

INFORME DE ADMINISTRACION A 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

Tocancipa, 10 de Febrero de 2020.

Señores

Copropietarios y Residentes Agrupación de Vivienda Caminos de sie 4.

Agradezco a la comunidad, por su incondicional apoyo y respaldo a las decisiones tomadas durante el periodo que comprendió de 1 de Enero de 2019 a 31 de Diciembre de 2019, en beneficio de la copropiedad, con el objetivo de incrementar la valorización de las propiedades de cada uno de ustedes.

Este periodo fue de reto para la Administración en mostrar que Caminos de Sie 4 puede ser un lugar tranquilo para vivir siempre y cuando los recursos recaudados puedan ser utilizados en pro de la comunidad. Poniendo en marcha estrategias que nos llevaron a culminar el periodo con expectativas altas para la comunidad en cuanto a la copropiedad.

Aunque con un reto grande como administradora ya que en el mes de Junio de 2019 ,al ingresar al parqueadero que me a signan como propietaria en cada uno de los sorteos participando de la misma forma como lo hacen todos los residentes del conjunto , desafortunadamente tuve un accidente contra la puerta del parqueadero que lleva al sotano, siguiendo todos los protocolos como lo es dar aviso a la empresa de vigilancia para descargar los videos de lo sucedido y en mi caso dar el aviso a los consejeros , comité de convivencia y la revisora fiscal, dando como resultado una reunión para que en acta quedara que yo como propietaria asumiera todos los gastos de los daños ocasionados , situación que como compromiso quedo así, aun existiendo la póliza de zonas comunes la cual no quise utilizar para no tener malos entendidos con la comunidad.

Pero aun así esto desató en algunos residentes de la comunidad unos señalamientos que sin ningún conocimientos y justificación empezaron a rumorar en la comunidad que la señora administradora no cancelaría los gastos y que si como comunidad tendrían que sacar del presupuesto para dichos arreglos, situación que para los consejeros de administración, comité de convivencia, revisora fiscal y contadora era claro que eso no era lo que estaba sucediendo.

Todo esto llevo a recibir cerca de 15 o más derechos de petición, acciones e tutela y una demanda en contra de la administradora por un mismo residente, lo cual nos ha llevado a la personería municipal, al juzgado, a la inspección de policía y a la fiscalía ya que

estas persona mencionan tener bastantes pruebas en contra de la administración, situación que me llevo a contratar abogado personal y a su vez los miembros del consejo solicitar también asesoría jurídica para el conjunto.

Así es todo esto lo que trajo fue aprendizaje, no solo para mí como administradora sino para todo el equipo de trabajo que está detrás de esta labor que presta el servicio a la comunidad y administra unos recursos que en este caso es de 540 propietarios.

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.

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 Julio de 2019.
 - Se dio respuesta a múltiples derechos de petición a la administración, por las inconformidades generadas en la comunidad.
 - Presentamos derechos de petición ante el municipio a la empresa de servicios públicos por los incrementos en la prestación del servicio.
 - La renovación de la póliza de zonas comunes con la aseguradora LA PREVISORA en el mes de Diciembre ya que su vencimiento es el día 24 de dicho mes con un costo de \$ 38.379.925 para el año 2020.
 - Se realizó reclamación a la aseguradora por diferentes actos como lo son mantenimiento de bombas de agua, tubos rotos etc.
 - 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.
-
- **PROVEEDORES CON LOS QUE LA COPROPIEDAD CONTO DURANTE EL 2019 Y SE CELEBRO CONTRATOS POR LOS DIVERSOS MANTENIMIENTOS Y SERVICIOS PRESTADOS A ESTA COMUNIDAD.**

PROVEEDOR	NIT	SERVICIO
Toronto Ltda.	830.080.092-0	Vigilancia Privada hasta 30 de Septiembre 2019
Servigtec	860.060.112	Empresa de vigilancia desde el 1 de octubre 2019
Mister tanque	901.148.191-3	Lavado de tanques de agua y cajas de aguas negras.
Multiservicios	900.862.255-4	Servicios Generales
Construsaga	900.773.641-1	Lavado de canales y bajantes, Construcción de la ampliación.
Domayometal	900.822.371	Servicios de ornamentación
Punto net	983.901.655	Arreglos de electricidad
Doingtech	900.489.677-1	Mantenimiento puertas eléctricas
Álvaro Pérez	900.773.749-9	Mantenimiento citofonos
Cicom	900.214.525-9	Circuito cerrado de televisión y mantenimiento de cercas eléctricas

Cada uno de estos proveedores han sido escogidos después de recibir las cotizaciones necesarias para cada una de las contrataciones, para el mantenimiento del conjunto, verificando características como lo es tener personal apto para la realización de la labor, entre esas actitudes el tener la certificaciones necesarias para el trabajo, los certificados de alturas para las labores específicas que los requieran y que tengan pagos todo sus parafiscales, cada una de las personas que ingresara al conjunto a realizar el servicio, eso le da a la copropiedad y a la administradora como Representante Legal la tranquilidad de un buen servicio y sobre todo la minimización de impacto por accidentabilidad al realizar la labor .

