



Informe de Diagnóstico Inicial Diciembre 2022

Asamblea General Ordinaria de Propietarios Año 2023

**CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE
ETAPA 2**

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2022-2023

Oldinelly Borbón
Presidente

Claudia Castillo
Walter Zapata
Edwin Castellanos
Ángelo Díaz

REVISORÍA FISCAL
María Pilar Nova

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Jeniffer Patiño
Contador Público

Tulio Nieto Arbeláez
Representante Legal
GRANDESA LTDA

Mariana Pérez
Directora Gestión y Cumplimiento

Yeni Paola Díaz
Administradora Delegada

Angie Calle
Diana Calderón
Auxiliares administrativas

Marzo de 2023
Bogotá D.C

INFORME DE DIAGNOSTICO INICIAL AÑO 2022 ADMINISTRACIÓN

Bogotá, marzo 22 de 2023

Señores Copropietarios y apoderados:

La administración y equipo administrativo presenta a ustedes un cordial saludo. En este cuarto mes de gestión, queremos agradecer a todos y cada uno la confianza depositada en nosotros. De manera especial, resalto la credibilidad, transparencia y constancia en la labor por parte del Consejo de Administración, quienes ofrecieron su profesión al servicio de la comunidad, atendiendo cada uno de los retos durante la vigencia del mandato, su contribución ha sido muy importante en la mejora continua de la gestión administrativa del conjunto.

Informamos que los resultados de la gestión administrativa durante la vigencia del año 2022, han sido fruto del trabajo en conjunto entre los órganos de Administración, los colaboradores que prestan sus servicios a través de las empresas y personas naturales a cargo de la administración y representación legal, equipo de vigilancia, jardinería, contabilidad y contratistas que ejecutan los mantenimientos y obras en las áreas comunes.

Durante el año 2022, se ejecutaron las actividades y obras de mantenimiento encaminadas a la conservación de las áreas comunes del conjunto. Como resultado de la gestión administrativa y el desarrollo de las reuniones con el Consejo de Administración, donde se buscó la optimización de los recursos de la Copropiedad, de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, presupuesto ejecutado por la administración acorde con las directrices y recomendaciones realizadas por el Consejo como representantes elegidos por la Asamblea de copropietarios de acuerdo con lo dispuesto en el Régimen de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001.

El Consejo de Administración, revisoría fiscal, la administración y la contadora, sesionaron de manera periódica de acuerdo a la normativa vigente, con reuniones mensuales y algunas reuniones extraordinarias. El Consejo de Administración, como máximo órgano representante de la asamblea, supervisó las propuestas presentadas por la administración de acuerdo con el Reglamento que rige a la Copropiedad, así como también revisó, analizó y aprobó los Estados Financieros intermedios.

1. GESTIÓN LEGAL

1.1 REPRESENTACIÓN LEGAL

El Conjunto cuenta con el certificado de existencia y representación legal vigente ante la Alcaldía Local de Engativá desde diciembre de 2022 hasta la fecha. Así mismo, se realizó la actualización de la representación legal en el RUT ante la DIAN.

1.2 AUDIENCIAS

La administración represento al conjunto en la presentación de las audiencias ante la Alcaldía Local de Engativá por proceso abierto de seguimiento a la certificación de los 18 ascensores en el año 2022, obteniendo como resultado el cierre del proceso.

1.3 PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES

Dando cumplimiento al ART. 15 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad cuenta con una póliza de áreas comunes mediante la figura de coaseguro con la compañía PREVISORA S.A. Esta figura, más una extra prima en la póliza corresponde a la alta demanda en presentación de siniestros durante el año 2021-2022, principalmente en repuestos para ascensores.

1.4 TRIBUTARIOS

Se descontaron las retenciones a los pagos de bienes y servicios sujetos, se declararon y cancelaron dentro de los plazos establecidos por la DIAN de manera oportuna firmadas y avaladas por la contadora y la representante legal del conjunto. De igual manera se cumplió oportunamente con la obligación de reportar la información Exógena por el año 2021.

