



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Ferney Ramírez (Presidente).
German Muñoz (Vice presidente).
Víctor L. Escobar (Vocal principal)
William A. Morales (Vocal principal).

Revisora Fiscal

María Elena Fonseca Buitrago.

Contador:

Carlos Alberto rizo.

Administración:

Sonia Reina Serna- Representante legal.

Estimados propietarios; de manera cordial nos permitimos entregar el informe de gestión administrativa del año 2016:

ACTIVIDADES MÁS REPRESENTATIVAS DEL AÑO 2016

EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INVERSION APROBADOS POR ASAMBLEA MARZO 2.016.

TERMINACION DE CERRAMIENTO SALON SOCIAL.

De acuerdo al Informe Final de Interventoría de la obra terminación de cerramiento y remodelación de Salón Social del Conjunto Residencial Peñablanca Casas, con fecha Noviembre 22 de 2016. En la cual se informa: “El proyecto consistió en la adecuación y ampliación del área cubierta N+5,86m, cerramientos y mejoramiento de acabados del Salón Social del Conjunto Residencial Peñablanca Casas, el área intervenida se localizó en el segundo piso, nivel 3,06m del módulo administrativo del Conjunto Residencial, contiguo al gimnasio y frente a las zonas húmedas del conjunto habitacional mencionado.

La zona del salón social cuenta con un área total aproximada de 80m², de los cuales se encontraba cubierta mediante losa de concreto, una zona aproximada de 45m² y la restante estaba a la intemperie.

Por otra parte, toda el área contaba con un piso tipo tableta Alfa para exteriores y baranda metálica en el frente.”

Teniendo en cuenta lo anterior y sumado a esto; algunas modificaciones y/o adiciones al listado de cantidades de obra de la licitación recomendadas por el consejo de administración, el comité de convivencia y el Arq. Pablo Ríos, propietario de la casa 44 quien fue un gran colaborador en este proceso, se solicitó al constructor realizar:

- Regatas en losa para instalación nuevas lámparas
- Grouting en regadas aire acondicionado
- Demolición y desmonte de piso en tableta existente
- Afinado de piso espesor 5-6cms.
- Instalación de piso en porcelanato
- Guarda escobas en porcelanato.
- Pintura vinilo adicional muros interiores
- Pintura coraza adicional muros exteriores.

Finalizado los términos de referencia para el proyecto en mención, se evidenció que el monto superaba el valor predispuesto para ello. Por lo cual, una vez provisionado el presupuesto final del proyecto, se cita asamblea general extraordinaria en Septiembre 8/16, la cual aprueba por unanimidad todas las actividades mencionadas anteriormente y aprueba por unanimidad hacer Uso de excedentes años anteriores para completar el valor total que demando dicho proyecto.

Posterior a esto, se firmó contrato con el ingeniero José López y Acta de Inicio de obra en fecha Septiembre 19 de 2016 y duración de obra 45 días calendario.

“Dentro del alcance del proyecto se incluyó: desmonte y demolición del piso en tableta existente, instalación de estructura metálica para soportar cubierta en teja tipo sandwich, cerramiento principal en fachada de aluminio y conjunto de 2 vidrios laminados, instalación de cielo falso en dry wall para completar a nivel de cielo de la losa existente, cerramientos complementarios en sistemas livianos, instalación de nuevo piso en porcelanato gran formato, cambio de luminarias tipo led, instalación de dos unidades de aire acondicionado, de 36 BTU Y repinte general del sitio.

El proyecto Remodelación Salón Social Peñablanca Conjunto de Casas, cuenta con un área intervenida total de 80M2.”

Se realizó la convocatoria para recibir ofertas por el proyecto, para lo cual se invitó a los siguientes oferentes a presentarse a la visita de obra programada:

Ing. Jorge Murillo
Ing. José Guillermo López
Arq. John Jairo Lasso
Arq. Byron Gómez Benavides.

Sin embargo a la visita de obra no asistió el arquitecto Gómez quien presento excusas, el proceso se adelantó con los otros 3 participantes.

