

**CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA.
INFORME GESTIÓN A DICIEMBRE DE 2017
CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRACION.**

La administración como servicio a la comunidad Senderista en el año 2017 se basó en cinco pilares según lo preceptuado en los artículos 1, 2 Y 3 de la ley 675.01 estos servicios son : seguridad, salubridad, mantenimiento, convivencia pacífica y gestión administrativa. A continuación presentamos informe a la honorable asamblea de copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA, en el cual se resaltan los aspectos importantes en el desarrollo de las labores realizada en el año 2017 por parte del consejo de administración, la administración y demás personal que prestamos nuestros servicios para el Conjunto.

SEGURIDAD

La vigilancia la presta la empresa **FERAC LTDA;** en el año 2017 Se trabajo con los protocolos de seguridad para cumplir el objetivo fundamental y es dar tranquilidad a la familia Senderista. El servicio de seguridad y portería en el Conjunto se ha prestado en forma **oportuna y eficiente.**

La administración y la empresa de seguridad reiteran que no se hacen responsables de bicicletas dejadas en las zonas comunes del Conjunto. Los usuarios de bicicletas dejan tiradas las bicicletas en las zonas comunes sin ninguna seguridad en el manual de convivencia capitulo X numerales 6 y 8, el Conjunto no se hace responsable por vehículos dejados en las zonas comunes.

Mencionaremos algunas actividades y obras hechas que en año 2017

- >Instalación de puertas de aluminio y vidrio en cada torre.
- >Instalación de sistema biométrico para cada entrada.
- >Instalación de lámparas tipo led en entrada y zonas comunes.
- >Se controló que los residentes que tienen carro y moto respeten el espacio comunal y dejen sus vehículos en sus parqueaderos privados sin obstaculizar el paso de los demás vecinos.

En general el equipo de administración gestionó y realizó las obras necesarias para alcanzar el control y mejoramiento de la seguridad.

La administración transmite en este informe la preocupación por la poca y casi nula colaboración de los dueños de parqueaderos quienes alquilan su parqueadero a personas de fuera del Conjunto sin ningún tipo de contrato y sin ningún estudio previo generando desorden, ya que algunos "inquilinos" de parqueadero ingresan al Conjunto a cualquier hora y en algunas ocasiones con vehículos desconocidos y no reportados previamente.

Hacemos un llamando con el objeto de encontrar colaboración en los propietarios de parqueaderos, para que hagan contrato en el cual solo se le arrienda a un vehículo el cual debe ser reportado y solo será ese vehículo que ingrese, el cual debe cumplir con los protocolos de seguridad del Conjunto.

Los vehículos que ingresen al parqueadero deben portar la calcomanía y solo debe ingresar el conductor vehicular, sin calcomanía no podrá ingresar. Para retirar el vehículo el conductor ingresa por la portería peatonal y debe mostrar el carnet correspondiente.

La colaboración de cada uno de los residentes es fundamental ya que se deben tener las medidas necesarias para mantener la seguridad al interior y exterior de los apartamentos.

“LA SEGURIDAD DEPENDE DE TODOS”

SALUBRIDAD

Mencionaremos algunas labores que se realizaron en el año 2017:

> Queremos resaltar el trabajo realizado por el personal encargado del aseo ya que se realizó una labor que nunca se había hecho en el Conjunto, y fue decapar y desmanchar los pisos para dejarlos en su color natural dando como resultado un mejor aspecto en cada torre.

> Fue necesario hacer mantenimientos de canales y bajantes de aguas lluvias en las torres A Y B por afectación a los apartamentos en los quintos pisos y fachada del Conjunto.

> Se realizaron fumigaciones contra zancudos y mosquitos, y desratización en las zonas comunes para el control de plagas.

> Se hizo el lavado periódico del tanque de agua potable, y se mantiene un contrato para el mantenimiento de los equipos de bombeo de agua, lo cual esto ha permitido subsanar los problemas de cortes de agua por daños, que en otra época eran frecuentes.

> Se hizo reunión con los dueños de mascotas y se mejoró en la mayoría de los casos el comportamiento de los propietarios de las mascotas, sin desconocer que persisten algunos problemas con los dueños de las mascotas, estos casos han sido atendidos por la administración e incluso hemos tenido que solicitar a los propietarios de los apartamentos su intervención y es así como se ha podido “sacar” a los inquilinos que teniendo mascotas no acatan las reglas del Conjunto.