1.5 SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO –SG SST

Dando cumplimiento a la Circular 082 del 2022, la administración con el apoyo del profesional en SGSST, reporto ante el Fondo de Riesgos Laborales el formulario de autoevaluación y los respectivos planes de mejoramiento de los estándares mínimos del Sistema de gestión y Seguridad en el Trabajo SG-SST, como resultado de la gestión se obtuvo un puntaje del 83,6%.

El objetivo planteado durante el año 2023 es continuar con el cumplimiento de los cronogramas de trabajo, planes de mejora e implementar la auditoria y certificación del Plan de emergencias para dar lugar a la capacitación de brigadistas al interior del conjunto y así poder participar de manera activa en el simulacro distrital en octubre del 2023 y obtener certificación del IDIGER.

En diciembre de 2022, se instalaron los acrílicos señalizando la ruta de evacuación en los pasillos de cada una de las torres.

La copropiedad cuenta con un botiquín TIPO A no certificado, los elementos son reemplazados en su vencimiento. La camilla continúa en buen estado. Se realizó la recarga oportuna de todos los extintores de la copropiedad

1.6 CERTIFICACIÓN ASCENSORES

Se tramitó el cumplimiento de la Norma Técnica Colombiana NTC 5926-1 sobre la certificación de los ascensores, la empresa ENGYGAS SERVICIOS, quienes realizaron la visita, presentaron informe de visita con los requerimientos para la obtención de la certificación. Como lo informa el consejo de administración, el consejo autorizó las reparaciones, la administración las ejecutó. Obteniendo como resultado la emisión del Certificado de Inspección por parte del ente certificador en agosto del 2022 por un periodo de un año.

En el año 2023, se han autorizado e implementado todos los repuestos que han perdido su funcionalidad por desgaste natural. La administración documenta todos y cada uno de estos repuestos en las hojas de vida de cada ascensor con el objetivo de llevar una trazabilidad en los mantenimientos.

En marzo del año vigente, se reportó el daño del vareador del ascensor 2 en la torre 5, presuntamente por cambios en los picos de voltaje, ya fue solicitada la visita de inspección y cotización por parte de la empresa TK Elevadores. Este repuesto tiene un costo de \$42.000.000. La administración está realizando el trámite de valoración para presentar el siniestro del repuesto ante la aseguradora.

Los elementos a renovar con periodicidad son las borneras de potencia y los microcontroladores de freno en los ascensores, así como las rozaderas en puertas de cabina.

1.8 PIGRS

La administración continúa con la implementación del Programa Integral de Gestión de Residuos Sólidos a través del operador de servicio complementario de aseo en la localidad de Engativá - EMRS ESP. Esto permite mantener la tarifa multiusuario en el aseo a través del recibo del consumo de agua- EAAB, con beneficio a todos y cada una de las unidades residencial, así como las zonas comunes. La separación y recolección de los residuos la provee dicha empresa, quienes no solamente garantizan la prestación integral del servicio con las frecuencias y horarios de recolección, sino que también garantizan el reporte oportuno, completo y de calidad de la información necesaria para facturar el servicio del aseo, así mismo realizan el aforo de los residuos sólidos aprovechables, registran el pesaje del material aprovechable y lo reporta ante la empresa de Aseo.

