



AÑO
2015

INFORME GESTION ADMINISTRATIVA

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

REPRESENTADO POR:

FERNEY RAMIREZ (Presidente)
 VICTOR L. ESCOBAR PAZMIÑO (Vicepresidente)
 JHON FREDY MURILLO LADINO GERMAN MUÑOZ
 LEONARDO BALLESTEROS
 WILLIAM ALBERTO MORALES
 ADOLFO LEON CUBIDEZ R.

Revisora Fiscal

MARIA ELENA FONSECA BUITRAGO

Contador:

CARLOS ALBERTO RIZO

Administración:

SONIA REINA SERNA- Representante legal.

El Administrador y representante legal del conjunto debe tener facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo para cumplir a cabalidad las funciones previstas en la Ley 675 "POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Al consejo de administración, le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

En práctica de sus funciones; La Administración y el Consejo de Administración, se permiten informar las actividades realizadas en el año 2015, las cuales fueron enfocadas al cuidado, conservación, sostenimiento mejoramiento, progreso y bienestar social de la copropiedad. Teniendo en cuenta la seguridad en general, el embellecimiento de zonas comunes y fomentar una sana convivencia, lo cual redundará en la valorización de la unidad en general y las unidades privadas, en trabajar en el control de los gastos, en el mejoramiento de los equipos e instalaciones, en la proyección y ejecución de los trabajos debidamente garantizados.

ACTIVIDADES MÁS REPRESENTATIVAS DEL AÑO 2015

EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INVERSION APROBADOS POR ASAMBLEA MARZO 2.015

READECUACION DE PARQUES	2.750.000
CUBIERTA PLANTA	2.800.000
TERMINACIÓN DE CERRAMIENTO CANCHA	10.760.000
TERMINACIÓN DE CERRAMIENTO SALON SOCIAL (SOLO TRAMITES DE LICENCIA- CURADURIA)	1.433.900
ADECUACION CUARTO DE ALMACENAMIENTO	4.940.684
MEJORAMIENTO DE C.C.T.C - CAMARAS	13.500.000
TOTAL VALOR DE PROYECTOS	36.184.584

Registro Adecuación de cubierta área de planta eléctrica.



Registro de adecuación cuarto de bodega.



Actividades realizadas con los parques infantiles. Antes.



Despues.



TERMINACION DEL CERRAMIENTO CANCHA DE FUTBOL. La cancha de futbol inicialmente tenía un solo tablero de básquetbol y malla en solo un lado. Se acondicionaron marcos de canchas de futbol con su respetiva malla de portería, se modificaron y completaron 2 tableros de canchas de básquetbol, instalo total en cerramiento en malla (laterales y parte superior), corrección de maya anterior, acondicionamiento de malla de voleibol.



TERMINACIÓN DEL CERRAMIENTO DEL SALÓN SOCIAL.

Se han adelantado los trámites ante la Curaduría, exigidos por la Asamblea de propietarios 2015, para ejecución del proyecto terminación de cerramiento de salón social. Proyecto que no fue posible ejecutar

dentro del año 2015, debido al tiempo que demandan los trámites e información que exige el ente Curaduría para la aprobación de la licencia. Es importante mencionar, que debido a los costos que demanda el trámite ante la Curaduría, la variación del dólar y la fecha en que el proyecto se va a ejecutar año 2016, la inversión que se requiere es mayor a la que aprobó la Asamblea, por tanto este será uno de los temas a tratar en la Asamblea del año 2016,

MEJORAMIENTO DE C.C.T.V CÁMARAS

Se compraron y acondicionaron 12 cámaras tipo bala, 2 mini domos y 2 domos PTZ para que junto con las anteriores cámaras, obtuviéramos la cobertura total del conjunto dando mejor seguridad al área perimetral, pasillos y demás zonas comunes. Los domos PTZ permiten tener cubrimiento al área externa de los perímetros del conjunto donde se han presentado robos a residentes.

OTROS PROYECTOS SIGNIFICATIVOS REALIZADOS.

- ❖ Adecuación de cubierta Ingreso a portería.



- ❖ Mantenimiento y mejoramiento de todos los parques infantiles.
- ❖ Cambio de sistema de luminarias zonas comunes.
- ❖ Instalación de reflectores en zona de cancha de futbol.
- ❖ Adquisición de 2 carros de mercado (gestionados como donación de Almacenes la 14).
- ❖ Mejoramiento de polarizado para vidrios de portería y recepción.
- ❖ Instalación de avisos de señalización en cancha, portería, administración, salón social, zonas de juego.
- ❖ instalación de avisos para cuidado de zonas verdes y normas tenencias de mascotas.
- ❖ Compra de video beam (para reuniones de Consejo)
- ❖ Compra de espejo para recepción.
- ❖ Adecuación de 2 compuertas adicionales en acero inoxidable para mejorar Shut de basuras.



- ❖ Instalación de reflector en zona de piscina e ingreso vehicular.

Como resultado de las actividades realizadas por el comité de convivencia para recaudar fondo y cumplir con el compromiso adquirido con la Asamblea.

- ❖ Dotación Datación de muebles para la recepción y cuadro decorativo.
- ❖ Dotación de amplificador de sonido.

Muebles anteriores

Muebles Nuevos.



Estos proyectos fueron ejecutados sin requerir cuota extraordinaria, aumentando la valorización de la copropiedad.

Otras actividades.

Las actividades sociales realizadas, fueron lideradas principalmente por el Comité de Convivencia y en apoyo del Consejo y la Administración.

