietarios a intentar abonar o ponerse al día con los saldos pendientes de cuota extraordinaria.



3' - 5'
Millones

Se ha ahorrado la copropiedad en la facturación mensual de energía eléctrica desde que se realizaron los mantenimientos correctivos y preventivos de las motobombas, también por el racionamiento, esto nos ha permitido tener un ahorro no proyectando que servirá para apalancar temporalmente los gastos expuestos, sin embargo, cualquier decisión interna o estatal sobre el racionamiento, puede tener impacto en este ahorro (Aquí no se entra a juzgar si la medida es buena o mala, solo se da una información desde la parte financiera).



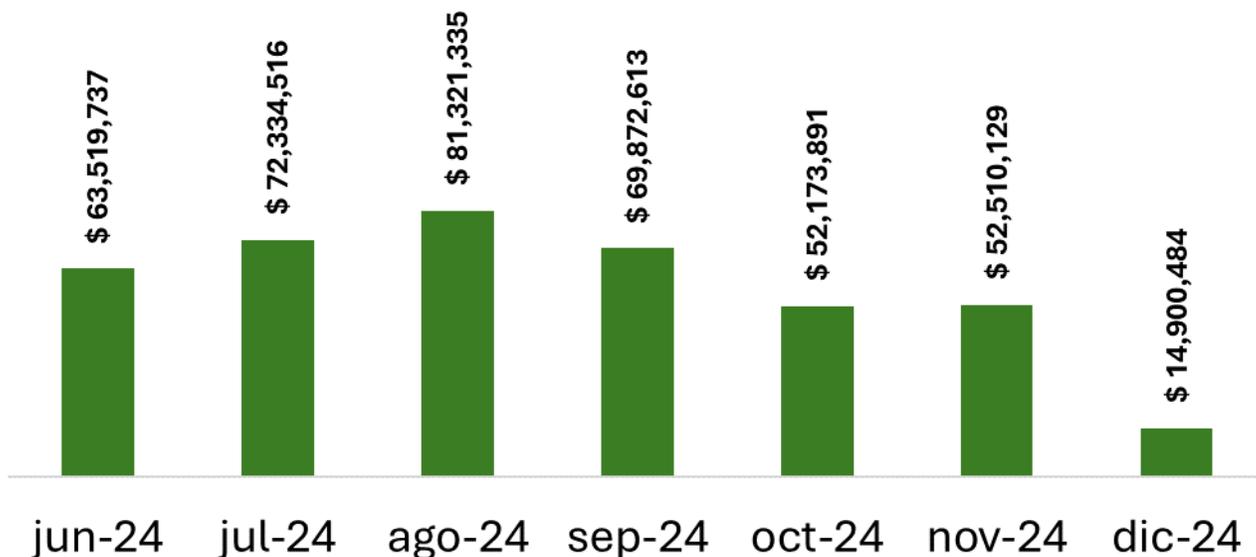
FLUJO DE CAJA Y PRONÓSTICOS

A Junio 2024

Tomando como partida el saldo en la caja del mes de Junio, así como las obligaciones pendientes y futuras de acuerdo con nuestro presupuesto y los proyectos definidos, tenemos dos escenarios probables.

Escenario 1 (Conservador): Se continua con el recaudo actual de administración y cuota extraordinaria, a la espera del comportamiento del pago del retroactivo en los meses de septiembre a diciembre. Tendríamos el siguiente comportamiento del saldo en la caja:

SALDO FINAL ACUMULADO



En donde:

La copropiedad quedaría con un saldo en la caja apróx. de \$14 Millones, y una obligación pendiente con Hoston de Aprox. \$20 Millones, teniendo en cuenta que se priorizan los proyectos de ascensores, red contra incendios y demanda AR.

Esto sin contar que puedan existir gastos extraordinarios que tengamos que cubrir (Ej. Tubos rotos, ascensores, entre otros). Sin contar un comportamiento adverso en el pago del retroactivo.