2. PRESTADORES DE SERVICIOS VIGENTES

| SERVICIO | PROVEEDOR | INICIO CONTRATO | RENOVACIÓN |
|--|--|-----------------|------------|
| Vigilancia y Seguridad Privada (5*3)+ 1 visitantes | FORTOX SECUIRY GROUP | 1-nov-20 | 31-oct-22 |
| Administración y Auxiliares | GRANDESA LTDA | 28-nov-22 | 31-may-22 |
| Mantenimiento preventivo de ascensores (18) | TK ELEVADORES | 1-jul-21 | 30-jun-23 |
| Aseo y toderos (6 aseadoras, 1 todero especializado, 1 todero basico, 1 jardinero) | GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT S.A.S | 1-abr-22 | 31-mar-23 |
| Mantenimiento preventivo de CCTV, sistema de control de acceso (talanquera, puerta vehicular, torniquetes, sistema video portero, puerta de bicicletas, puerta de discapacitados, bicicleteros, entrada recepcion) | GRUPO SIEM S.A.S | 1-ene-22 | 31-dic-22 |
| Mantenimiento preventivo trimestral bombas de agua, incluye lavado de 8 tanques de agua potable semestral. | INSPECCIONES & CONSTRUCCIONES S.A.S | 1-mar-22 | 28-feb-23 |
| Mantenimiento preventivo plantas electricas (2) | GRUPOS ELECTROGENOS S.A.S | 1-mar-22 | 28-feb-23 |
| Mantenimiento preventivo de bombas eyectoras (7 cajas - 14 bombas) | GESTION & SOLUCIONES AMBIENTALES DE | 1-mar-22 | 28-feb-23 |
| Aprovechamiento y/o recoleccion de residuos aprovechables separados en la fuente | Asociación Entidad Medioambiental de Recicladores - EMRS ESP | 1-feb-21 | 31-ene-23 |
| Registro de dominio .COM - Hosting Elemental | CAMINO WEB - PAGINA WEB | 24-feb-21 | 24-feb-23 |
| POLIZA COMUNAL N° 44 copropiedades | AXA COLPATRIA | 31-ago-21 | 31-ago-22 |
| Asesoría y mantenimiento software contable Sisco | ADMYSIS LTDA - PROGRAMA SISCO | 27-sep-21 | 26-sep-23 |
| Prestacion de servicios de Revisoria Fiscal | MARIA PILAR NOVA | 1-abr-21 | 31-mar-23 |
| Servicios asesoria juridica administracion | ABOGADO IVAN PRADO | 8-nov-18 | 30-mar-23 |
| Gestión cartera prejuridica y juridica | LAITON LAWYER' S S.A.S | 19-ago-20 | 18-ago-23 |
| Gestión cartera prejuridica y juridica | ABOGADO IVAN PRADO | 8-nov-18 | 30-mar-23 |
| Gestión cartera prejuridica y juridica | BCOM | 1-oct-22 | 30-sep-23 |
| Servicio seguimiento al SG-SST | DIRECCION EFECTIVA S.A.S | 1-ene-22 | 31-dic-22 |

La administración efectuó el procedimiento de verificación del pago de los aportes a la Seguridad Social y Parafiscales por parte de las empresas proveedoras y los contratistas independientes, y demás profesionales que prestan servicios a la copropiedad. Para ello, a cada factura o cuenta de cobro, se exige que se adjunten las copias de las correspondientes planillas de pago a los operadores constituidos para tal fin. En paralelo, esta validación la realiza contabilidad y revisoría fiscal.

NOVEDADES PRESENTADAS EN LOS CONTRATOS Y /O SERVICIOS:

Servicio de vigilancia y seguridad privada: incremento del contrato en el 16% con base en la tarifa del año 2022, incremento adicional del 3% desde julio 15 hasta diciembre 31 del 2022.

Lo anterior, por la entrada en vigencia del Decreto 1561 de 2022, por el cual se fijan nuevas tarifas para el cobro de los servicios de vigilancia y seguridad privada, dando cumplimiento a la disminución progresiva semestral de horas laborales, que en el caso de los servicios de vigilancia, se compensan con pago de horas extras, por tratarse de un servicio 24 horas.

Servicios especializados de Asesoría Jurídica: el abogado Iván Prado, en común acuerdo con el consejo de administración y la administración dan por finalizado el contrato a corte 31 de diciembre de 2022.

3. ORGANIZACIÓN DOCUMENTAL

Los documentos del conjunto se encuentran debidamente foliados con un respaldo en medio digital de acceso al Consejo de Administración y a los propietarios que soliciten consultas a la administración.

