

**CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA.
INFORME GESTIÓN A DICIEMBRE DE 2022
CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRACION.**

A continuación presentamos a la honorable asamblea de copropietarios informe de realizada en el año 2022 por el consejo de administración y la administración.

SEGURIDAD

La vigilancia la presta la empresa seguridad G2 LTDA. Con un costo mensual de \$13.3 millones, equivalente al 43% de gasto mensual, por dos servicios permanentes con cinco empleados tiempo completo.

En el año 2022 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 eficiente**.

Se hizo entre otros el reforzamiento de la reja y se colocó sensores de movimiento en jardín.

Se hizo mantenimiento de la cerca eléctrica.

Se repararon las puertas y sistemas de seguridad en cada interior para mayor control. circuito cerrado del conjunto hoy cuenta con un sistema de 48 cámaras de video que cubren las zonas comunes y zonas perimetrales.

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

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

Nuevamente Solicitamos la colaboración de 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.

El vehículo no reportado y **distinguido con calcomanía** no podrá ingresar al conjunto, solo ingresa el conductor, para retirar el vehículo, el conductor ingresa por la portería peatonal y debe mostrar el carnet correspondiente al vehículo a retirar.

La colaboración de cada uno de los propietarios de garaje o parqueaderos es fundamental, ya que se deben tener las medidas necesarias para mantener la seguridad.

En este informe reitera la administración que la persona jurídica senderos de castilla no se hace responsable por los daños, hurtos y novedades de vehículos carros o motos no reportados por el propietario del parqueadero con contrato previamente firmado y reportado en la administración.

“LA SEGURIDAD ES PARA TODOS Y DEPENDE DE TODOS”

SALUBRIDAD

Mencionaremos algunas labores que se realizaron en el año 2022:

> Queremos resaltar el trabajo realizado por el personal encargado del aseo; las señoras Maria Y Liliana empleadas de la empresa soinser a quienes se les cancelo 4.3 millones mensuales equivalentes al 13.6% del gasto mensual.

> Se hizo el mantenimiento de canales y bajantes de aguas lluvias en las torres por afectación a los apartamentos en los quintos pisos.

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

> Se realizaron lavados semestral de los tanques de agua potable, y se mantiene un contrato para el mantenimiento de los equipos de bombeo de agua esto ha permitido subsanar los problemas de cortes de agua por daños que en otra época eran frecuentes.

> Por daño en las medranas se cambiaron los dos tanques hidro-acumuladores que regulan la presión del agua en todo el conjunto más arreglo de motobombas.

> Se realizaron más de veinte intervenciones a las tuberías de aguas negras por taponamientos en las mismas y en las cajas de aguas negras esto por el mal uso, ya que se encontró bolsas plásticas selladas con excremento de perro, toallas de cocina entre otros tantos elementos que generan emergencias.

> fue necesario romper y luego arreglar la tubería de aguas negras para atender emergencia ya que las aguas negras se estaban devolviendo a los apartamentos de la torre C2.

> fue necesario en dos ocasiones solicitar el bactor del acueducto para drenar y destapar las cajas y tuberías del conjunto y de esta manera evitar una mayor emergencia por taponamiento.

> Se hizo reunión con los dueños de mascotas para mejorar el comportamiento de los propietarios de las mascotas, sin desconocer que persisten 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. Para “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 shut 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 shut 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.

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 el mes de noviembre se aprobó la cuota extraordinaria de 135 mil por apartamento para el cambio de tubería galvanizada por tubería y registros en pvc. Para mejorar la calidad del agua y la presión en cada apartamento, obra que se realizó sin mayores contratiempos salvo la tierra que se generó por las demoliciones que luego fueron arregladas y dejadas en estado original. Agradecemos la paciencia y colaboración en esta obra que hoy beneficia a todas las familias del conjunto. y genera un ahorro en reparaciones locativas, debido a que se tenían que hacer reparaciones de estas tuberías de hierro semanalmente al cambiar la tubería y registros se dejó de pagar reparaciones de forma permanente.

