

**CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA.
INFORME GESTIÓN A DICIEMBRE DE 2020
CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRACION.**

A continuación, presentamos a la honorable asamblea de copropietarios informe de realizada en el año 2019-2020 por el consejo de administración y la administración.

SEGURIDAD

El servicio de vigilancia lo presta la empresa **G:2 LTDA**; en el año 2019 Y 2020 Se trabajó 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 con algunas novedades puntuales, ya que en los años 2019 y 2020 hubo cuatro hurtos de bicicletas, los propietarios hicieron el correspondiente reclamo y junto con la compañía de vigilancia se establecieron las circunstancias de tiempo modo y lugar y se determino la responsabilidad en cada caso en particular, gracias a las 48 cámaras de seguridad que funcionan en el conjunto, en todos los casos la empresa respondió sin costo para el conjunto.

La administración adelanto un programa para evitar hurtos de bicicletas y diseño un carnet, el cual es exigido por los guardas cada vez que se retirá una bicicleta del conjunto, eso permitió un mejor control de las bicicletas del conjunto en este momento se llevan carnetizados 162 bicicletas en todo el conjunto.

Lo mismo sucede con las motos y vehículos. Es importante aclarar que en época de pandemia y por protocolo de bioseguridad se deajo de manipular la mayoría de los carnets sin embargo el guarda está autorizado para exigirlo en cualquier momento y en especial a los vehículos de no residentes que tienen alquilado el parqueo.

Resalta la administración que gracias al reforzamiento que se hizo de la cerca norte del conjunto se ha evitado mayores novedades ya que ha habido dos intentos de ingreso por este sector y por esta razón se tomó la decisión con el consejo de administración de mejorar la iluminación en este sector para una mejor detención de las cámaras.

De otra parte; los controles de bioseguridad impuesto por la administración para prevenir esta pandemia al interior del conjunto fueron acogidos por la inmensa mayoría de los residentes, sin desconocer algunos inconvenientes con residentes que no querían acatar las medidas de bioseguridad. y fue necesario acudir a los llamados de atención y en algunos casos acudir a la policía ya que se presentaron reuniones en apartamentos.

En general la administración da un parte de normalidad y tranquilidad ya que los inconvenientes presentados, todos han sido resueltos y hacen parte del día a día, como recomendación especial insistimos en hacer un control previo antes de arrendar sus bienes privados esto le permite tener una mayor tranquilidad para ustedes y para todos.

“LA SEGURIDAD DEPENDE DE TODOS”

SALUBRIDAD

Mencionaremos las labores que se realizaron en el año 2019 y 2020:

> Queremos resaltar el trabajo realizado por el personal encargado del aseo que mantuvo las áreas comunes de cada torre en buenas condiciones.

> Fue necesario hacer mantenimientos y reparación de canales y bajantes de aguas lluvias en todas las torres.

> Se hace el lavado semestral del tanque de agua potable, y se mantiene un contrato para el mantenimiento de los sistemas de bombeo (hidráulico, mecánico, eléctrico)

> Queremos recomendar que las basuras que se producen en los apartamentos se deben llevar al shut y no dejarlas en los pasillos ni en los parqueaderos, siempre se deben sacar por la puerta del sótano.

> El shut se mantiene con un permanente control de aseo, sin embargo, le solicitamos a todos los residentes depositar la basura en las canecas y no dejarla en la "puerta del shut."

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, recordamos que la bolsa blanca es para residuos reciclables la bolsa verde para desechos de comida y la bolsa negra es para residuos no reciclables; residentemente la administración realizó trabajos de mantenimiento del shut para evitar malos olores y un mejor almacenamiento de los residuos, aun falta poner los puntos ecológicos los cuales esperamos tenerlos este año para el beneficio de toda nuestra comunidad.

"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.

El conjunto senderos de castilla es un conjunto que tiene 20 años de uso; en los años 2019 y 2020 y lo que va corrido del año 2021 se han presentado en todas las torres taponamientos de tuberías de aguas negras, la administración ha hecho las reparaciones y limpiezas de estas tuberías, pero es importante hacer un llamado para que no arrojen pañales, toallas de cocina, y desechos de comida por las tuberías esto es lo que obstruye las tuberías de 4 pulgadas y genera emergencia en el conjunto.

La administración atendió todas las emergencias de manera oportuna evitando mayores traumatismos.

En el tema de salubridad por efectos del covid 19 la administración se adelanto a muchos de los controles de bioseguridad y se hicieron todos los controles de bioseguridad y se mantuvo y se mantiene el control en las porterías se ha hecho un importante esfuerzo por mantener alcohol, gel y jabón en los baños para el uso de todos los residentes y la desinfección de visitantes. De otra parte, se suspendieron todo tipo de actividades sociales y se suspendió el uso del salón hasta nueva orden. Se mantiene alerta a todos los empleados y demás funcionarios del conjunto para evitar cualquier propagación siempre contando con la sensatez y colaboración de todos.