Se implementó el sistema de comunicados enumerados con el objetivo de facilitar la consulta y realizar seguimiento a los diferentes temas publicados en cartelera. Esto contribuye al orden y al buen uso de la información.

El SGSST cuenta con una organización impresa en los documentos de guía, normas, políticas y otros. Los documentos que requieren alimentación de información, seguimiento y cambios constantes se encuentran en archivo de respaldo en Google Drive del correo de la administración.

El archivo contable se encuentra organizada de manera consecutiva y debidamente empastado hasta dic 2021. Una vez aprobados los Estados Financieros año 2022, se procederá a empastar los libros contables del último año.

4. CENSO DE PROPIETARIOS, RESIDENTES, MASCOTAS Y VEHÍCULOS

Durante el año se actualizo la información contenida en el CENSO 2022 de acuerdo a las mudanzas de ingreso y salida de los propietarios y residentes, mediante entrega de formato a cada uno de los apartamentos. De acuerdo al Reglamento Interno del conjunto, es un deber del propietario y residente mantener actualizada la información de su inmueble aportando el Certificado de Libertad del inmueble.

La información de Datos Personales está apoyada en la implementación de la Ley Estatutaria 1581 de 2012, Protección de Datos personales y sus Decretos Adyacentes.

Los invitamos a participar activamente en el CENSO 2023, ya que esta información es muy valiosa para la administración y el Comité de Convivencia, para tener en cuenta en las actividades a realizar durante el año.

5. SITUACIÓN FINANCIERA

Los Estados Financieros son presentados en este informe. Así mismo las notas contables con el respectivo análisis.

5.5 CARTERA

En diciembre de 2022, Grandesa Ltda presento al consejo de administración un modelo de recuperación de cartera, mediante un manual de cartera con plazos estipulados para cada tipo de cobro. La administración ha venido implementando la gestión de cobro de cartera de manera mensual, mediante comunicación telefónica y escrita a los propietarios que presentaron saldos pendientes.

