



**GESTIÓN ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA**

PORTAFOLIO TIN 2019

CBRE

DESCRIPCIÓN DE LAS FUNCIONES REALIZADAS 2019

GESTIÓN OPERACIONAL

- CBRE veló durante todo el 2019 por la conservación del valor de los activos en el tiempo.
- Identificó y minimizó los riesgos que pudieran afectar la continuidad en la operación de los inmuebles.
- Realizó la programación de reparaciones y mantenimientos preventivos relacionados con los inmuebles de los portafolios.
- Inspeccionó periódicamente el funcionamiento de equipos, máquinas y sistemas que son responsabilidad del Propietario.
- Realizó seguimiento de la resolución de incidencias de acuerdo a los estándares de rapidez y calidad, velando por el buen servicio a los Arrendatarios en cada uno de los inmuebles de los portafolios.
- Asistió a Comités, Asambleas de Copropietarios y reuniones solicitadas por el Propietario.
- Asesoró en las mejoras estratégicas de cada uno de los inmuebles.
- Veló por el buen funcionamiento de los inmuebles de los portafolios administrados en su totalidad.

GESTIÓN CONTABLE Y ADMINISTRATIVA

- CBRE realizó la licitación y evaluación de Proveedores.
- Administró la base de datos de Proveedores, la cual es actualizada constantemente.
- Elaboró, junto con el GI, el Presupuesto Operacional Anual de Ingresos por Rentas de Arrendamiento y Gastos Opex del año.
- Realizó el registro contable en el Aplicativo y el control de la Ejecución Presupuestal con periodicidad mensual, así como el análisis financiero de los ingresos y gastos de cada portafolio.
- Realizó gestión de Proveedores y control de pagos correspondientes a mantenimientos y reparaciones realizados a los inmuebles de los diferentes portafolios.
- Realizó el control del pago de los Prediales correspondientes al Propietario.
- Se llevó a cabo las conciliaciones bancarias.
- Se llevó a cabo una gestión documental y mantenimiento actualizado del archivo de los documentos del inmueble: contratos, certificados, actas de reunión, prediales, etc.

GESTIÓN RENTAS Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOS PORTAFOLIOS

- CBRE mantuvo el registro y archivo adecuado en la base de datos de los contratos de arrendamiento de todos los portafolios administrados.
- Veló durante el año 2019 por el fiel cumplimiento de las condiciones contractuales por parte de los arrendatarios, tanto desde el punto de vista económico, como legal y técnico.
- Llevó un exhaustivo control de los plazos de pago, revisiones de cánones pactados, verificación de las condiciones económicas, aplicación del IPC, prohibiciones contractuales, fechas de salidas anticipadas y sus respectivas fechas de preaviso, entre otros, con el fin de optimizar los ingresos de los inmuebles de cada uno de los portafolios.
- Realizó la pre-facturación y el control de las facturas emitidas a los arrendatarios y recolectó las rentas de arrendamiento oportunamente durante el año 2019.
- Controló la morosidad y seguimiento hasta la obtención de la recaudación de las rentas de todos los Arrendatarios de cada uno de los portafolios.
- Realizó seguimiento y reporting descriptivo durante todo el año de la situación arrendaticia de cada inmueble: stacking plans, rent rolls, estado de negociaciones, vacancias, contratos a expirar, posibles renovaciones, etc.



MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS 2019 | PORTAFOLIO DAVIVIENDA

Inmueble	Ciudad	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Fecha
Ciudad Jardín	Bogotá	Lavado y desinfección tanques agua potable	Febrero 2019
		Demarcación y limpieza parqueaderos	Marzo 2019
		Pintura de puerta de garaje y limpieza de cárcamos	Marzo 2019
El Prado	Barranquilla	Mantenimiento Subestaciones	Abril 2019
		Fumigación y control de roedores	
		Mantenimiento de pozo eyector, cárcamos y cajas de inspección	
		Limpieza general de cubierta	Julio 2019
		Limpieza de cubierta	Julio 2019
		Trámite para retiro de palmera	Diciembre 2019
Santa Lucía	Cartagena	Revisión general de instalaciones eléctricas	Marzo 2019
La Mesa	La Mesa	Bombas agua potable	Marzo 2019
		Lavado y desinfección tanques agua potable	
San Juan del Cesar	San Juan del Cesar	Limpieza de cubierta	Abril 2019

