

**INFORME DE GESTION
ADMINISTRACION Y CONSEJO DE ADMINISTRACION
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2018**

CONSEJO DE ADMINISTRACION:

- **GERMAN MUÑOZ – PRESIDENTE**
- **JOHN FREDDY MURILLO**
- **WILLIAM MORALES**
- **VICTOR ESCOBAR**
- **LUIS FERNANDO BIOJÓ**
- **RICARDO PELAEZ ARBOLEDA**

CONTABILIDAD: CARLOS ALBERTO RIZO
REVISORIA: MARIA ELENA FONSECA
ADMINISTRACION: MIGUEL TRUJILLO

Respetados propietarios y residentes.

Dando cumplimiento a la ley 675 de 2001, al Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas legales, es grato presentar a ustedes el informe de gestión con vigencia 2017 y con cierre al 31 de diciembre de 2017.

Como administradores nos enfocamos en el control total de los gastos, en el mejoramiento de los equipos e instalaciones y en la proyección y ejecución de trabajos debidamente garantizados permitiendo la valoración de su propiedad. Los egresos de la copropiedad fueron avalados por los miembros del consejo en pleno, permitiéndoles la supervisión total de la ejecución presupuestal y el control de los gastos variables.

En este informe se detallaran las actividades más relevantes ejecutadas por esta administración, para el conocimiento de la comunidad, las cuales se categorizaran en cuatro aspectos básicos:

1. ASPECTOS LEGALES

1.1 Representación Legal:

El actual administrador obtuvo la representación legal de la personería jurídica expedida por la Secretaría de Gobierno desde el 29 de noviembre de 2017, mediante resolución 4161-010-21—2225-2017.

1.2 Consejo de administración.

Se desarrollaron reuniones ordinarias de consejo, en las cuales se verificaron los estados financieros del conjunto y todos los detalles correspondientes a proyectos, mejoras y mantenimientos.

1.3 Revisoría Fiscal.

El revisor fiscal mensualmente entrega un informe con las correcciones necesarias si las hubiese a los estados financieros, las cuales han sido realizadas por el contador y la administración de acuerdo a las establecido en la ley 222 de 1995, copia de este informe fue entregado

oportunamente al revisor fiscal para que de un dictamen sobre la concordancia de las labores realizadas durante el periodo.

1.4 Laborales.

En cumplimiento del decreto 1406 de 1999 en sus artículos 11 y 12 Se informa que el conjunto no cuenta con contratos de forma directa con empleados, los servicios de seguridad, aseo y mantenimiento se prestan a través de las empresas especializadas en el ramo por outsourcing y los pagos son realizados una vez verificada las plantillas de pago de aportes de seguridad social.

1.5 Impuestos.

La copropiedad es responsable del recaudó de los impuestos nacionales de retención en la fuente y de industria y comercio a nivel municipal, se hicieron las respectivas de retenciones de industria y comercio y retención en la fuente a nuestros proveedores, se presentaron las respectivas declaraciones en los periodos estipulados y en las fechas correspondientes, igualmente se presentaron los medios magnéticos dentro de los plazos establecidos.

1.6 PGIRS – Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

Según la resolución 0754 de noviembre 25 del 2014 y refrendado con el decreto 076 del 2015 del municipio de Santiago de Cali, el conjunto tiene la obligación de implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), tarea que fue iniciada por la anterior administración y culminada por la actual, sin embargo, durante el presente año, se deben realizar labores de educación a los residentes referentes a la separación de desechos en la fuente.

1.7 SG-SST - Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo.

El ministerio de trabajo expidió la ley 1072 de 2015, que obliga a las empresas a cumplir con la norma del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo para el primer bimestre del año 2017, en su artículo 2.2.4.6.28, establece que las empresas así no cuenten con empleados directos, deben adoptar y mantener las disposiciones que garanticen el cumplimiento de las normas de seguridad y salud en el trabajo por parte de contratistas y sub contratistas durante el desempeño de las actividades objeto del contrato.