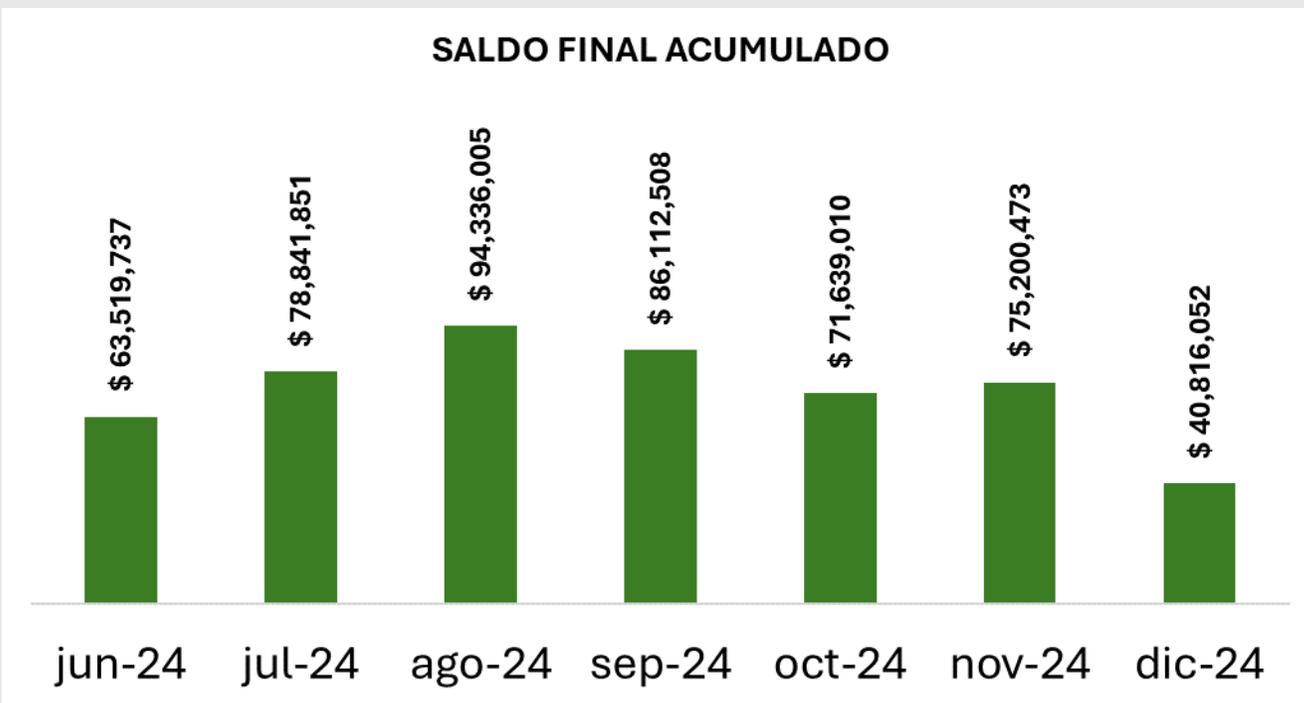


FLUJO DE CAJA Y PRONÓSTICOS

A Junio 2024

Tomando como partida el saldo en la caja del mes de Junio, así como las obligaciones pendientes y futuras de acuerdo con nuestro presupuesto y los proyectos definidos, tenemos dos escenarios probables.

Escenario 2 (Optimista): Es el escenario el cual como copropiedad deberíamos apuntar. Esperamos un recaudo de administración subiendo a un 92%, con estrategia de condonación y apoyo de la comunidad, y un recaudo de cuota extraordinaria subiendo al 90%:



En donde:

La copropiedad quedaría con un saldo en la caja apróx. de \$ 41 Millones, pudiendo saldar las obligaciones con Hoston, y teniendo un remanente para gastos extraordinarios.

Adicionalmente, cubrir por fin el valor del Fondo de Imprevistos, y sanear las finanzas de la copropiedad para un 2025 con menores incrementos y capacidad de gestión.