Inmueble	Ciudad	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	Fecha
Seminario	Barranquilla	Mantenimiento iluminación zonas comunes	Abril 2019
		Lavado general de parqueadero	
Calle 24 Norte	Cali	Limpieza de cubierta	Mayo 2019
		Limpieza general de cubierta y sifones	Junio 2019
		Limpieza general de cubierta y sifones	Octubre 2019
Carrera 34 con 51	Bucaramanga	Limpieza de cubierta	Julio 2019
Carrera 42	Envigado	Limpieza de cubierta y sifones	Junio 2019
		Limpieza general de cubiertas y sifones	Octubre 2019
		Pintura de barandas y rejas externas	
Centro de Recaudo	Barranquilla	Limpieza general de cubiertas y sifones	Octubre 2019
Avenida Tercera	Cartagena	Mantenimiento iluminación zonas comunes	Marzo 2019
	Cartagena	Mantenimiento Subestaciones	Abril 2019
		Mantenimiento de Iluminación zonas comunes	
Loperena	Valledupar	Limpieza de cubierta	Abril 2019

MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS 2019 | PORTAFOLIO DAVIVIENDA

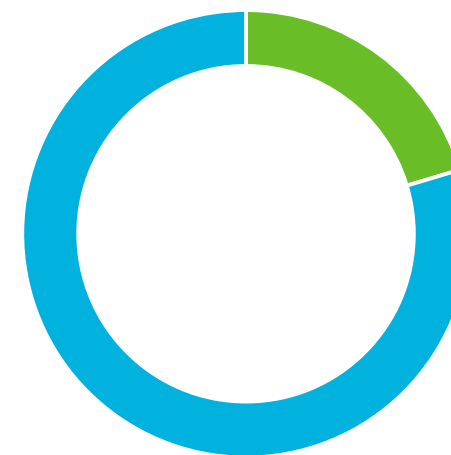
Inmueble	Ciudad	MANTENIMIENTO CORRECTIVO	Fecha
Av Tercera	Cartagena	Pintura mueble TGA	Marzo 2019
		Pañetes de bordes de caja de mampostería	
		Nivelación piso de parqueadero	
		Reubicación de tubería de patio	
Seminario	Barranquilla	Arreglo celda del transformador	Abril 2019
		Suministro de puerta metálica corrediza para parqueadero	Abril 2019
		Revisión de bomba eyectora	
		Limpieza y sondeo de cárcamos	
		Reparaciones ne parqueadero: impermeabilización en muros internos, pintura de techo, pintura columnas	
		Instalación de rosetas para bombillas	
		Pintura de reja pozo eyector	
Pintura para exteriores			
Veinte de Julio	Bogotá	Impermeabilización puntual de cubierta	Noviembre 2019
Central Mayorista	Itagú	Retiro de marmolina en techo segundo piso 40m2	Octubre 2019
Country Plaza	Barranquilla	Impermeabilización cubierta	Marzo 2019
		Arreglo fisuras y pintura fachada	
		Sondeo de bajantes	
Ilarco	Bogotá	Impermeabilización puntual de cubierta	Noviembre 2019

Inmueble	Ciudad	MANTENIMIENTO CORRECTIVO	Fecha
Carrera 34	Bucaramanga	Pintura de puerta de sala de aires	Septiembre 2019
El Prado	Barranquilla	Pintura de rejas de jardín	Marzo 2019
		Arreglo muros jardín	
		Arreglo alfajías	
		Resane y pintura muros fisurados	
		Arreglo fachada interna	
		Instalación y arreglo de tanque agua potable	
		Arreglo muro subestación eléctrica	
		Pintura de rejas ventanas posteriores	
		Lijado y pintura de tablero general de acometidas	
		Instalación de grapas de tubería de agua en cárcamo	
		Pintura de puerta madera baño	
		Lavado fachada	
		Fundición placa de concreto al interior de la subestación	
		Pintura de puerta metálica de acceso a cubierta	
Reconstrucción de muro subestación			
Instalación de piezas de mármol en fachada			