Actividades:

- Mayo – Entrega de detalles día de la madre
- Junio _ Entrega de detalles día del padre.
- Julio – celebración día de la familia cuarto aniversario del conjunto (Omega participa con bono de \$100.000)
- Octubre – celebración día de los niños (compañía de aseo participa con helados y Omega con bono \$100.000).
- Diciembre fiesta de fin de año 7 de Dic/15
- Decoración de navidad para el mes diciembre
- Diciembre/15. Novenas navideñas.



GESTIONES ADMINISTRATIVAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL AÑO 2015.

- ❖ Se gestiona renovación de póliza de seguros año 2.014- 2015
Corredor de seguros:
Fonseca Sanclemente.
Compañía: ROYAL & SUN ALLIANCE SEGUROS S. A. Vigencia: 7 de julio/15 al 7 de julio de /16
- ❖ Se adquiere póliza de manejo y responsabilidad de Administradores y consejo de administración.
- ❖ Reuniones mensuales con consejeros, revisoría fiscal y contador para seguimiento de actividades, ejecución de presupuesto y análisis de informes contables y financieros.
- ❖ Se gestionó la encuadernación de la información contable de los años 2015
- ❖ Reuniones periódicas con personal de aseo, seguridad y convivencia.
- ❖ Instalación de internet 5 M, para funcionamiento de Software de protección en línea

- ❖ Capacitaciones para residentes y empleadas de servicio doméstico. PSP (programa de seguridad participativa) y llamada millonaria.
- ❖ Gestión para el mantenimiento de swingla, prado y demás zonas verdes comunes
- ❖ Gestión para el mantenimiento preventivo y correctivo de puertas vehicular, peatonal, planta eléctrica, motobombas, turco, cerca eléctrica, GYM y cámaras.
- ❖ Pintura de pedestales de lámparas perimetrales
- ❖ Construcción de rampla al final de la zona vehicular (zona norte)
- ❖ Entrega de anchetas para personal operativo en Diciembre/15, como símbolo de agradecimiento por su trabajo y compromiso.
- ❖ Mantenimiento de arboles

ASPECTO FINANCIERO.

- ❖ Pago puntual de obligaciones con la Dian e Industria y Comercio.
- ❖ Pago puntual de obligaciones de proveedores externos con contrato fijo para mantenimientos de equipos, seguridad y aseo.
- ❖ Cambio de empresa de seguridad, realizando contrato a 3 años con la Compañía Omega obteniendo negociación con valor agregado:
 - **\$26.731.892** para invertir en mejoramiento de seguridad.
 - **\$3.285.984** Representados en equipos y Software de protección en línea
 - **Instalación de alarma Comunitaria.**
- ❖ Recuperación de descuento por pronto pago con la compañía Fortox por valor de **\$3.469.133.**

ASPECTO NORMATIVO.

- ❖ Elaboración y envió de circulares sobre las normas de convivencia que más están siendo vulneradas y circulares de seguridad.
- ❖ Elaboración y envió de circulares para la correcta tenencia de mascotas.
- ❖ Se enviaron amonestaciones a residentes por incumplimiento al reglamento de Convivencia (uso inadecuado de parqueaderos – mascota realizando necesidades fisiológicas en zonas comunes).
- ❖ Llamados de atención, circulares y comunicados personalizados por incumplimiento a normas de convivencia (asados en zonas comunes - consumo de alimentos en piscina, consumo de licor y cigarrillo en zonas comunes, almacenamiento de objetos, escombros y bicicletas en parqueaderos, niños jugando en zona vehicular y jardines de vecinos).
- ❖ Otras circulares y llamados de atención por la fuga de aceite de los carros en los parqueaderos.
- ❖ Comunicados para conservación y mantenimiento de jardines de casas, de acuerdo a Manuela de Convivencia.
- ❖ La administración recibe capacitación por requerimiento del Dagma, debido a queja de vecinos por ruido generado durante eventos realizados en el salón social y picnic.
- ❖ Se enviaron circulares informativas periódicamente relacionando actividades gestionadas por la administración.
- ❖ Fumigación periódica en zonas comunes
- ❖ Lavado de tanque de agua potable
- ❖ Análisis de agua de piscina y tanque con su respectiva publicación.
- ❖ Cartas de cobro para mejoramiento de recaudo de cartera.

En la actualidad se cuenta con la contratación de abogada Claudia Isabel Baratto, quien ha realizado los cobros pre jurídico y jurídico para las casas que presentan mora y que no han atendido el llamado de la administración para ponerse al día. En cobro jurídico se encuentran las casas 109 y 47.

Actividades solicitadas a la constructora Jaramillo Mora en espera de respuesta definitiva:

- ❖ Reparación de humedad en cielo de salón social
- ❖ Impermeabilización e instalación de escaleras y marco que no se oxide en tanque de agua de reserva.
- ❖ Reintegro de dinero por terminación de cerramiento de cancha de fútbol.

Proyectos que se esperan realizar en el 2016.

Pozo para riego de zonas comunes con agua de nivel friático.

Reducción de alturas de lámparas perimetrales para su fácil y económico mantenimiento

Adecuación de bicicleteo.

Acondicionamiento de puerta exclusiva para mejoramiento de seguridad de portería.

Terminación de cerramiento del salón social.

La Administración y el Consejo Administración, ratifican su compromiso con el conjunto y dan fe de haber realizado un trabajo con profesionalismo y transparencia y sin querer equivocarse, aun se continúa trabajando por la copropiedad, tratando de valorizar cada día más el conjunto y vivir en armonía y una sana convivencia.

Gracias por la atención.

Cordialmente,

SONIA REINA SERNA

Administradora.

FERNEY RAMIREZ

Presidente

Consejo de Administración.