Lo anterior obliga al **Peñablanca**, a realizar esta implementación de manera inmediata puesto que el plazo para iniciar ya venció.

1.8 Plan de Emergencia.

El gobierno nacional mediante la ley 1523 del 24 de abril de 2012, adopta una serie de políticas de gestión del riesgo de desastre, más conocida por nosotros con el Plan de Emergencia.

Esta ley obliga a que el Conjunto, implemente su propio Plan de Emergencia, el cual debe ser desarrollado lo más pronto posible.

2 ASPECTOS FINANCIEROS

2.1 Situación Contable

Este año el conjunto se atempera al decreto 2706 de 2012 donde se reglamenta la implementación Y adopción de las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), en el caso de la copropiedad aplican dentro del grupo III para microempresas y que han sido denominadas NIF de manera abreviada.

2.2 Bancos.

El Peñablanca Casas Conjunto Residencial, cuenta con dos cuentas bancarias:

<u>Banco</u>	<u>Tipo de cuenta</u>	<u>Número</u>
Banco AV- Villas	Corriente – Recaudo	141-12899-1
Banco AV- Villas	Ahorros	213-78038-5

2.3 Manejo de Recursos.

Los pagos a proveedores están efectuando de manera mensual, por flujo de caja, a algunos se cancela dentro del mes y a otros a 30 días, a la fecha el conjunto se encuentra al día en las obligaciones a los proveedores.

Para gastos menores el conjunto cuenta con una caja menor en cuantía de \$500.000, está se reembolsa de acuerdo a sus necesidades.

2.4 Facturación de Expensas Comunes.

Se factura mensualmente, esta tarea es realizada por el contador, quien es el encargado de emitir los documentos a la copropiedad, las casas que tengan saldo en mora, se les cobra intereses de mora del 2%.

La factura se expide mensualmente y en ella se detalla el estado de cuenta con intereses, sanciones y multas, si existieren o saldos a favor si se diera el caso.

2.5 Recaudos

El recaudó se encuentra referenciado a través de código único para cada casa, así mismo se obtienen reportes a través de la banca virtual al fin de mes para realizar la conciliación correspondiente.

El conjunto también cuenta con el sistema de recaudo PSE, el cual facilita identificar los pagos que realizan los propietarios.