La cartera a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

| APTO | VALOR | %SOBRE SALDO EN CARTERA | APTO | VALOR | %SOBRE SALDO EN CARTERA |
|-------|---------------|-------------------------|-------|--------------|-------------------------|
| 80203 | \$ 51,966,209 | 8.44% | 82103 | \$ 2,043,343 | 0.33% |
| 71604 | \$ 43,783,666 | 7.11% | 30501 | \$ 2,039,600 | 0.33% |
| 30903 | \$ 42,913,049 | 6.97% | 81203 | \$ 1,971,007 | 0.32% |
| 91603 | \$ 38,564,676 | 6.26% | 40501 | \$ 1,834,196 | 0.30% |
| 40101 | \$ 38,532,715 | 6.26% | 61602 | \$ 1,549,256 | 0.25% |
| 61802 | \$ 36,844,704 | 5.98% | 81002 | \$ 1,406,008 | 0.23% |
| 20201 | \$ 35,562,188 | 5.77% | 11404 | \$ 1,266,608 | 0.21% |
| 10704 | \$ 28,949,756 | 4.70% | 81101 | \$ 1,251,938 | 0.20% |
| 51302 | \$ 24,324,484 | 3.95% | 20401 | \$ 1,239,200 | 0.20% |
| 71402 | \$ 21,386,550 | 3.47% | 32001 | \$ 1,215,647 | 0.20% |
| 81301 | \$ 20,419,845 | 3.32% | 71803 | \$ 1,164,100 | 0.19% |
| 80703 | \$ 16,695,290 | 2.71% | 50604 | \$ 1,128,744 | 0.18% |
| 41803 | \$ 16,651,849 | 2.70% | 41502 | \$ 1,126,142 | 0.18% |
| 11001 | \$ 15,992,690 | 2.60% | 30302 | \$ 1,123,408 | 0.18% |
| 22101 | \$ 11,125,981 | 1.81% | 90404 | \$ 1,100,800 | 0.18% |
| 60101 | \$ 10,573,356 | 1.72% | 70902 | \$ 1,018,238 | 0.17% |
| 50204 | \$ 10,547,143 | 1.71% | 90802 | \$ 1,013,200 | 0.16% |
| 71302 | \$ 9,401,008 | 1.53% | 61703 | \$ 979,900 | 0.16% |
| 91803 | \$ 9,060,452 | 1.47% | 71502 | \$ 909,000 | 0.15% |
| 71503 | \$ 8,041,416 | 1.31% | 52104 | \$ 867,300 | 0.14% |
| 30103 | \$ 7,384,265 | 1.20% | 60201 | \$ 836,400 | 0.14% |
| 51603 | \$ 7,356,317 | 1.19% | 81403 | \$ 785,100 | 0.13% |
| 10301 | \$ 6,903,528 | 1.12% | 72102 | \$ 768,012 | 0.12% |
| 20302 | \$ 5,826,891 | 0.95% | 91601 | \$ 756,200 | 0.12% |
| 30804 | \$ 4,350,412 | 0.71% | 80104 | \$ 694,098 | 0.11% |
| 41903 | \$ 4,219,322 | 0.68% | 40404 | \$ 654,064 | 0.11% |
| 81501 | \$ 3,758,008 | 0.61% | 11804 | \$ 648,908 | 0.11% |
| 31502 | \$ 3,708,048 | 0.60% | 60801 | \$ 627,000 | 0.10% |
| 61203 | \$ 3,517,969 | 0.57% | 11203 | \$ 584,900 | 0.09% |
| 40401 | \$ 3,341,894 | 0.54% | 80802 | \$ 568,200 | 0.09% |
| 80504 | \$ 2,971,378 | 0.48% | 72104 | \$ 564,200 | 0.09% |
| 41602 | \$ 2,921,753 | 0.47% | 50502 | \$ 549,129 | 0.09% |
| 40602 | \$ 2,763,715 | 0.45% | 90101 | \$ 546,743 | 0.09% |
| 61201 | \$ 2,650,940 | 0.43% | 62002 | \$ 535,500 | 0.09% |
| 20102 | \$ 2,210,828 | 0.36% | 81402 | \$ 535,000 | 0.09% |
| 80302 | \$ 2,198,723 | 0.36% | 21804 | \$ 531,900 | 0.09% |
| 71102 | \$ 2,155,000 | 0.35% | 71301 | \$ 517,603 | 0.08% |