MANTENIMIENTO

En el año 2022 se realizaron obras de mantenimiento así:

> En el mes de febrero de 2022 se realizó la pintura de la franja baja exterior contiguo al parque debido a que estaba llena de grafitis, se cambiaron las bajantes, se limpiaron los sumideros de aguas lluvias.

> En el mes de marzo fue necesario romper la placa de la rampa para despejar y hacer arreglo de tubería de 4 pulgadas que filtraba para ello fue necesario adquirir una motobomba de succión para poder hacer esta labor y además tener para futuras emergencias, como de hecho se presentaron con las cajas de aguas.

> Se hizo el cambio de tubería de 4 pulgadas de salida a la torre B.

> se realizaron cambios de tuberías y válvulas de succión de tanque de agua potable.

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

> Se hicieron los cambios y reparaciones eléctricas en pasillos escaleras y sótanos para mantener en óptimas condiciones las zonas comunes.

> Se atendieron todas las PQRS por daños en las tejas canales y bajantes contratando personales expertos en trabajos en alturas para hacer estos arreglos y evitar daños en los apartamentos.

> Se atendieron múltiples quejas por humedad en las paredes por ellos se solicitó una asamblea para impermeabilizar las fachadas del conjunto que están afectando en general a todo el conjunto.

> En el mes de septiembre se sacaron todas las chatarras de bicicletas las cuales no fueron reclamadas por nadie.

> Se hizo el mantenimiento de todas las barandas de pasillos y escaleras soldando y pintando.

> Se hizo el cambio de la caseta portería vehicular y se adecuó mejor el cuarto de cambio de los guardas.

> El jardín sufrió una plaga de palomilla la cual se atacó por largo periodo y nos trajo como consecuencia el deterioro de las plantas amarillas que están en recuperación actualmente.

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

> Arreglo de pisos en algunas torres ya que los mismos se están soltando.

> Hacer realidad el proyecto de fachadas para el mes de junio de 2023.

> sistematizar las puertas peatonales para hacer posible el ingreso y salida solo utilizando el shift.

- > Hacer un bicicletero para todos.
- > Reunir a los dueños de los parqueaderos para que los arreglen ya que pueden deteriorar las calzadas comunales.
- >ajustar y mejorar la tubería en los sótanos ya que por estar a la vista se esta arqueando y esto propicia los taponamientos.

CONVIVENCIA

- >El consejo de administración y la administración trabajaron para hacer actividades en donde participara la comunidad senderista. Estas actividades fueron.
- > Se les dio obsequió en dulces a los niños en su día.
- > Se realizaron seis las novenas de aguinaldos con refrigerio para los asistentes. Se colocó una urna para los regalos de navidad de los empleados de vigilancia, aseo y todero. Y se complementó para darle a cada uno de los ocho empleados un bono de 250 mil a cada uno.
- > Aunque se presentaron algunos incidentes de convivencia en especial por el mal manejo de las mascotas, la administración continúa 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, resaltando que los gastos en locativas, tuberías, cajas y cubierta fueron importantes para atender las necesidades y reclamos antes mencionados.

el seguro de áreas comunes está contratado con Colpatria seguros y está vigente. Actualmente el seguro de áreas comunes tiene una cobertura de aproximadamente del 90% el 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 y pagos con rebaja de intereses y recuperación de cartera.

CONTRATOS SUSCRITOS ACTUALES

Vigilancia	SEGURIDAD 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	Juan Pamo.
Seguro de Áreas Comunes	seguros Colpatria.

ESTADOS DE CARTERA

Al cierre del año 2022 se tenía una cartera morosa por valor de: \$ 92.546.494.

ALGUNAS TAREAS PENDIENTES PARA ESTA VIGENCIA:

- >Elaborar e implementar plan de emergencias, mejorar extintores, botiquín, camillas entre otros.
- > Hacer los domos a la entrada de las torres.
- > hacer bicicletero.
- > arreglo de fachadas.

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 ustedes para el desarrollo de nuestras actividades tendientes a prestar un servicio a la comunidad senderista.



Gustavo Peña
Presidente



Carlos Alberto Zubieta
Administrador