2.6 Cartera

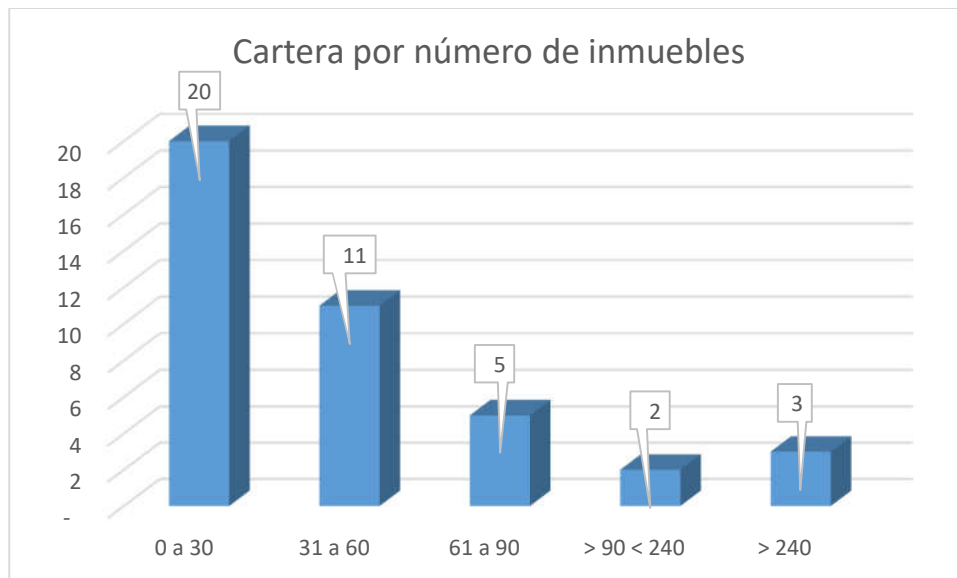
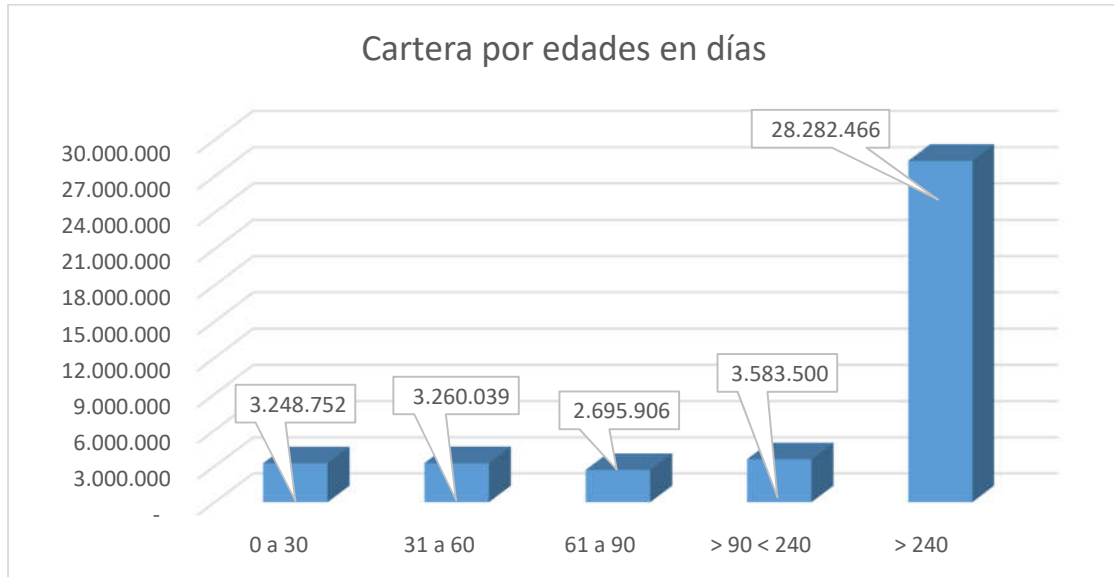
Actualmente se está dando cumplimiento al estatuto vigente en lo que tiene que ver con el cobro de expensas comunes, donde se expresa que el propietario que no cancele dentro de los primeros 30 días del mes, constituirá una mora y se le liquidan intereses respectivos.

Para realizar los cobros ejecutivos a los morosos, el conjunto cuenta con los servicios de señora Giovanna Lemos, abogado de profesión, quien al corte del 31 de diciembre tiene los siguientes casos:

- Casa 98: Medida cautelar, embargo de cuentas bancarías.
- Casa 107: Realiza acuerdo de pago en el mes de diciembre 2017.
- Casa 109: Medida cautelar, embargo de remates dentro del proceso ejecutivo hipotecario y embargo de cuentas bancarias.

El saldo de los inmuebles que tienen saldo a favor es de \$4.612.354 y el saldo total de la cartera al 31 de diciembre 2017, incluyendo intereses, procesos jurídicos y otros saldos es de \$41.070.663

A continuación, se muestra de manera gráfica el estado de la Cartera con corte al 31 de diciembre de 2017.



Nota: 71 inmuebles se encuentran al día o con saldo a favor, lo que representa 63% de las casas.

3 ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

3.1 Vigilancia.

Dando cumplimiento a la ley 365 de la Superintendencia de Seguridad y Vigilancia, se presenta el servicio de seguridad a través de la empresa SEGURIDAD OMEGA, esta empresa está debidamente registrada y autorizada para prestar este servicio.

