

FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL.

INFORME DE GESTION

CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRACION AÑO 2023

Respetados copropietarios y residentes:

Reciban un cordial saludo y nuestro especial agradecimiento a la comunidad de Floresta Parque residencial, por la comprensión, paciencia y apoyo durante el año 2023 de gestión que hemos venido adelantando en el conjunto Residencial con acompañamiento del consejo de Administración.

Dando cumplimiento a las normas contempladas en el reglamento de propiedad horizontal y de conformidad con la ley 675 de 2001- Régimen de Propiedad Horizontal, el consejo de administración y el administrador presentan el informe resumen de los aspectos más relevantes de la función administrativa encomendada durante el año 2023, desarrollando una amplia gestión teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo. El informe de gestión se enmarca en tres aspectos, en las cuales se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2023.

Durante el año 2023 el plan de trabajo se desarrolló bajo tres aspectos

- Gestión administrativa
- Gestión financiera
- Gestión de adecuación y mejoramiento locativo.

Actividades generales de administración.

Se han realizado actividades relativas al servicio de administración, como atención a copropietarios y usuarios en la oficina de la administración de forma permanente en los horarios establecidos, para solucionar situaciones generadas de convivencia, quejas, reclamos, derechos de petición, sugerencias, actualización de la base de datos y aclaraciones a las cuotas de administración, facturación, llamados de atención y solicitudes particulares a residentes por el mal uso de los parqueaderos, parqueo en vías y tenencia irresponsable de mascotas, reuniones con proveedores y prestadores de servicios de vigilancia, aseo asesores de seguros y mantenimientos varios, en general se han realizado todas las funciones administrativas inherentes al cargo y todas aquellas responsabilidades inmersas en el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia.

El consejo de administración en apoyo a la administración, se ha reunido constantemente a fin de adelantar los proyectos y buscar soluciones a las múltiples necesidades de la copropiedad, dejando como evidencia la realización de las actas de consejo de administración mes tras mes, en las cuales se pueden verificar las decisiones tomadas por el consejo de administración en direccionamiento a la ejecución por parte del administrador y alojadas como evidencia en la oficina de administración.

La administración se ha caracterizado por ser un equipo de trabajo unido y comprometido con la gestión que le fue encomendada por la Asamblea General.

1. Gestión Administrativa

Es el conjunto de acciones mediante las cuales el consejo de administración y a administración desarrollaron sus actividades a través del cumplimiento de las fases del proceso administrativo: planear, organizar, dirigir, controlar.

1.1. Aspecto legal. Órganos de administración

➤ Consejo de administración.

Funciones; al consejo de administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla con sus fines, de acuerdo con lo previsto el reglamento de propiedad horizontal. Artículo 55.

Nombre	Apellido	Cargo	Estado
John	Corrales	Principal	Principal
Abraham	Benavides	Principal	principal
Carlos Andrés	Agudelo	Principal	Principal
Marlen	Ossa	Principal	Principal
Yulieth	Ocampo	Principal	Principal
María Isabel	Malaver	suplente	Principal
Cesar Augusto	Rincón	suplente	Principal
Yuliana	Montoya	suplente	Suplente
Gustavo Andrés	Correa	Principal	Renuncio
Aleyda	Zuluaga Alvares	Principal	Renuncio
Alfonso	Rodríguez	Suplente	Renuncio
Jhon Mario	Jiménez	Suplente	Renuncio
Jairo Zaleh	Martínez Henao	Suplente	Renuncio
Yeison	Jaramillo	Suplente	Renuncio

Con la renuncia de dos de los miembros principales el cargo fue asumido por dos de los miembros suplentes, quedando el consejo de administración conformado por 8 miembros activos

➤ Comité de convivencia.

Cuando se presenta una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2001, el cual intentara presentar formulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Dado a la renuncia de dos miembros de este comité elegido por la asamblea general el consejo de administración asumió las funciones del comité de convivencia.

Durante el año 2023, con el acompañamiento de dicho comité se atendieron 23 casos de los cuales fueron citados a conciliación. También se realizaron 45 llamados de atención por escrito a los residentes que de alguna u otra manera incumplieron el manual de convivencia.

1.2. Contratos proveedores.

➤ Contrato Seguridad Prezy Ltda.