SOLICITUDES E INCIDENCIAS PRESENTADAS 2019 | PORTAFOLIO DAVIVIENDA

INMUEBLE	NO. INCIDENCIAS	RESPONSABLE
Torre Central	8	P.H
Plaza La Libertad	1	P.H
Ilarco	2	P.H
Edificio Davivienda	2	P.H
CC Gran Estación	1	P.H
Central Mayorista Itagüí	1	P.H
C.C. Puerta del Norte	1	P.H
Centro suba	1	P.H
CC Ventura Plaza	1	P.H
Veinte de Julio	1	Propietario
El Prado	1	Propietario
TOTAL	20	

Solo un 26% de los inmuebles presentaron algún tipo de Solicitud o Incidencia en el 2019



■ Inmuebles con Solicitud/ Incidencias ■ Portafolio

REPRESENTACIÓN EN ASAMBLEAS 2019 | PORTAFOLIO DAVIVIENDA

NO.	INMUEBLE	CIUDAD	FECHA	INC. % CUOTAS ADM	TEMAS RELEVANTES
1	CENTRO COMERCIAL VENTURA PLAZA	CÚCUTA	07-03-19	6%	Se aprobó proyecto ampliación CC para arrendar a gimnasio
2	CENTRO COMERCIAL PUERTA DEL NORTE	BELLO	12-03-19	6%	Incremento en ejecución 2018 en parqueaderos por compra de equipos.
3	CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	CARTAGENA	13-03-19	4%	Se propone destinar más presupuesto a mercadeo del centro comercial. La asamblea autoriza crédito por \$139.468.000 para cambio de equipo central de aire acondicionado.
4	EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA	BARRANQUILLA	14-03-19	6%	Se requiere ajuste al presupuesto 2019. Se requiere cuota extraordinaria para cambio de ventanas del edificio. Se definirá en reunión de Consejo de Admon.
5	LA MAGDALENA	BOGOTÁ	14-03-19	4%	No se presentaron temas relevantes
6	CENTRO COMERCIAL NIZA	BOGOTÁ	19-03-19	6%	Inconvenientes generales por filtraciones por placa, mal manejo de comercialización de islas. El C.C. tiene proceso legal abierto con constructora que renovó parqueaderos.
7	CENTRO COMERCIAL CENTRO SUBA	BOGOTÁ	19-03-19	0%	No se presentaron temas relevantes
8	MUSEO DEL ORO	BOGOTÁ	19-03-19	0%	Se aprobó propuesta de inversión excedentes de años anteriores para arreglo fachadas.
9	CENTRO COMERCIAL HAYUELOS	BOGOTÁ	20-03-19	6%	Modificación fachada estructura física, no implica cuotas extraordinarias
10	PLAZA LA LIBERTAD	MEDELLÍN	20-03-19	5%	Aumento en cuotas que se había establecido desde el año pasado sobre el IPC, de manera que se ajusta el valor faltante al 5,21%. El rubro Propiedad Planta y Equipo tiene inconsistencia en depreciación de activos que debe ser ajustado de acuerdo con NIIF.
11	NORTH POINT	BOGOTÁ	20-03-19	6%	No se presentaron temas relevantes
12	PARALELO 108	BOGOTÁ	21-03-19	6%	No se presentaron temas relevantes
13	CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	ITAGÜI	21-03-19	3%	Se requiere suscribir póliza de incendio con cubrimiento a todos los bloques. Actualmente no se cumple con provisión de 1% para imprevistos.
14	CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	CARTAGENA	26-03-19	5%	No se presentaron temas relevantes
15	CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	BOGOTÁ	26-03-19	0%	Proyecto de cubierta, en proceso de cotización y estudio de viabilidad
16	CENTRO COMERCIAL MONTERREY	MEDELLÍN	27-03-19	5%	Se tiene cuenta con una reclamación al seguro del proyecto del CC llevado a cabo. El centro comercial adeuda una importante suma de dinero. Se buscan alternativas de inversionistas que inyecten dinero o se haga lease-back para cubrir deuda. El C.C. no lleva contabilidad con NIIF. No hay claridad de gastos del proyecto asumidos por la copropiedad. Se propone asamblea Extraordinaria para aclarar estos temas.
17	COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	BARRANQUILLA	27-03-19	0%	No se presentaron temas relevantes
18	STA LUCIA EJECUTIVOS	CARTAGENA	29-03-19	7%	Se tienen embargadas cuentas del C.C. por deuda a Contratista de Seguridad y DIAN por no pago de IVA adicional.
19	ZONA INDUSTRIAL	BOGOTÁ	29-03-19	3%	No se presentaron temas relevantes
20	ILARCO	BOGOTÁ	30-03-19	6%	Reemplazo de subestación, mantenimiento cuarto de subestación y cambio de contadores