Una vez recibidas y evaluadas las propuestas económicas, se determinó que la propuesta más económica y que cumplía con las expectativas planteadas fue la del ingeniero **José Guillermo López**, para lo cual se adelantó con el ingeniero López la negociación y quien finalmente, se le adjudicó el contrato.

Solicitándoles las diferentes pólizas para su cumplimiento y con la intervención del interventor quien se encargaría de estar al tanto de la ejecución de la obra con un cronograma establecido y aprobado por las partes.

El salón social es entregado a los residentes el día 11 de noviembre de 2016 en una ceremonia donde se bendice la obra por parte del párroco de la iglesia JUAN PABLO II; acto seguido con intervenciones de los miembros del consejo de administración y el comité de convivencia, dando la apertura oficial del salón social para los residentes del conjunto.



OTRAS ACTIVIDADES GESTIONADAS.

- Se ejecuta la labor en el mantenimiento de las zonas comunes y jardines del conjunto.



- Se efectúa el cambio de dos (2) columpios, uno de ellos dañado por deterioro normal y otro se cambia de manera preventiva, ya que por su tiempo de uso se podría dañar ocasionando un accidente.



- ❖ Mantenimiento de los parques infantiles.
- ❖ Mantenimiento de pintura señalización vehicular con líneas de tránsito al interior del conjunto y en su zona externa para los parqueaderos y un aviso de prohibido parquear frente a la portería, pintura de aviso de parqueadero minusválido zona de parqueo visitantes.
- ❖ Cambio de sistema de luminarias zonas comunes
- ❖ Cambio de luminarias en parqueaderos en parqueadero, trabajo que se adelanta a medida que el sistema antiguo va fallando.
- ❖ Instalación de controles eléctricos para normalizar horarios en el uso del salón social hasta las 02:00 a.m. y la cancha múltiple hasta las 10:00 p.m.
- ❖ Gestión para reparación de muñecos de navidad instalados en pasajes del conjunto.
- ❖ Mejoramiento de polarizado para vidrios de portería y recepción.
- ❖ instalación de avisos para cuidado de zonas verdes y normas tenencias de mascotas.
- ❖ Gestión ante la empresa Misión ambiental, quienes donan 3 puntos ecológicos.

GESTIONES ADMINISTRATIVAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL AÑO 2016.

- ❖ Se gestiona renovación de póliza de seguros año 2015- 2016 para zonas comunes y áreas privadas interesadas.
Corredor de seguros: Fonseca San clemente.
Compañía: ROYAL & SUN ALLIANCE SEGUROS S. A.
Vigencia: 7 de julio/16 al 7 de julio de /17.

- ❖ 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 del año 2016.
- ❖ Reuniones periódicas con personal de aseo, seguridad y convivencia.
- ❖ Gestión para el mantenimiento de swing la, prado y demás zonas verdes comunes.
- ❖ Cambio del filtro de la piscina por deterioro.
- ❖ Cambio de la batería de la planta eléctrica por deterioro.
- ❖ Gestión para el mantenimiento preventivo y correctivo de puertas vehicular, peatonal, planta eléctrica, motobombas, turco, cerca eléctrica, GYM, cámaras, monitores de CCTV y equipos de oficina.
- ❖ Pintura de pedestales de lámparas perimetrales
- ❖ Entrega de detalle navideño para personal operativo en Diciembre/16, como símbolo de agradecimiento por su trabajo y compromiso.
- ❖ Mantenimiento de arboles
- ❖ Compra de malla para mesa de ping pon para reposición de la malla deteriorada.
- ❖ Contrato para la instalación de máquina de autosancks. La cual deja beneficio de 200.000 mensuales.
- ❖ Instalación de monitor nuevo para mejorar el seguimiento del CCTV.
- ❖ Compra de insumos para el mantenimiento de la piscina.
- ❖ Compra de caja de herramientas para personal operativo (todero)
- ❖ Cambio de medidor principal de EMCALI de registro del consumo de agua por fallas en el registro de lectura.
- ❖ Mantenimiento a carritos de mercado. Gestión ante la 14, quienes aportan 2 carros de mercado.