**CONJUNTO RESIDENCIAL
CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 2**

NIT 900.446.257-5

CARTERA CORTE 31 DE DICIEMBRE 2022

| APTO | VALOR | %SOBRE SALDO EN CARTERA | APTO | VALOR | %SOBRE SALDO EN CARTERA |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|
| 70504 | \$ 517,300 | 0.08% | 60804 | \$ 244,000 | 0.04% |
| 91802 | \$ 516,400 | 0.08% | 61003 | \$ 244,000 | 0.04% |
| 71704 | \$ 499,703 | 0.08% | 91801 | \$ 240,000 | 0.04% |
| 41003 | \$ 497,200 | 0.08% | 42002 | \$ 239,000 | 0.04% |
| 71602 | \$ 471,637 | 0.08% | 91804 | \$ 234,000 | 0.04% |
| 20803 | \$ 456,808 | 0.07% | 60202 | \$ 230,219 | 0.04% |
| 11501 | \$ 455,700 | 0.07% | 30403 | \$ 219,000 | 0.04% |
| 20701 | \$ 455,700 | 0.07% | 30301 | \$ 211,108 | 0.03% |
| 80204 | \$ 418,500 | 0.07% | 41304 | \$ 205,300 | 0.03% |
| 41703 | \$ 417,300 | 0.07% | 31803 | \$ 197,500 | 0.03% |
| 61603 | \$ 417,000 | 0.07% | 30604 | \$ 189,000 | 0.03% |
| 21204 | \$ 416,050 | 0.07% | 20901 | \$ 186,000 | 0.03% |
| 21602 | \$ 409,208 | 0.07% | 31603 | \$ 186,000 | 0.03% |
| 21202 | \$ 409,067 | 0.07% | 30204 | \$ 179,708 | 0.03% |
| 92002 | \$ 369,670 | 0.06% | 21103 | \$ 168,000 | 0.03% |
| 91302 | \$ 364,392 | 0.06% | 61504 | \$ 165,500 | 0.03% |
| 10601 | \$ 360,000 | 0.06% | 30104 | \$ 165,100 | 0.03% |
| 11304 | \$ 359,958 | 0.06% | 31904 | \$ 157,000 | 0.03% |
| 91504 | \$ 354,408 | 0.06% | 10901 | \$ 153,500 | 0.02% |
| 31402 | \$ 351,408 | 0.06% | 11102 | \$ 152,857 | 0.02% |
| 81104 | \$ 312,200 | 0.05% | 21604 | \$ 149,000 | 0.02% |
| 40603 | \$ 299,890 | 0.05% | 31403 | \$ 149,000 | 0.02% |
| 41901 | \$ 299,300 | 0.05% | 32101 | \$ 149,000 | 0.02% |
| 20601 | \$ 298,000 | 0.05% | 42004 | \$ 149,000 | 0.02% |
| 51104 | \$ 297,000 | 0.05% | 30602 | \$ 148,935 | 0.02% |
| 31204 | \$ 291,000 | 0.05% | 20303 | \$ 122,189 | 0.02% |
| 50803 | \$ 285,200 | 0.05% | 40201 | \$ 120,000 | 0.02% |
| 91203 | \$ 283,600 | 0.05% | 42103 | \$ 107,000 | 0.02% |
| 41402 | \$ 279,000 | 0.05% | 42104 | \$ 100,708 | 0.02% |
| 71204 | \$ 277,000 | 0.04% | 21003 | \$ 97,166 | 0.02% |
| 61303 | \$ 273,000 | 0.04% | 32102 | \$ 95,580 | 0.02% |
| 80401 | \$ 270,300 | 0.04% | 91404 | \$ 85,000 | 0.01% |
| 10502 | \$ 268,319 | 0.04% | 61501 | \$ 82,000 | 0.01% |
| 91703 | \$ 268,000 | 0.04% | 31401 | \$ 51,872 | 0.01% |
| 70204 | \$ 267,000 | 0.04% | | | |
| 81102 | \$ 264,000 | 0.04% | | | |
| 30203 | \$ 261,235 | 0.04% | | | |
| 80604 | \$ 249,000 | 0.04% | | | |
| | | | VALORES INFERIORES A \$50.000 | \$ 315,564 | |
| TOTAL CARTERA DICIEMBRE 2022 | | | | | \$ 615,975,869 |

OBSERVACIONES SOBRE LA CARTERA:

En cumplimiento al Reglamento de la copropiedad y manual de cartera del conjunto, la administración gestiona a través de las empresas de cobranza especializada la cartera de los apartamentos con mora mayor a 120 días.

Señores propietarios, les invitamos a revisar el detalle de las cuentas de cobro, documento formal de cobro de la copropiedad, sí la mora por concepto de administración, supera los 120 días a corte 31 de marzo, la deuda será trasladada a la empresa especializada de cobranzas.

Aclaremos que todos los pagos realizados los últimos días NO hábiles del mes, y días hábiles en horarios NO hábiles, el banco reporta dicho recaudo hasta el día siguiente hábil, que corresponde al siguiente mes, por ese motivo, se le ha explicado a varios propietarios que han hecho sus pagos el último día del mes, que en su cuenta de cobro del mes, se le factura el mes anterior, por cuanto el banco no reporta los pagos del mes anterior realizados en estas fechas y horas no hábiles.