Titularizadora Colombiana - Universalidad TIN
Nit: 830.089.530-6

CUENTA PyG	YTD 2019				% Gastos / Ingreso	
	Presupuesto	Actual	Diferencia Presupuesto	% Desviación Presupuesto	Presupuesto	Actual
(-) INGRESOS RENTAS	14.152.407.691	14.149.707.274	- 2.700.417	-0,02%	-	-
Otros Ingresos Extraordinarios*	-	2.968.205	2.968.205	+100,0%	-	-
Vacancia (-)	-	-	-	-	-	-
Cartera No Recuperable (-) **	-	-	-	-	-	-
INGRESO NETO	14.152.407.691,00	14.152.675.479,00	267.788	+0,002%	-	-
(+) GASTOS OPERACIONALES	2.127.420.165	1.824.052.934	- 303.367.231	-14,3%	15%	13%
201 Servicios Generales	3.936.000	-	5.691.124	-80,1%	0,0%	0,0%
202 Mantenimientos Preventivos	178.180.000	14.570.247	9.660.311	-30,5%	1,3%	0,1%
203 Reparaciones / Imprevistos	185.214.075	34.212.866	12.242.356	-62,0%	1,3%	0,2%
204 Otros Gastos Operacionales	1.760.090.090	1.775.269.822	66.981.374	-2,7%	12,4%	12,5%
UTILIDAD (NOI)	12.024.987.526,00	12.328.622.545,00	303.635.019	+2,5%		

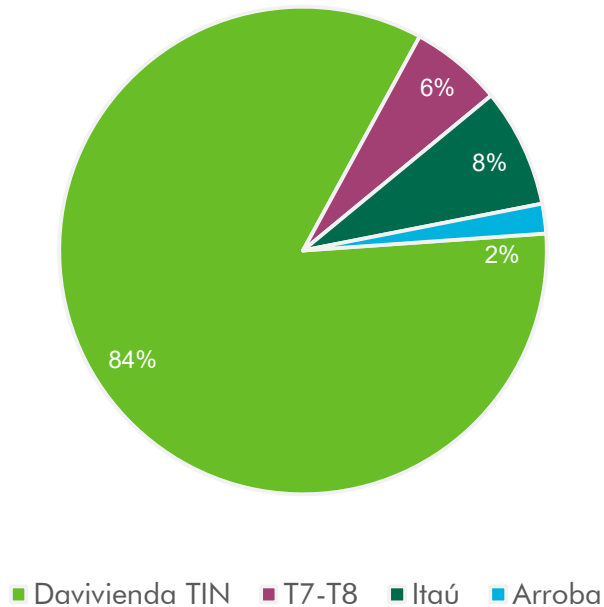
* Intereses de Mora Davivienda COP \$2.968.205

Nota: La ejecución presupuestal presentada corresponde al portafolio Davivienda, siendo este el único portafolio que se gestionó durante todo el 2019. Los demás (T7-T8, Itaú y Arroba) ingresaron durante el transcurso del 2019

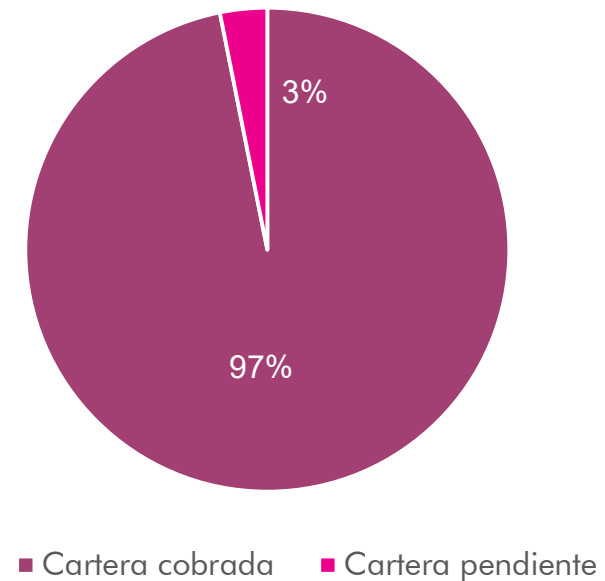
ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL TIN 2019- INGRESOS

- **Ingresos:** En el acumulado del año, se presenta una desviación del 0,002% por arriba del presupuesto, lo que supone una diferencia positiva de COP \$ 267.788.

