

INFORME DE ADMINISTRACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

Tocancipa, 2 de Febrero de 2019.

Señores

Copropietarios y Residentes Caminos de Sie IV

Agradezco a la comunidad, por su incondicional apoyo y respaldo a las decisiones tomadas durante este año en beneficio de la copropiedad, con el objetivo de incrementar la valorización de las propiedades y ser un referente para el municipio con cada uno de los proyectos.

El año 2018 fue un año de retos de conocimiento de aprendizaje y de poner en marchas estrategias que nos llevaron a culminar el periodo con expectativas altas para la comunidad en cuanto a la copropiedad.

Este informe tendrá como sustento 5 aspectos importantes a tener en cuenta en toda Agrupación de vivienda

- Aspectos Legales y Jurídicos Internos y externos
- Aspectos Medio ambientales, del entorno y la seguridad
- Aspectos de convivencia, desarrollo cultural y de recreación.
- Aspectos de mejoras operacionales, servicios y valor agregado del conjunto.
- Aspecto económico, Informé de cartera.

Aspectos Legales y Jurídicos Internos y externos

- Se realizó la actualización de la resolución de la representación legal ante el municipio de Tocancipa en el mes de Marzo de 2018.
- Otros derechos de petición de personas inconformes por las normas de convivencia aprobadas en el manual en la asamblea de 2017, como lo son la asignación de parqueadero al encontrarse en mora y otros más como lo son las mascotas sueltas en las zonas comunes sin control.
- La renovación de la póliza de zonas comunes con la aseguradora LA PREVISORA S.A en el mes de Diciembre ya que su vencimiento es el día 24 de dicho mes con un costo de \$ 37.435.308 para el año 2019.

- Además la administración comprometida con el bienestar de la comunidad, ha realizado las solicitudes a las autoridades competentes acerca de los malos olores que afectan a la comunidad, obteniendo respuestas desde las oficinas de servicios públicos, secretaria de medio ambiente, salud quienes están al tanto de la situación, y a su vez entregando avances en las obras que ayudaran a mitigar el malestar.
 - La administración durante el año 2019 utilizo la póliza de zonas comunes con diferentes casos de plomería , vidrios y además en reclamaciones de tuberías rotas en las zonas comunes obteniendo respuestas positivas y desembolsos efectivos ,
 - Se realizó derechos de petición y acciones de tutela en contra de la constructora y Colsubsidio, ya que hemos evidenciado por diferentes fugas de gas que se han presentado en algunas torres en sus entradas, que el material que colocaron es tubería en galvanizado, lo cual nos ha ocasionado que estos se oxiden, y con ayuda de los asentamiento exista filtración de gas , así es que se decidió con ayuda e la abogada presentar una acción de tutela, lo cual para el momento nos encontramos a la espera de dicho fallo.
 - En algunos casos esporádicos de convivencia se siguió lo estipulado en el manual de convivencia y decretos nacionales apoyándonos en el código de la policía y la presencia de las autoridades para apoyarnos en mantener la armonía dentro del conjunto en el buen vivir.
-
- **PROVEEDORES CON LOS QUE LA COPROPIEDAD CUENTA DURANTE EL 2018**

PROVEEDOR	NIT	SERVICIO
Toronto Ltda.	830.080.092-0	Vigilancia Privada
Multiservicios	900862255-4	Servicios Generales
Construsaga	900773641-1	Arreglo cajas de Aguas negras, lavado de canales y bajantes, tanques de agua
Domayometal	900822371	Servicios de ornamentación
Punto net	983901655	Arreglos de electricidad
Doingtech	900489677-1	Mantenimiento preventivo puertas eléctricas
Álvaro Pérez	900.773.749-9	Mantenimiento citofonos
Cicom	900214525-9	Circuito cerrado de televisión y mantenimiento de cercas eléctricas

Cada uno de estos proveedores, cuanta con la experiencia necesaria en cada una de las áreas de mantenimiento del conjunto para así tener al día las obras y los percances presentados en pro del buen funcionamiento de las áreas comunales

- **CONTRATOS CON LOS QUE CUENTA LA COPROPIEDAD**

PROVEEDOR	TIPO DE CONTRATO	VENCIMIENTO DE CONTRATO	VALOR MENSUAL DEL CONTRATO
TORONTO LTDA	Anual	30 Septiembre de 2019	\$22.268.002 incluido IVA
MULTISERVICIOS	Anual	Marzo de 2019	\$6.968.713 incluido IVA
ADMINISTRACION	Honorarios ,prestación de servicios		\$1.8000.757

ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Contrato a término fijo	20 de Febrero de 2019	Salario mínimo + prestaciones de ley
CONTADOR PUBLICO	Honorarios prestación de servicios		\$779.000
REVISORA FISCAL	Honorarios prestación de servicios		\$668.650