MANTENIMIENTO

En el año 2019 y 2020 se realizaron obras así:

- > Se sembraron 230 árboles de Eugenia en el costado norte del conjunto. Y 250 durantas vareadas para adecuar un jardín norte interior dando una apariencia más ecológica a esta zona del conjunto. Se acaban de sembrar 200 matas más de duranta para mejorar el jardín central. Se mantienen todas las zonas verdes lo mejor presentadas posible es un trabajo de mantenimiento diario.
- > Tal como se menciona en la asamblea pasada la administración termino las obras de recepción e hizo una sencilla pero notable decoración haciendo de este espacio un lugar agradable y digno para recibir visitantes, dando un valor agregado al conjunto. (ver fotos).
- > Se hizo el reforzamiento estructural de la escalera que conecta el patio con la recepción.
- > Se realizaron todas las labores para solucionar goteras en los apartamentos de los v pisos se cambiaron tejas totas y tejas transparentes que estaban en total deterioro, aclaro el cambio de tejas es de la administración ya que cubierta es zona común.
- > se hicieron todas las reparaciones de canales bajantes y tuberías de aguas lluvias.
- > 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 soportaría de las tuberías tanto de aguas blancas como de aguas negras.
- > ya se instaló el sistema de citofonía virtual , hoy se puede comunicar con el residente al teléfono fijo y hasta tres celulares, permitiendo comunicación de la portería a os residentes estén o no en el conjunto. Dando mayor cobertura y generando mayor seguridad.
- > se reparan constantemente los daños eléctricos y demás causados por vándalos en las torres. Dañan lámparas sensores esto causa un gasto para todos.
- > Es importante mencionar que en los nichos del agua hay terminales en tubería galvanizada que por deterioro de los años se están rompiendo generando daños como hacer este cambio es muy costoso la administración a atendido mas de catorce daños cambiando las flautas sin embargo es prudente mencionar que estos daños se presentan con alguna regularidad especialmente en las tuberías galvanizadas estas tuberías no las cubre ningún seguro en Colombia.

Obras pendientes:

- > Instalación de domos en las entradas de cada torre.
- > arreglo de rampa de ingreso al conjunto.

Estas tareas y propuestas están para desarrollar en el año 2021 por el nuevo consejo de administración. Con la participación activa de todos los copropietarios. Esperamos contar con su colaboración para continuar valorizando el conjunto.

CONVIVENCIA

- >La administración trabajo para prevenir contagios del covid realizando perifoneo internos en varias ocasiones.
- > controlando las porterías para evitar el paso de visitantes y domiciliarios esto a generado malestar en algunos residentes, pero es necesario continuar con este control.
- > Se hizo necesario en varias ocasiones acudir a algunos apartamentos que presentaron problemas de violencia intrafamiliar esta intervención se hizo con el acompañamiento de la policía. Invitamos a las damas a que denuncien esta situación ya que es poco lo que se puede hacer si no se cuenta con la colaboración de las víctimas.
- >La administración sanciono algunos predios que realizaron escándalos o fiestas en cuarentena, sin embargo, es importante que la multa es una manera de sancionar luego de los hechos para evitar nuevos, pero esto no garantiza plenamente que no se vuelva a presentar. La cultura ciudadana y la conciencia del respeto por los demás nos ayudaran mucho más.
- > La administración insiste en hacer un llamado a los dueños de apartamento que arriendan sin ningún tipo de requisito ni contrato y luego se traslada todo tipo de problema de convivencia a la administración.
- > Los empleados del conjunto agradecen a toda la comunidad sus aportes en el mes de diciembre para el aguinaldo navideño de cada uno de ellos.

En general el conjunto mantiene una buena convivencia entre vecinos, visitantes, empleados y demás personas propias y ajenas con algunos casos puntuales que se han tratado y mejorado.

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 SURISH seguros y está vigente. Actualmente el seguro de áreas comunes tiene una cobertura del 90%. Se tomo en el mes de diciembre con una cobertura hasta diciembre de 2021.de allí la cuenta por pagar que aparece en los informes.

>Se hizo convenio con el banco Davivienda. Para hacer el recaudo con referencia.

CONTRATOS ACTUALES

Vigilancia	G:2 Ltda.
Aseo	Soinser Ltda.
Administrador	Carlos Alberto Zubieta
Contador	Julieth Corzo.
Revisor fiscal	María de los Ángeles Bravo.
Cobro cartera	Dra. Febe García.
Mantenimiento motobombas sistemas de presión –eyector.	
Seguro de Áreas Comunes	ZURISH SEGUROS.

ESTADOS DE CARTERA

Al cierre del año 2020 la cartera morosa fue de \$ 98.484.016
Ver relación.

ALGUNAS TAREAS PENDIENTES PARA ESTA VIGENCIA:

- >Elaborar e implementar plan de emergencias, mejorar extintores, botiquín, camillas entre otros.
- >implementar la ley de Habeas data.
- >Adecuar punto ecológico para depositar material reciclable.
- >adecuar espacio para hacer bicicletero hoy más que otros tiempos se necesita.

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 2019 Y 2020. Que componen el presupuesto de nuestro conjunto y le permiten tener un panorama más amplio del estado actual de la copropiedad.

Gustavo Peña
Presidente

Carlos Alberto Zubieta
Administrador