Resaltamos el compromiso de los copropietarios en el pago oportuno de las cuotas de administración.

En términos generales, la copropiedad cuenta con una cartera elevada y con poca solvencia para cumplir con la operación de los gastos corrientes y ejecutar proyectos e imprevistos de menores cuantías sin requerir convocar a asambleas extraordinarias.

5.6 ESTADOS FINANCIEROS

Se anexan los Estados Financieros certificados con sus respectivas revelaciones y su ejecución.

6. GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA

6.1 MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS

- Fumigación y desratización en zonas comunes (tres veces en el año)
- Fumigación contra malezas en zonas duras (3 veces en el año)
- Lavado y Desinfección de tanques de agua con la normativa vigente (diciembre 2022)
- Poda de Jardines en áreas comunes (Jardinero permanente contratado con Rehobot)
- Decapado de torres y campañas de encerado 3 veces al año
- Lavado de Marco fachada de ingreso a las torres (diciembre 2022)
- Recarga de Extintores vigencia Dic 2022- Dic 2023
- Limpieza y lavado de terrazas
- Mantenimiento de motobombas
- Mantenimiento Planta Eléctrica Y Provisión combustible en planta eléctrica ACPM
- Mantenimiento de ascensores
- Certificación ante la ONAC ascensores
- Mantenimiento, lavado y desinfección de cajas de aguas negras
- Mantenimiento de cajas cebadoras para control de roedores.

- Mantenimiento de cajas aguas sanitarias (1 vez al año)

6.2 MANTENIMIENTOS CORRECTIVOS

Se Realizan a demanda de las novedades en tubos rotos, perdida de iluminación y visualización de cámaras del sistema CCTV. Sistema de acceso por deterioro y perdida de funcionalidad en los brazos de los torniquetes, solicitudes de impermeabilización en primeros pisos principalmente.

7. PROPUESTAS DE PROYECTOS

A continuación, relacionamos algunas proyectos y actividades a realizar en el año 2023 que consideramos son importantes a tener en cuenta y evaluar, toda vez que hacen parte de la fiabilidad en la presión de los equipos de agua potable; seguridad del conjunto para evitar un posible intrusión y pérdidas materiales dentro de la copropiedad.

Los proyectos relacionados con la seguridad física y electrónica estarán cubiertos con los recursos alcanzados en las negociaciones con los proveedores.

Los proyectos de impermeabilización en zonas comunes y equipos de presión se proyectan en el presupuesto 2023.

| PROYECTO | VALOR ESTIMADO | NOTAS |
|--|----------------|---|
| Mantenimiento cancha de futbol | \$ 18,00,000 | Incluido en gastos por ejecutar recuperación de cartera |
| Implementación techo, cerramiento e impermeabilización Garita en parqueadero de visitantes | \$ 6,200,000 | |
| Asesoría profesional para la elaboración de pliegos de condiciones y apoyo para selección de contratista mantenimiento en fachadas | \$5.800.000 | |
| Pruebas hidrostáticas Red Contraincendios y reposición de equipos. | \$ 7,000,000 | Incluido en correctivos dentro del proyecto del presupuesto |
| Impermeabilización Plazoleta | Sin estimar | Incluido dentro del proyecto del presupuesto |
| Pintura General de bases y rejas perimetrales, salón social, recepción, gimnasio, oficina de administración. | | En ejecución |
| Registro y escrituración reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal -RPH | \$ 8,400,000 | No incluido en proyecto de presupuesto |
| Compostaje con aprovechamiento de residuos del conjunto | Sin estimar | No incluido dentro del proyecto del presupuesto |

Otros proyectos y actividades planteadas en este informe y sugeridos por la asamblea y/o consejo de administración, se gestionaran con el producto del recaudo de cartera y otros ingresos no operacionales durante la vigencia

La administración agradece al consejo de administración y a todo el equipo administrativo por su acompañamiento, compromiso y apoyo para dar cumplimiento a los objetivos y metas propuestas.