> Nuevamente queremos recomendar que las basuras que se producen en los apartamentos se deben llevar al chut y no dejarlas en los pasillos ni en los parqueaderos siempre se deben sacar por la puerta del sótano y solicitar la llave del cuarto de basuras.

> El chut de basuras se mantiene en permanente control de aseo, sin embargo se recomienda hacer la separación en el apartamento de residuos reciclables de los desechos orgánicos. Esto contribuye a una mejor separación por parte del reciclador, y permite mantener la tarifa del sistema multiusuario estable, también depende de todos el costo de la recolección de basuras.

Nuevamente hacemos un cordial llamado a los residentes para comprender que “el Conjunto no será mejor porque se barra más sino porque cuidemos lo que se hace”. En especial queremos hacer un nuevo llamado a los dueños de mascotas para que

recojan los excrementos, no se trata de pagar multas, se trata de ser más cívicos, Tener una mascota nos obliga a ser más considerados con los vecinos.

En general el Conjunto en el año 2017 no tuvo situaciones graves de salubridad gracias a los mantenimientos y los permanentes monitoreos que se programan y se realizan por parte del personal encargado.

MANTENIMIENTO

En el año 2017 se realizaron obras de mantenimiento así:

>Se cumplió con lo expuesto en la pasada Asamblea por parte de esta administración en donde se expuso que en el año 2017 se realizaría la pintura de los pozos luz de cada torre, con gran satisfacción informamos a la comunidad Senderista que no solamente se pintaron los pozos luz sino estamos terminando la pintura de techos, ventanas, muros y pasamanos de todos los puntos fijos del Conjunto. La administración ha hecho un esfuerzo por terminar estas obras sin necesidad de pedir cuota extra, junto con otras obras que hacen parte de un plan de mejoramiento continuo. Esto ha dado como resultado un mejor aspecto de todo el Conjunto.

> Para hacer la obra se la pintura se adquirió vía compra 10 sesiones de andamio tubular este andamio con sus ruedas, actualmente está en el inventario del Conjunto.

> Se cambiaron todas las luces de las escaleras de las torres y se colocaron sensores de movimiento.

> Por requerimiento del apartamento A101 fue necesario quitar la matera contigua a este apartamento y próximamente es necesario quitar las otras dos por la humedad que producen.

> En el mes de mayo el muro de la matera de la torre B se cayó por exceso de agua por efectos de la lluvia, este muro se reconstruyo y se reforzó con recursos producto de la reclamación al seguro, el cual indemnizo al Conjunto por este siniestro.

>En cuanto a las zonas verdes del Conjunto, es notorio el cambio con la construcción de las materas y la siembra de nuevas matas y árboles. El mantenimiento permanente de todos los jardines nos está dando como resultado un Conjunto más ecológico y con mejores zonas verdes. La intención de la administración es continuar el proyecto de siembra y mejora las demás zonas verdes como por ejemplo la zona ver de la parte posterior de la torre B.

> Se hicieron arreglos en las puertas de acceso al Conjunto como la peatonal y la vehicular.

> Se están haciendo los mantenimientos del sistema de citofonia, que resulta averiado cuando se hacen arreglos o se coloca una nueva línea telefónica ya que los cables son alternos en los mismos ductos.

En este informe además de mencionar los mantenimientos ya hechos, es importante mencionar los que hacen falta como son:

- Instalación de domos a la entrada de cada torre para complementar la transformación de las entradas de las torres.
- Arreglo de pisos en algunas torres ya que los mismos se están soltando
- Arreglo de la soportería de las tuberías tanto de aguas blancas como de aguas negras

- Remodelación de la portería principal ya que presenta gran deterioro y es necesario intervenirla lo más pronto posible
- Estudiar y buscar un mejor sistema de colofonía ya que el cableado está presentando demasiados problemas en la comunicación
- Mejorar con el doble el número de cámaras del C.C.T.V., hoy tenemos 16 cámaras hay que instalar 16 más para dar cobertura a más puntos del Conjunto como pasillos de cada torre y más en los parqueaderos y porterías
- Instalar una malla perimetral en el costado norte del Conjunto (reja) ya que por estos sitios se comprobó que se pueden meter al Conjunto

Estas tareas y propuestas están para desarrollar en el año 2018 por el nuevo consejo de administración, con la participación activa de todos los copropietarios. Esperamos contar con su colaboración para continuar valorizando nuestro Conjunto.