- 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	\$23.513.044 incluido IVA
SERVIGTEC LTDA	Anual	30 de Septiembre de 2020	\$23.513.044 Incluido IVA
MULTISERVICIOS	Anual	30 de Mayo de 2020	\$6.785.574 incluido IVA
ADMINISTRACION	Honorarios ,prestación de servicios		\$1.858.000
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Contrato a término fijo	1 de Abril de 2020	Salario mínimo + prestaciones de ley
CONTADOR PUBLICO	Honorarios , prestación de servicios		\$804.000
REVISORA FISCAL	Honorarios , prestación de servicios		\$689.500

En cuanto al contrato de Vigilancia ya que se venció en el mes de Septiembre de 2019 , se realizó una convocatoria abierta a la cual llegaron cerca de 7 empresas con sus propuestas en sobre cerrado las cuales el consejo de administración filtro de acuerdo a características como los son las tarifas de acuerdo a la superintendencia de vigilancia , los años de experiencia , el capital de la empresa como respaldo para sus empleados y el servicio ,citándolos a exponer sus servicios y después de una votación unánime deciden que la empresa seria Servigtec.

El contrato para la remodelación de la portería la cual fue aprobada por asamblea en marzo de 2019, se realizó con la empresa Construsaga la cual fue escogida por el consejo de administración después de haber recibido tres propuestas más y haber escuchado a los proponentes ya que sus características de servicio, garantías y referenciarían fueron las más acordes para regenerar la confianza para esta obra, el contrato de esta empresa se firmó con tres tipos de póliza. La construcción de obra fue entregada a principios del mes de Diciembre de 2020.

Aspectos Medio ambientales y del entorno.

- Gracias a la colaboración de la Secretaría de Salud en cabeza del Coordinador de Saneamiento, se realizó en el mes de Mayo la jornada de vacunación de las mascotas del conjunto.
- En este momento en el conjunto viven cerca 200 mascotas entre perros y gatos .tema que ha ido incrementando y a su vez los inconvenientes de convivencia con los mismo ya que hay algunas personas que no son responsables de los mismo, al no recoger los excrementos de las zonas comunes los pastos se contaminan.
- Se realizó en los meses Junio y Diciembre noviembre mantenimiento, lavado y desinfección a las cajas de aguas negras con las que cuenta el conjunto de esta manera se evita taponamientos y malos olores generados por los desechos de cada torre.
- Se realizó en el mes de diciembre el mantenimiento y lavado de canales y bajantes del conjunto con el fin de evitar taponamientos y evitar filtraciones de las mismas.
- Se realizan supervisiones y seguimiento a las fumigaciones las cuales se realizan tres veces al año en los meses o según el clima lo requiera.
- Se hace énfasis en el mantenimiento de las zonas verdes ya que los pastos crecen demasiado y como mínimo se realizan 8 a 12 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 del conjunto se conformaron grupos de dibujo, arte navideño para los adultos, danzas, teatro ballet. Lo cual es bueno que la comunidad este por enterada de estos eventos para así dar buen uso de los mismos.
- 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.
- El pasado mes de Octubre se realiza la celebración del día de los niños logrando la participación de 140 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.

- Durante el año se realiza mantenimientos en luminarias de las diferentes zonas comunes del conjunto
- Se realizaron los mantenimientos preventivos correspondientes a cada área del conjunto.
- El día 2 de Octubre el conjunto participo en el simulacro nacional para la prevención de desastres, en donde la comunidad conoció los puntos de encuentro internos y externos que tenemos como comunidad, además obtuvimos un reconocimiento por la participación y el interés prestado a este tipo de actividades que podrán evitar bastantes pérdidas humanas. El personal colaborador del conjunto ha venido recibiendo unas capacitaciones las cuales como resultado obtuvieron un certificado como primeros respondientes.
- Con el fin de fortalecer el tema de Seguridad y Salud en el Trabajo del conjunto, los trabajadores que apoyan el servicio en el conjunto han recibido capacitación en diferentes áreas minimizar riesgos.
- Durante el 2019 continuamos con las adecuaciones para el mejoramiento de los salones comunales con más iluminación y colocando las persianas para dar un mejor servicio de alquiler.

Aspecto Contable y financiero:

- Durante el 2019 hubo una recuperación de cartera de años anteriores por valor de \$23.385.299.
- La variación de cartera este año es bastante notoria la en donde se puede evidenciar la cartera de mayor valor esta en 17 propietarios, de los cuales 11 se encuentran cobro jurídico con demandas en el Juzgado de Tocancipá, otros con acuerdos de pagos cumpliendo.
- La gestión que la administración tuvo frente a la recuperación de cartera fue el realizar el cobro por medio de comunicados físicos, correos electrónicos, cuentas de cobro, y cuando ya es superior a 90 días de mora pasa cobro pre jurídico a la oficina de abogados.

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 los apartamentos.
- Contaminación visual por ropas en ventanas y balcones.
- Por mascotas que circulan en zonas comunes y dejan deposiciones fecales, 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 o restricción de ingreso de vehículos y motocicletas sabiendo que se bloquearon o se restringe el ingreso por incumplimiento de pagos o usos indebidos como lo dicta el reglamento de parqueaderos.
- Dejar bicicletas en zonas comunes del conjunto.
- 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