En cuanto al contrato de Toronto Ltda. Quien presta el servicio de Vigilancia en la copropiedad, sé realizó la renovación del contrato después de haber solicitado y recibido 8 propuestas de servicio con diferentes beneficios y servicios prestados , en donde el consejo de administración después de escuchar las propuestas y citar en algunas ocasiones a los proponentes , consideran en continuar con el servicio de la empresa Toronto por ser una de las empresas más sólidas del mercado en la prestación de este servicio, además quedando dentro del contrato la nueva ley que pide que los guardas de seguridad cuenten con una prestación de servicio en donde estén dos días en horario diurno , dos días en horario nocturno y dos de descanso, por lo tanto la copropiedad está cumpliendo con esta normatividad.

Por otro lado con la empresa de Aseo y mantenimiento de jardinería ,Multiservicios se realiza la renovación del contrato en el mes de marzo de 2018 , después indagar varias empresas que prestan el servicio .dejando esta ya que ha sido una empresa seria con sus empleados y con nosotros como copropiedad , además el consejo de administración considero en el mes de agosto la posibilidad de tener un jardinero adicional por una semana al mes para así apoyar las actividades que contribuyan a mantener los jardines.

Aspectos Medio ambientales y del entorno.

- En el mes junio de 2018 se realizó jornada de vacunación para los perros y gatos que habitan en el conjunto.
- Se realizó mantenimiento, lavado y desinfección a las cajas de aguas negras con las que cuenta la agrupación de esta manera se evita taponamientos y malos olores generados por los desechos de cada apartamento, este mantenimiento se realiza cada seis meses como lo pide la norma de salubridad.
- Se realizan supervisiones y seguimiento a las fumigaciones las cuales se realizan tres veces al año o las veces necesarias según la necesidad y la temporada climática que atravesemos.
- Se hace énfasis en el mantenimiento de las zonas verdes ya que los pastos crecen demasiado y como mínimo se realizan 6 a 10 podas en el año.

Aspectos de convivencia, desarrollo cultural y de recreación.

- Gracias a la colaboración de la casa de la cultura y sus docentes, los niños de la comunidad al interior y exterior de la agrupación conformaron grupos de danza, ballet, música, teatro y arte country para los adultos, todo esto con el fin de contribuir al desarrollo de una sociedad mejor, y así aprovechar los espacios con los que contamos como comunidad.
 - Integración en el día de las velitas por parte de las familias residentes compartiendo alrededor de fogatas.
 - Con la participación de algunos residentes se realizaron las novenas navideñas organizadas por las torres y la administración.
 - El pasado 29 de Octubre se realiza la celebración del día de los niños logrando la participación de 150 niños, los cuales gozaron de juegos recreación y refrigerios en una tarde de diversión.
 - Se trabaja mancomunadamente con el comité de convivencia en la generación de conciencia y superación de conflictos.
-
- **Aspectos de mejoras operacionales, servicios y valor agregado del conjunto.**
 - A solicitud de la asamblea realizada el pasado 24 de febrero de 2018, se hace el cerramiento para realizar la mini cancha donde los niños podrán jugar con sus balones sin dañar el descanso de los residentes alrededor del tanque es agua.
 - Durante el mes de marzo se realiza la colocación de los filtro de agua en los tanques que contribuyen a minimizar la entrada de piedras en los mismo.
 - Durante el año se realizó los cambios de iluminación en las torres, culminando con la transición a luz led en las 27 torres .Además se realizó los mantenimientos correctivos a algunos postes de luz en las zonas comunes realizando cambio de bombillería.
 - En 2018 la administración junto con el consejo de administración dan énfasis a los temas de atención de emergencias ,acudiendo a capacitaciones entregadas por la empresa de seguridad y de mantenimiento las cuales hacen participe a todo el personal que trabaja en la copropiedad , para así estar prestos a cualquier situación , además se invirtió en la compra de cinco camillas más , dos sillas de ruedas para el servicio de los residentes , y lo más importante siendo participes el pasado mes de octubre del plan de evacuación nacional recibiendo certificación por parte del departamento de atención de desastres nacional , además siendo

referente para los conjuntos residenciales que se encuentran ubicados en el municipio , puesto que en las diferentes áreas de la alcaldía nos tienen como ejemplo a nivel de conjunto residencial .