Vigencia inicio	Hasta	No Hombres
01 octubre 2022	1 octubre 2024	2 turnos 24 horas portería y ronda 6:00 a.m. a 6:00 p.m. 1 turno 24 horas 9:00 a.m. 9:00 p.m. talanquera 1 relevante
Valor Mensual	\$25.404.000	
Valor Mensual	\$4.052.648	1 turno 12 horas 8:00 a.m. a 8:00 p.m. zona social

➤ Contrato Aseo y mantenimiento Life Clean.

Vigencia inicio	Hasta	No operarios
14 septiembre 2023	14 septiembre 2024	3 operarios 47 horas semanales
Valor mensual	\$7.877.360	
16 diciembre 2024		1 operario (piscinero) Sábados domingos y festivos 8 horas
Valor mensual	\$809.230	

➤ Contrato Mantenimiento Planta Eléctrica.

Vigencia inicio	Hasta	Periodicidad
Valor Bimensual	\$220.864	1 revista Bimensual.

➤ Contrato asesoría contable

Vigencia inicio	Hasta	Profesional

Julio de 2022.	Por prestación de servicios	Luz Mery González
Valor Mensual	\$1.018.000	

➤ Seguros SBS SEGUROS DE COLOMBIA

Vigencia Inicio	Hasta	Renovación
Póliza de áreas comunes No. 52805110003301 con vigencia desde el 16/07/2023 Valor anual	16/07/2024 \$23.468.978	Aseguradora SBS.

Los valores asegurados quedaron de acuerdo a lo presentado en la propuesta del asesor y se aseguran las áreas comunes, responsabilidad civil. Así mismo, se recomienda revisar el presupuesto que la copropiedad tiene destinado para el rubro de seguros ya que es posible que se deba ajustar hacia arriba los valores asegurados para evitar posibles infraseguros en caso de siniestro. De la misma manera y de acuerdo a lo conversado en reunión de consejo se sugiere contemplar la posibilidad a futuro de la inclusión de las áreas privadas.

➤ Implementación SG SST (Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo).

Vigencia Inicio	Hasta	Profesional
Agosto 2023	Agosto 2024	Juliana Arboleda Gutiérrez Especialista en seguridad y salud en el trabajo
Valor Mensual	\$280.000	

En el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo podemos reconocer, evaluar y controlar los riesgos existentes al momento de desempeñar una labor, que pueda afectar la salud de los trabajadores. El objetivo, cumplir con los parámetros y criterios de la Res 312/2019.

De acuerdo a las exigencias del sistema Se han realizado actividades de capacitación de primeros auxilios, adquisición camilla para la portería, botiquín para la zona social y portería, extintores para salón social y portería. Señalización para las torres.

1.3 Obligaciones Laborales

Se cumplió con el pago correspondiente a todos los proveedores (ver ejecución presupuestal).

1.4 GESTIÓN DE CARTERA

La gestión de cobro de cartera que se ha desarrollado durante este tiempo consta de Notificación por escrito a los propietarios que presenten mora con la administración con el fin de lograr efectuar la cancelación de contado del valor adeudado que se tiene o se puede llegar a un acuerdo beneficioso tanto para los propietarios como para la administración.

Adicional para los propietarios que hacen caso omiso a la notificación que envía la administración se continua con el cobro de cartera en procesos pre jurídicos y jurídicos con la casa de cobranza de ASECO, de los cuales presentan una gestión así:

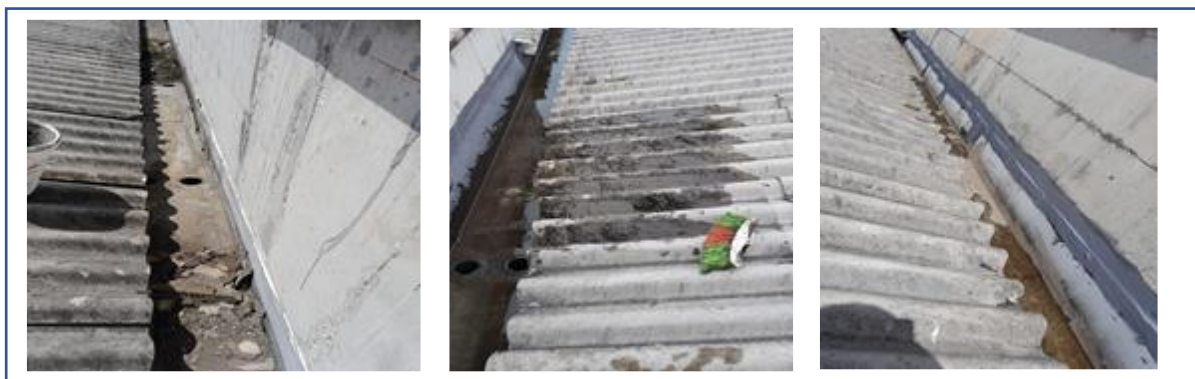
RESULTADOS GESTIÓN GENERAL

- Estado Actual de cartera:

ESTADO	ASIGNACION DIC	SALDO ADMON DIC	%
POSIBLE ACUERDO	3	\$ 4.012.750	23%
PAZ Y SALVO	6	\$ 3.267.550	19%
SE DEJA MENSAJE	4	\$ 2.564.232	15%
JUDICIALIZAR	1	\$ 1.992.640	12%
NOTIFICACION	1	\$ 1.773.910	10%
SIN CONTACTO	1	\$ 1.494.480	9%
SACAR DE GESTION	2	\$ 826.593	5%
ACUERDO ADMON	1	\$ 678.380	4%
ABONADO INCUMPLIDO	1	\$ 549.644	3%
ABONANDO EN ACUERDO	1	\$ 147.220	1%
Total, general	21	\$ 17.307.399	100%

1.5 OBRAS DE MANTENIMIENTO Y MEJORAS

Mantenimiento de canales Se realiza recorrido y limpieza de canales en las 8 torres sello de tornillería revisión y reparación de flanches sellos con Sika Flex. Se debe de realizar por la menos una vez al año.



- Mantenimiento de jardines y poda siembra.

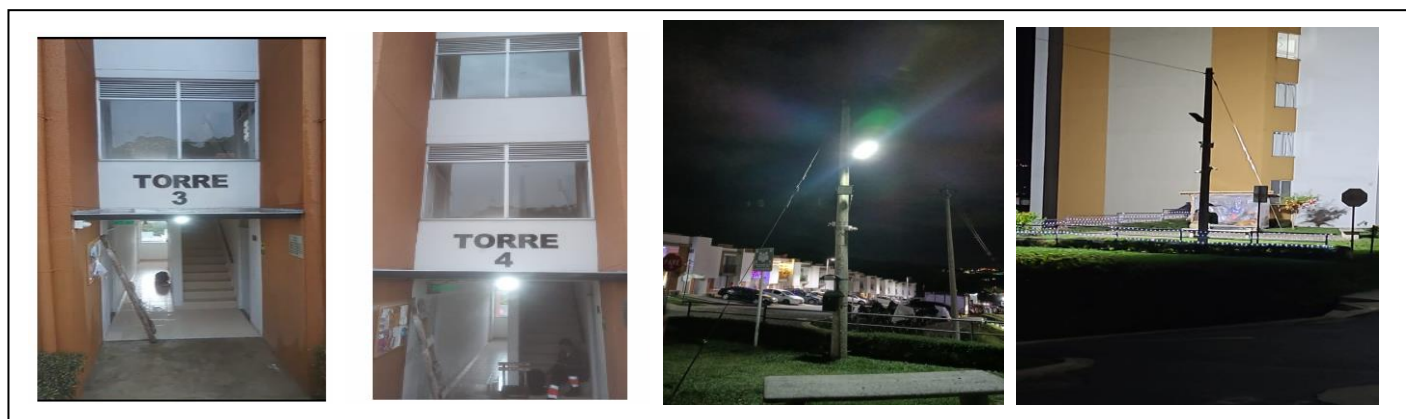
Se realiza poda fumigación bimensual, adicional se ha sembrado jardines entre la torre 1 y 2 y manzana 3, también se realizó la poda de zona perimetral



Adicional el personal de mantenimiento realiza constantemente el embellecimiento de los jardines y áreas comunes.

➤ Iluminación entrada torre 1, 2, 3, 4.

Se instalaron reflectores en la entrada a las torres 1,2, 3, 4 debido a que el ingreso era demasiado oscuro, de igual manera se realizó instalación de reflector para la zona del parque. Así mismo se instalaron Reflectores a la entrada al conjunto.



Para este año se continuará con la iluminación de la entrada de las demás torres.

- Fumigación áreas comunes.

En el mes de julio se realizó fumigación para el control de plagas en todas las áreas comunes del conjunto con una segunda aplicación en el mes de septiembre.