CONVIVENCIA

>El consejo de administración, el comité de convivencia y la administración trabajaron para hacer actividades en donde participó la comunidad Senderista. Estas actividades fueron:

>Celebración de una mini asamblea con los dueños de las mascotas con el objeto de sensibilizar y acordar planes de convivencia.

> Se realizó la fiesta de los niños, las novenas de aguinaldos. Se colocó una urna para los regalos de navidad de los empleados de vigilancia, aseo y todero. Y se acordó que se les daría un bono en efectivo el cual fue de doscientos veinte mil pesos para cada uno de ellos.

> Aunque se presentaron algunos incidentes de convivencia en especial por el mal manejo de las mascotas, la administración continua trabajando para evitar que se traigan más mascotas en especial de personas que toman el apartamento en calidad de arrendatarios.

>Se han presentado algunos inconvenientes con los inquilinos de los parqueaderos quienes ingresan carros y motos sin previo aviso.

GESTION ADMINISTRATIVA

Los informes financieros y las revelaciones nos muestran la racionalidad en los gastos, manteniendo los gastos fijos al día y los gastos variables razonablemente ejecutados.

El seguro de áreas comunes está contratado con CHUBB seguros y está vigente. Actualmente el seguro de áreas comunes tiene una cobertura del 90% el valor asegurable. En años anteriores se tenía un seguro por debajo del 50%del valor asegurable.

Se realizaron varias jornadas con los deudores morosos con el objeto de recuperar cartera sin enviar a cobro jurídico, algunos de ellos hicieron acuerdos con rebaja de

intereses y recuperación de cartera, la cual ha permitido hacer las obras antes descritas.

- Se hizo la apertura de una nueva cuenta de ahorros para el fondo de imprevistos y hoy se cuenta con un saldo de 6 millones.
- Se hizo la implementación de las normas NIF para el Conjunto ya que hacemos parte del grupo tres como microempresa y es obligatorio hacer este proceso para la presentación de los estados financieros.
- Se hizo convenio con el banco Colpatria para hacer el recaudo con referencia a partir del mes de julio del año 2017, sin embargo hemos tenido inconvenientes en esta implementación, y hay muchas consignaciones sin identificar debido a que el banco recibió sin la referencia correcta, esto a dado que la administración actualmente este con un saldo por identificar en consignaciones de \$ 6.579.470.

El consejo de administración se reunión de manera rigurosa cada mes para analizar las cuentas del Conjunto, evaluar la gestión del mes y proponer nuevas tares para el nuevo mes, esto ha dado como resultado un mejor control y un manejo más efectivo de las tareas propuestas.

CONTRATOS SUSCRITOS ACTUALES

Vigilancia	Ferac Ltda.
Aseo	Soinser Ltda.
Administrador	Carlos Alberto Zubieta
Contador	Julieth Corzo.
Revisor fiscal	María de los Ángeles Bravo Torres
Cobro cartera	Dra. Febe García.
Mantenimiento motobombas sistemas de presión –eyector.:	Reynel Chacón
Seguro de Áreas Comunes	SHUBB SEGUROS.

ESTADOS DE CARTERA

Al cierre del año 2017 se tenía una cartera morosa por valor de: \$ 72.690.086.
Y unas cuentas por pagar por valor de \$ 17.206.908, que corresponden a: honorarios, seguro de áreas comunes tomado para pagar en 11 cuotas, impuestos por pagar (retención en la fuente).

ALGUNAS TAREAS PENDIENTES PARA ESTA VIGENCIA:

- >Elaborar e implementar un buen plan de emergencias, mejorar extintores, botiquín, camillas entre otros.
- > Hacer los domos a la entrada de las torres.
- > Arreglar la recepción principal.

Como parte integral de este informe invitamos a los propietarios a revisar las notas a los estados financieros ya que en ellas se detalla cada uno de los rubros que componen el presupuesto de nuestro conjunto y le permiten tener un panorama más amplio del estado actual de la copropiedad.

El consejo de administración el administrador y los empleados agradecemos el apoyo de la inmensa mayoría de ustedes para el desarrollo de nuestras actividades tendientes a prestar un servicio a la comunidad senderista.

Gustavo Peña
Presidente

Carlos Alberto Zubieta
Administrador