El servicio es prestado por dos guardas (portería y rondero), cada puesto de 24 horas por 7 días a la semana.

3.2 Póliza de Zonas Comunes.

El conjunto cuenta con una póliza de riesgos multirisgos con la compañía PREVISORA SEGUROS la cual tiene una vigencia hasta el 7 de julio del 2018.

Esta póliza cuenta con la posibilidad de brindar la cobertura a las zonas probadas, el propietario que lo desee, a través de la administración, puede adquirir el seguro complementario para su hogar.

3.3 Sistema Contra Incendios.

El conjunto cuenta con la cobertura en todas sus zonas comunes, de una serie de extintores, situados estratégicamente.

3.4 Integración y convivencia.

El conjunto cuenta con un comité de convivencia integrado por algunos residentes, este comité fue el encargado de realizar actividades al interior del conjunto, con el ánimo de recoger fondos para realizar diversas celebraciones

4 ASPECTOS OPERATIVOS

4.1 Mantenimiento.

Se llevaron a cabo todos los mantenimientos programados mensualmente y contratados con nuestros proveedores, de los cuales se destacan los siguientes equipos y maquinarias

- **Motobombas.**

En el mes de octubre surgió la necesidad de reemplazar la electrobomba de la piscina, junto con la trampa de cabellos, esta inversión fue de \$975.800

En el mes de noviembre se realizó un mantenimiento correctivo en una de las motobombas de agua potable, se cambió el sello mecánico, rodamientos, rectificado de carcasa, cambio de tornillería y balanceo de impulsor, la inversión realizada fue de \$666.400.

Se adecuo el acceso al cuarto de bombas con pasamanos en las escaleras, con esto se reduce el riesgo de un accidente laboral.

- **Piscina.**

A la piscina se le realizó la adecuación de las bisagras que por norma debe llevar el acceso a la misma, estas bisagras cierran de manera automática las puertas, también se realizó la compra de otros implementos como salvavidas, Kit de medición reglamentario, lasos, etc, con el ánimo de cumplir con la normatividad exigida por la secretaria de salud y evitar el cierre de la misma, esta inversión fue de \$681.000
- **Salón Social y Picnic.**

Durante lo corrido del año 2017, por alquiler del salón social se recaudaron \$2.200.000, este dinero se encuentra depositado en la cuenta de ahorros del conjunto.

Se estableció un contrato para el alquiler del salón social y el picnic, en él, se le hacen conocer las normas que deben cumplir quienes utilicen estos espacios, de igual manera, se recuerda que ambos espacios se entregan limpios y que de igual manera deben ser recibidos por el personal de seguridad por parte de los usuarios.

Al salón social del segundo piso, se le instaló un temporizador, el cual realiza el corte del suministro eléctrico a dicho espacio según los horarios establecidos en el manual de convivencia.
- **Cerca Eléctrica.**

Se realizó el cambio de las baterías de los energizadores y el mantenimiento de los aisladores, se compró un probador para verificar de manera periódica su buen funcionamiento.
- **Sistema Eléctrico.**

Se realizó el mantenimiento preventivo de las lámparas de los parqueaderos, se instalaron tomas en las zonas comunes para facilitar la conexión de las luces navideñas y evitar riesgos eléctricos por instalaciones de mala calidad.

En el salón de los juegos, se colocaron sensores de movimiento para el encendido automático de las mismas.
- **Sistema de cañerías aguas negras.**

Durante el año 2017, se presentaron dos taponamientos en la línea de tuberías de aguas negras, ocasionado en gran parte la falta de compromiso de los residentes con el medio ambiente.

En las dos oportunidades se encontraron residuos de pañitos húmedos, toallas higiénicas, preservativos y residuos de grasa, recuerden que no se debe por ningún motivo tirar por los desagües el aceite de cocina que ya no se usa, este

debe ser almacenado en un recipiente y preferiblemente ser entregado en las estaciones de combustible, quienes le darán el tratamiento adecuado.