Facturación Total Rentas 2019



Recaudo Total Rentas 2019

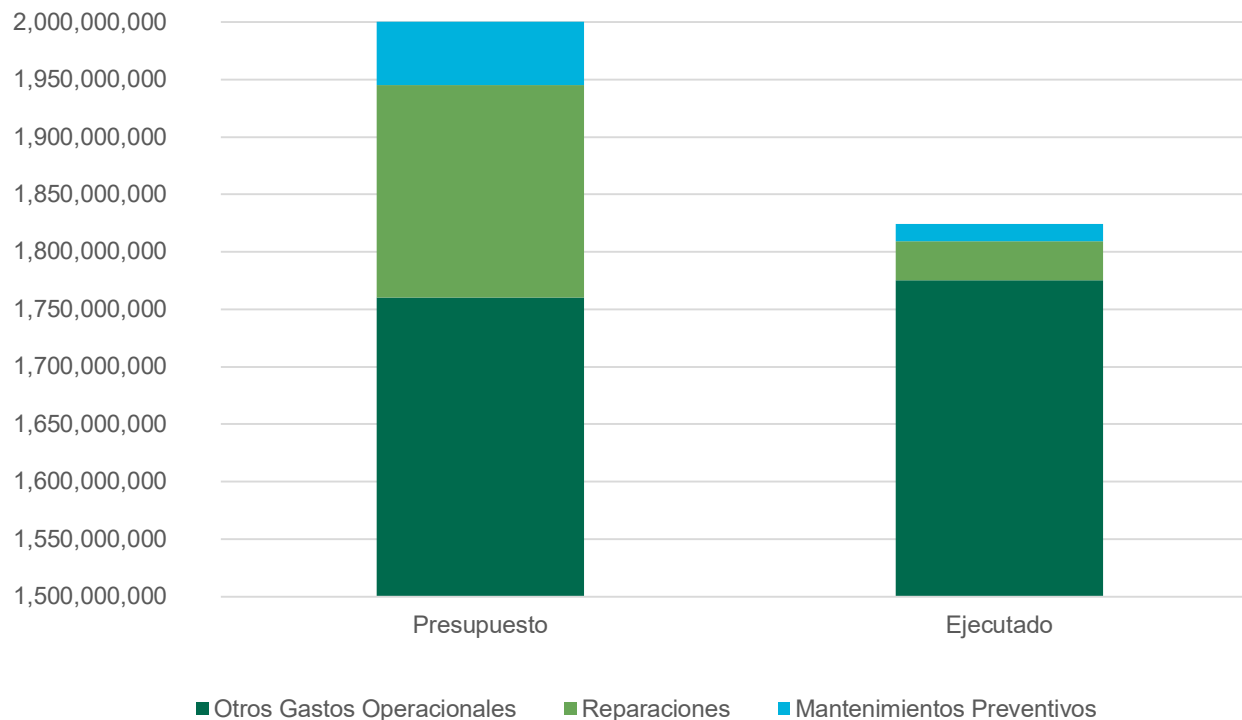


* El 3% de cartera corresponde al portafolio Arroba.

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL TIN 2019 - GASTOS

- Gastos Operacionales:** En el acumulado del año los Gastos Operacionales, presentan una desviación del 14,3% por debajo de lo presupuestado, es decir, una diferencia de COP \$303.367.231. Esta desviación se presenta de manera proporcional en los siguientes rubros:

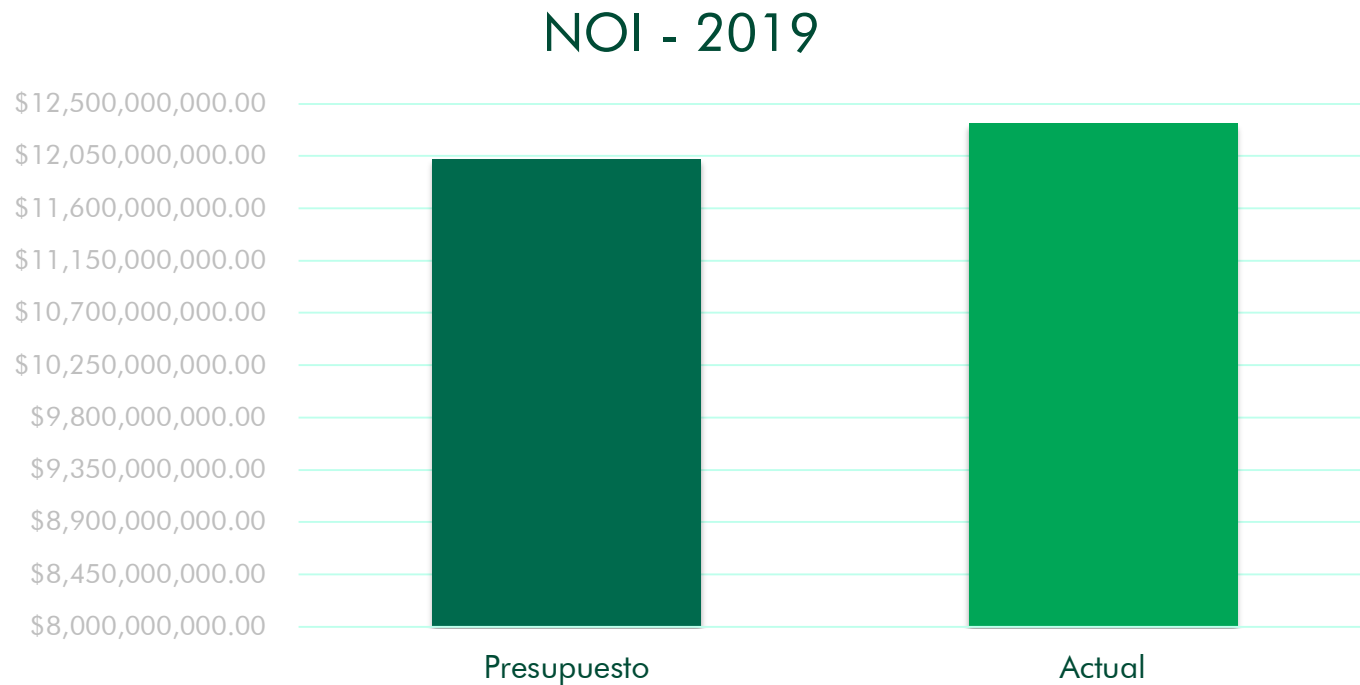
Gastos Operacionales YTD
Acumulado a 31 Agosto 2019



- R&M Mantenimientos preventivos:** Presenta una desviación equivalente a COP \$163.609.753 por debajo de lo presupuestado, representado principalmente por el valor presupuestado para los mantenimientos preventivos en el portafolio Davivienda, que finalmente no se llevaron a cabo, de acuerdo a lo expuesto en el Plan de Mantenimiento acordado con Davivienda.
- Imprevistos:** Presenta una desviación equivalente a COP \$ 151.001.210 por debajo del presupuesto, valor que a la fecha no ha habido necesidad de ejecutarlo.
- Otros Gastos Operacionales:** Presenta una desviación equivalente a COP \$ 15.179.731, por arriba del presupuesto, este generado por el rubro de gastos de administración donde se ejecutó el pago de las cuotas extraordinarias del inmueble Ed. Davivienda-Barranquilla, el cual no fue presupuestado en el año 2019.

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL TIN 2019 - NOI

- **NOI:** En el acumulado del año, esta desviación es del 2,5% por encima de lo presupuestado, lo que supone una diferencia de COP \$ 303.635.020 por encima del presupuesto, justificado en su mayoría por los mantenimientos que, según el Manual de Mantenimientos Davivienda, fueron acordados como responsabilidad de Davivienda y, por el rubro de Reparaciones que, a cierre de año, no fue finalmente necesario ejecutar en su totalidad.



At CBRE we transform real estate into real
ADVANTAGE.

Carla Martínez Serrano | Asset Services Director
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 316 307 71 25
carla.martinez@cbre.com | www.cbre.com

Sandra Callejas | Financial Coordinator
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 313 477 3994
Sandra.callejas@cbre.com | www.cbre.com

Haibert Manrique | Real Estate Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 300 227 0907
haibert.villarreal@cbre.com | www.cbre.com

Salomé Mera | Account Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 312 4513374
Salome.mera@cbre.com | www.cbre.com

CBRE *Build on
Advantage*