- Como administración siempre hemos tenido como misión dar cumplimiento a cada normatividad que lleve a la copropiedad a estar en la vanguardia en organización y además, que incremente el valor de cada bien privado, para esto en el transcurso del año hemos estado de trabajando para obtener todo lo concerniente en salud en el trabajo que lleve a minimizar riesgo en cada zona de la copropiedad.
- Además iniciamos también el proceso de cumplimiento en cuanto a la ley de habeas data contribuyendo a la protección de datos de propietarios y residentes de la copropiedad , para esto se cumplieron unos requisitos de protección entre ellos, la señalización, la política de protección de datos ,cambios en los formatos, implementación de la página web que contribuya a que los usuarios permanezcan informados acerca del conjunto y puedan encontrar un medio permanente de comunicación , protección de las bases de datos , inscripción de las mismas en la superintendencia de industria y comercio .Todo esto con el fin de evitar grandes multas que podrían poner en riesgo los recursos de la propiedad.
- De acuerdo a lo solicitado por la asamblea de copropietarios el pasado mes de Febrero de 2018, en donde ordena dar inicio a la documentación para la ampliación de la portería, el consejo junto con la administración realizan todos los trámites pertinentes para la obtención de la licencia de construcción.

Aspecto Contable y financiero:

CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2018					
ADMINISTRACION	HONORARIOS ABOGADA	INTERESES DE MORA	PARQUEADERO	SANCIONES	TOTAL
\$38.928.697	\$1.246.256	\$4.529.507	\$3.059.663	\$ 626.642	\$ 48.390.765

- Durante el 2018 tuvimos gran variación en la cartera pendiente de cobro \$48.390.765, discriminados en el cuadro anterior.

Apto Int 21 404 QUIROGA OTALORA WILLIAM ALBERTO	188.097	4.111.238
Apto Int 9 102 MARIN RAMIREZ ESPERANZA	170.171	4.054.125
Apto Int 19 401 CARRILLO BUITRAGO ALEXANDER DARIO	0	3.191.697
Apto Int 21 504 AGUILAR MEDINA MONICA DEL PILAR	188.097	2.971.052
Apto Int 9 302 PEDRAZA LOPEZ YUDY ELIZABETH		2.194.925
Apto Int 26 402 GOMEZ CASTILLO ADRIANA DEL PILAR		1.971.520
Apto Int 11 403 GARZON RINCON ROSA CECILIA	73.100	1.232.454
Apto Int 14 103 BERNAL CARDENAS PEDRO ABDON		1.199.757
Apto Int 12 402 GARZON JIMENEZ ROSA TULIA		1.045.251
Apto Int 15 403 SANDOVAL CAICEDO SANDRA EDITH		1.039.656
Apto Int 14 202 ROJAS BARRETO YURI JOHANNA	0	1.021.882

- El cuadro anterior muestra los propietarios que al mes de Diciembre quedaron en cobro jurídico, con demandas interpuestas en el juzgado de Tocancipa, después de haber trabajado esta cartera en cobro pre jurídico y sin lograr ningún acuerdo se toma la decisión en el consejo de administración de llevar estos cobros a demanda. Estos montos que sobrepasan el millón por apartamento de pesos nos dan una totalidad \$24.033.557 de la cartera total que tiene la copropiedad.
- Además tenemos el monto de dinero sin identificar, las cuales están conformadas por valores que han sido consignados con referencias erradas o transferencias con números de cedula que no se encuentran en la base de datos contable y que además no son reportadas por los usuarios, y que durante el año por diferentes medios y para lo cual no hemos tenido acercamiento de ningún residente reclamando esos saldos a favor de sus estados de cuenta.

Debido a la heterogeneidad y cantidad de los residentes de la copropiedad es normal que existan inconformidades puesto que nunca llegaremos a satisfacer a todos debido a que como seres humanos siempre esperamos cosas diferentes, cabe aclarar que son casos aislados que no reflejan un sentir común de los residentes.

Gran parte de las personas inconformes son aquellos que en algún momento infringieron el manual de convivencia.

Algunos casos fueron:

- Ruidos fuera de horarios permitidos por obras civiles en apartamentos

- Contaminación visual por ropas en ventanas y balcones
- Por mascotas que circulan en zonas comunes y habitan en apartamentos sin control y cuidado adecuado de sus dueños como lo dictan las normas inherentes
- Irrespetos verbales y malos modales contra residentes y personal de seguridad, administración y personal de aseo del conjunto
- Reclamaciones por bloqueos de tarjetas vehiculares, sabiendo que se bloquearon por incumplimiento de pagos o usos indebidos como lo dicta el reglamento de parqueaderos.
- Dejar bicicletas en corredores y escaleras al interior de las torres.
- Uso de balones y juegos que fomentan el ruido en zonas comunes en horas de descanso o que atentan contra los jardines, instalaciones, vidrios y fachadas del conjunto.

Todo esto que hemos desarrollado con el equipo de trabajo, el cual ha sido dedicado y comprometido solo hace que el conjunto obtenga valores agregados que lo hacen exclusivo y agradable, incrementando el valor comercial de sus propiedades.

Cordialmente,

YINA ALEXANDRA PINZON GONZALEZ