- Lavado de tanques de reserva

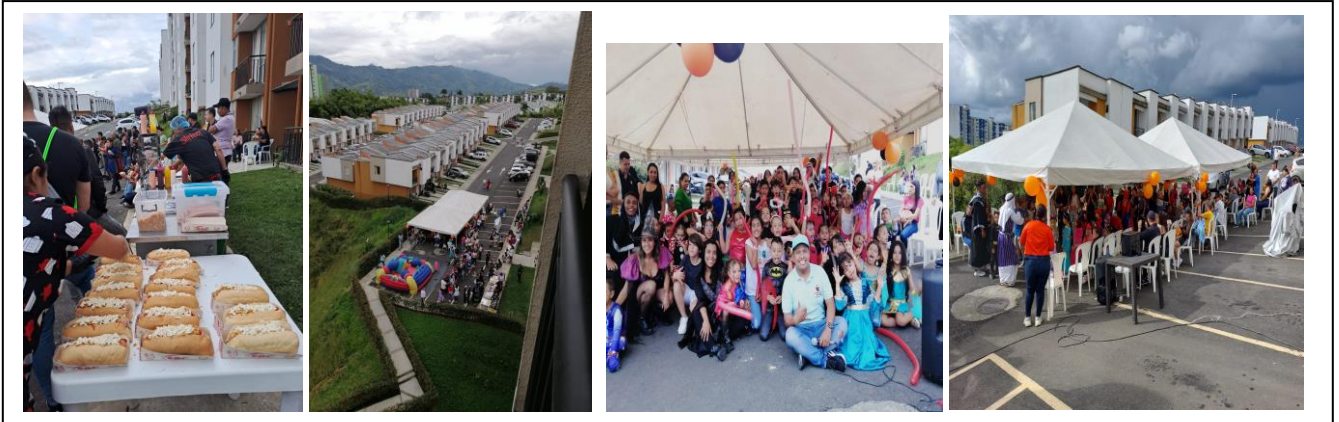
La empresa Life Clean realizó el lavado y desafección de los 2 tanques de reserva. Como valor agregado.



- Impermeabilización torre 3 piso 5: se presentó humedades en fachada, para la cual se requirió mantenimiento de la fachada.
- Mantenimiento planta eléctrica: se presentó falla en la tarjeta reguladora del voltaje lo para lo que fue necesario la compra de Tarjeta SX460AVR reguladora de voltaje más la instalada quedan en óptimo funcionamiento.
- Se realiza constantemente el cambio de bombillos fundidos e instalación de nuevos en las torres.
- Mantenimiento Circuito Cerrado de Televisión. Las cámaras de seguridad son la herramienta perfecta para captar lo que ocurre en cualquier parte que necesite de vigilancia, por lo que son un elemento vital para la copropiedad. Nuestro objetivo es controlar a través de un centro de monitoreo todas las zonas comunes perímetro que puedan presentar riesgos de peligro y emergencia. A la fecha este mantenimiento lo viene realizando la empresa de vigilancia como valor agregado por la duración del contrato.
- Revisión y recarga de extintores
- Cerramiento en malla de la Zona social.

1.6 CELEBRACIONES

- *FIESTA DE LOS NIÑOS*: para esta fecha tan especial se llevo a cabo la celebración con recreacioncitas, pintas caritas, inflable, hora loca, refrigerio (perro con gaseosa) y se entregó paquete de dulces a todos los niños asistentes



- *NAVIDAD*: se ilumino la entrada al conjunto y se elaboró árbol de navidad y pesebre; se dio la bienvenida a la navidad con papayera y entrega de tarjetas y galletas, se iniciaron las novenas por parte de la administración con un coro y entrega de refrigerio para todos los asistentes, de igual manera se dio participación a todos los residentes en la celebración de cada día de las novenas, Agradecemos a cada uno de los residentes que se vincularon en la celebración de las novenas de aguinaldos, continuando con la tradición se hizo entrega de anchetas a cada uno de los colaboradores de aseo y vigilancia del conjunto.



Agradecimientos.

Manifestamos nuestro más sincero agradecimiento a los propietarios y residentes, que con sus aportes han contribuido al mejoramiento de la calidad de vida en nuestro Conjunto Residencial y en especial, a quienes durante el año 2023 hicieron parte de los equipos de trabajo.

Cordialmente,

[Redacted signature box]

Wilmar Antonio Tapasco

Administrador

[Handwritten signature]

[Redacted signature box]

Yulicth Ocampo

Presidente Consejo de Administración.