8. CONVIVENCIA

La copropiedad no cuenta con un comité de convivencia activo.

9.1 PROCESOS PQR DE LA COMUNIDAD

La administración y consejo de administración ha informado a los residentes y propietarios de quienes se han recibido quejas para que se formulen de manera formal por medio de la página web y el canal de correo electrónico pqrparquecetraldeoccidente2@gmail.com, con el objetivo de dar a conocer las mismas por temas de ruido, manejo de excrementos de mascotas, malas prácticas de parqueo de vehículos, mal uso de las zonas comunes de uso exclusivo, etc. Así mismo, se solicita un compromiso por parte de los residentes ante la comunidad de la no repetición de estas actuaciones.

Informamos que el Manual de Convivencia enviado en el presente año a la Asamblea General de Copropietarios tiene como finalidad acatar las normas básicas de convivencia, así como las demás estipuladas en el documento como un acuerdo entre vecinos. Asimismo, informamos que la razón por la cual, la representación legal del conjunto no ha registrado la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal -RPH, con la inclusión del Manual de Convivencia, en la oficina de instrumentos públicos, es por una lado la espera de respuesta del proyecto de Ley a la reforma 675 de 2001, el cual tenía plazo de ser aprobado hasta el 20 de junio del 2022. Casi dos años después de haber sido radicado el proyecto de ley 301 del 2020, finalmente la reforma quedo archivada en el 2022 en razón de que no completo su trámite legislativo.

El RPH del conjunto actualmente es casi una fiel copia de la Ley 675 del 2001, mientras no se realice la reforma, será poco fácil para los entes administrativos, ejecutar las labores de acuerdo a las necesidades únicas del conjunto. Cada copropiedad es diferente, y se requiere el registro del Manual de Convivencia ya aprobado, en la Notaria de registro del RPH y la oficina de instrumentos públicos, por esta razón se incluye como proyecto del año 2023.

9.2 CAPSULAS DE CONVIVENCIA

Continuamos con la campaña de Capsulas de Convivencia. Se publicaron en las carteleras que se encuentran ubicadas al ingreso de las torres y en los medios electrónicos del conjunto. Los temas tratados fueron:

- Tenencia de nuestras mascotas
- Cuidado de áreas comunes
- Manejo del ruido

¡Agradecemos a todas las personas que han propendido por el buen diálogo para resolver los conflictos, acatando y cumpliendo las normas básicas de convivencia dentro de la copropiedad!

Continuamos invitando a los propietarios y residentes, al buen uso de las herramientas de comunicación que la administración y consejo de administración han dispuesto para comunicar temas de interés general para el conjunto.

9. AGRADECIMIENTO A TODA LA COMUNIDAD

Queremos agradecer al Consejo de Administración, por su invaluable apoyo a la Gestión Administrativa, y en especial porque siempre están atentos a las situaciones que se presentan, estando prestos a brindar información de los proyectos ejecutados en años anteriores, así como las necesidades que el conjunto tiene a nivel de mantenimientos, gestión operativa, procesos, entre otros.

Para Grandesa Ltda, es muy gratificante, entregar resultados positivos en estos cuatro meses de trabajo, abarcando toda la operación administrativa, demostrando que se ha trabajado en equipo; siendo un factor importante para lograr entregar estos resultados positivos a la Comunidad, destacando especialmente la recuperación de cartera durante la gestión. Esperamos poder contribuir de manera positiva y visible, ejecutando los proyectos requeridos dentro de la copropiedad.

Resaltamos la participación de todos los propietarios y residentes, que durante este periodo han contribuido con sus sugerencias, al mejoramiento de la Gestión Administrativa, esto nos permite fortalecernos como equipo de trabajo, propendiendo para que el Conjunto sea un ejemplo de resaltar en su calidad de vida.

Amablemente,

TULIO NIETO ARBELAEZ
Representante Legal