El aceite dentro de las tuberías, ocasiona colmatación, es decir, adhiere a las paredes los demás objetos que llegan a ellas, formando taponamientos en las tuberías.

En el mes de febrero 2018, se contrató el servicio de un Vactor (vehículo especializado para limpieza de tuberías de aguas residuales), con él, se logró limpiar tanto las tuberías de aguas negras, como las tuberías de aguas lluvias, la inversión asciende a \$714.000

- **Sistema de Citofonía.**

El conjunto cuenta con un sistema de citofonía marca AIPHONE, esta consola es de muy buena calidad, lamentablemente su fábrica en Japón, dejó de producir hace algunos años, en la actualidad des demasiado difícil conseguir repuestos, en otros conjuntos, al momento de daños graven, han tenido que incurrir en el gasto del cambio por otra marca.

En la actualidad se encuentra funcionando de manera óptima

- **Puerta vehicular.**

La anterior administración realizó una importante inversión en la puerta vehicular, el costo fue de \$1.200.000

- **C.C.T.V.**

Su estado actual es funcional, todas sus cámaras se encuentran trabajando, se espera poder realizar inversiones en él, para mejorar la cobertura y calidad de imagen.

4.2 Acuerdos aprobados en la asamblea de junio 2017.

A continuación se informa sobre los acuerdos aprobados en la asamblea de junio de 2017.

- **Plantas en jardines.**

Con excepción de unos casos puntuales, los residentes colaboraron con la poda de las plantas que superaban los 1.5mts. de altura.

- **Pintura de fachadas.**

Se han entregado comunicados solicitando que realicen la pintura de las fachadas de algunas casas que no lo han hecho, varias solicitaron plazo para los meses de enero, febrero y marzo de 2018.

En la asamblea se aprobó que el conjunto realizaría la pintura de las casas que no lo hayan hecho al 31 de diciembre de 2017 y que se realizaría el cobro de la misma en la factura de administración, sin embargo, por inconvenientes de flujo de dinero, el conjunto no cuenta con los recursos para realizar esa inversión, ya que a diciembre de 2017, 22 casas se encontraban sin realizar estos trabajos, a un costo aproximado de \$650.000 cada casa, la inversión estaría alrededor de \$14.300.000, valor que representa el 50% del presupuesto mensual del 2017

- **Puertas, ventanas y jardines duros.**
El plazo para pintar las puertas y ventanas del color aprobado se vence en el mes de junio 2018, al igual que el plazo para regresar los jardines a su estado original en tierra.
- **Piso ingreso viviendas.**
El plazo para la migración al piso Sahara vence en junio de 2019.
- **Aires y techos.**
No se estipulo un plazo para que las personas que tengas sus aires acondicionados sobre las fechadas realicen el cambio.
De igual manera no hay una fecha límite para cambiar los techos sobre las puertas de ingreso a los inmuebles.

4.3 Proyectos

Para la vigencia 2018 se plantean los siguiente proyectos.

- Pintura parqueaderos vehículos.
- Impermeabilización ladrillo zonas comunes.
- Instalación reja en acero inoxidable en cajas recolectoras.
- Sobrillas y sillas para piscina.

El consejo y la administración solicitaran a la asamblea en el punto de “Varios”, aprobar las siguientes modificaciones al manual de convivencia.

- Piscina – Disminuir el número permitido de ingreso de invitados por casa.
- Cancha de futbol – Limitar su uso exclusivamente a residentes.
- Picnic – Aprobar el cobro de \$100.000 por el uso de la zona de Picnic.

Agradecemos a todos y cada uno de los propietarios y residentes de Peñablanca, que hicieron posible el logro de los objetivos propuestos. Esperamos que nuestra gestión conjunta haya contribuido al desarrollo y bienestar y convivencia del Conjunto.



Miguel Trujillo
Representante Legal