ACTIVIDADES SOCIALES. Las actividades sociales realizadas, fueron lideradas por el Comité de Convivencia con el apoyo del Consejo de administración y la Administración.

Actividades:

- Julio – Celebración día de la familia cuarto aniversario del conjunto, Omega participa con bono de \$100.000, Rapiaseo aporta helados para los niños del conjunto
- Octubre – Celebración día de los niños La compañía Rapiaseo participa con helados, Omega con bono \$100.000 y la empresa Misión ambiental con paquetes de dulces para los niños.



- En el mes de noviembre 12 de 2016 se inaugura el salón social del conjunto con un Brindis programada por la administración, el consejo de administración y comité de convivencia para el disfrute de los residentes.
- Con la intervención de una pianista para ambientar el evento de inauguración por una hora
- Decoración de navidad para el mes diciembre de cada uno de los pasajes del conjunto y sus zonas comunes; se realiza la compra de 4 adornos navideños para ser instalados en la puerta de acceso vehicular y se reubican los adornos de acceso peatonal en portería en la rotonda de la zona sur.
- El 15 de diciembre se da inicio a las novenas navideñas dando así apertura a las celebraciones decembrinas con el pesebre de navidad instalado en el parque de la zona norte del conjunto.
- El 23 de diciembre se realiza el cierre de las novenas de navidad contando con la masiva asistencia de los niños y sus padres a la celebración; haciendo entrega del detalle navideño para cada uno de ellos y compartiendo un refrigerio.
- Se entrega a al personal de seguridad y aseo bono de \$40.000 como aguinaldo de diciembre 2016.

ASPECTO FINANCIERO.

- ❖ Pago puntual de obligaciones con la Dian e Industria y Comercio.
- ❖ Pago puntual de obligaciones de servicios públicos del consorcio EMCALI.
- ❖ Pago puntual de obligaciones de proveedores externos con contrato fijo para mantenimientos de equipos, seguridad y aseo.

ASPECTO NORMATIVO.

- ❖ Elaboración y envió de cartas personalizadas y circulares sobre las normas de convivencia que más están siendo vulneradas y circulares de seguridad por parte de la empresa omega.
- ❖ Elaboración y envió cartas personalizadas y circulares para la correcta tenencia de mascotas.
- ❖ Elaboración y envió de cartas personalizadas y circulares a residentes que han realizado trabajos de adecuación en la instalación de cerámica en el ingreso a sus viviendas que no corresponde a lo aprobado por la asamblea de copropietarios del 18 de marzo de 2016.
- ❖ 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 y altura de pinos y/o arboles ornamentales para que no superen un metro de altura (1 m), de acuerdo a Manual de Convivencia.
- ❖ Se enviaron circulares informativas periódicamente relacionando actividades gestionadas por la administración.
- ❖ Envío de circulares informativas para la realización de actividades programadas por el comité de convivencia.
- ❖ 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 y para casos de mora mayor a 30 y 60 días con cobros pre jurídico y jurídico.
- ❖ Compra de avisos para administración, portería, zona de cancha, recepción.



PORCESOS JURIDICOS

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 107, 109 y 47.

Como información para la copropiedad la casa 47 ya cancelo un 60% en el mes de febrero del año en curso de la deuda, bajando la cartera para este año 2017 y llamando a los otros propietarios a ponerse al día en sus obligaciones y tener un buen comportamiento de la cartera para el cumplimiento de las obligaciones de la copropiedad en seguridad, servicios públicos, servicio de aseo y cumplimiento a cabalidad de un presupuesto para un desarrollo y ejecutar con calidad y en el comportamiento en pagos dentro de los términos.

La administración y el consejo de administración reiteran su compromiso con cada uno de los copropietarios del CONJUNTO DE CASAS PEÑABLANCA para continuar trabajando en pos de lograr los objetivos trazados durante este año para el mejoramiento, la valorización del conjunto y la calidad de vida de cada uno de los residentes.

Gracias por la atención.

Cordialmente,



SONIA REINA SERNA
Administradora.

FERNEY RAMIREZ
Presidente Consejo de Administración