



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
DE COPROPIETARIOS**

**INFORME DE GESTIÓN
CONSEJO ADMINISTRATIVO
2018 -2019**

Bogotá, D. C. marzo de 2019



Consejo de Administración

Hernán Panesso
Presidente

Carlos García
Vicepresidente

Nancy Rubio
Consejera

Julián Ariza Bachiller
Consejero

Miguel Ángel Téllez
Consejero

Administración
Rita María Moyano

Revisoría Fiscal
Ruby Esperanza Sotelo

Contabilidad
Ángela Bernate Tarazona



Respetados copropietarios y residentes:

Reciban un cordial saludo y nuestro especial agradecimiento a la comunidad del Santa Lucía de Alsacia, por la comprensión, paciencia y apoyo por la gestión que hemos venido adelantando en el Conjunto con acompañamiento del equipo de trabajo de la Administración durante el año 2018.

Ser integrante del Consejo de Administración, nos permitió opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto, hacernos a la idea del funcionamiento de la gestión administrativa, operativa y financiera, generar aportes destinados a proyectar el rumbo que se desea tome el patrimonio que hoy se tiene en Santa Lucía de Alsacia.

El rol de consejero es un papel importante, una tarea que exige mucho sacrificio, voluntad y un abnegado compromiso con la comunidad. Es una función que se hace con la única, pero a la vez gratificante retribución, de mantener en el mejor estado nuestro entorno habitacional y los elementos que pertenecen al sitio donde vivimos y compartimos con nuestras familias y vecinos.

Invitamos a los propietarios para que hagan parte del Consejo de Administración de la agrupación, para que se postulen y contribuyan con sus experiencias y conocimientos al logro de los objetivos buscados en la copropiedad; objetivos que tienen como fundamento el preservar, mantener y mejorar la infraestructura del conjunto, procurar la buena convivencia y velar por el sano desarrollo de las actividades propias de la vida en comunidad.

Desarrollamos muchos de los proyectos planeados e iniciamos otros que hoy siguen pendientes. Seguimos las actividades propias del consejo a la Administración, con el fin de coadyuvar al cumplimiento del mandato de la Asamblea y a la ejecución del presupuesto 2017-2018.

Realizamos alrededor de 18 sesiones ordinarias del Consejo y la Administración, además hubo reuniones puntuales con los consejeros para tratar temas técnicos de carácter urgente.

El trabajo entre el Consejo y la Administración fue conjunto, hubo permanente apoyo, dentro del diálogo, las diferencias, los acuerdos y los desacuerdos.

A continuación, nos permitimos informarles sobre los aspectos de nuestra gestión como Consejo de Administración, elegidos para el período 2018-2019 y a su vez, se generan algunas solicitudes a la Asamblea General de Copropietarios con el fin de que sean analizadas y votadas en pleno.

Informe de gestión Consejo administrativo 2018

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 presenta el informe resumen de los aspectos más relevantes de la función encomendada durante el año 2018, desarrollando una amplia gestión teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos, aprobados por ustedes en la asamblea de marzo de 2017. El Informe de gestión se enmarca en tres aspectos en los cuales se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2018.

Se han realizado actividades relativas al servicio de administración, como atención a copropietarios y usuarios en la oficina de administración, para dar solución a situaciones generales de convivencia, quejas, reclamos, sugerencias, aclaraciones de cuotas de administración, facturación, llamados de atención y solicitudes particulares a residentes por mal uso de parqueaderos, tenencia irresponsable de mascotas; todo esto porque no se eligió en la asamblea general del año anterior un comité de convivencia. Además, revisión de trabajos realizados por los empleados, reuniones con proveedores y asesores, en general se hicieron 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 con 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 actas de consejo mes a mes, en las cuales se pueden verificar las decisiones tomadas por el consejo de administración en direccionamiento a la ejecución por parte de la administración y alojadas como prueba y herramienta de comunicación con la comunidad en nuestra página web y nuestros boletines mensuales.

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

Durante el año 2018 el plan de trabajo se desarrolló bajo tres aspectos:

1. Gestión administrativa.
2. Gestión financiera.
3. Gestión de adecuación, reparación y mejoramiento locativo.

1. GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Funciones: 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.

Durante la primera reunión del consejo en el mes de marzo de 2018 se definieron los cargos para el consejo de administración y quedaron de la siguiente manera:

Hernán Panesso – Presidente

Carlos García – Vicepresidente

Nancy Rubio – Consejera

Julián Ariza Bachiller – Consejero

Miguel Téllez – Consejero

Gustavo García – Suplente

Las funciones del comité de convivencia para este año 2018, fueron delegadas al consejo de administración por la Asamblea general, frente a la ausencia de participación y colaboración de los copropietarios.

Hernán Panesso – Presidente

Carlos García – Vicepresidente

Nancy Rubio – Consejera

Julián Ariza Bachiller – Consejero

Miguel Téllez – Consejero

Con el acompañamiento de dicho comité se atendieron situaciones de propietarios para la convivencia.

La parte administrativa fue continuada por el Sr. Julio Torres, quien renunció a su cargo y nos hizo acompañamiento hasta el mes de abril, tiempo durante el cual se abrió convocatoria para el cargo de administrador, recibándose 15 hojas de vida, haciéndose los filtros respectivos fueron seleccionadas 3, de tal forma que el consejo nombró a la Sra. Rita María Moyano como nueva administradora.

El consejo saliente hizo entrega de su administración y el consejo entrante realizó un diagnóstico de la situación actual del conjunto, donde se encontraron falencias como: alta cartera morosa por concepto de cuotas atrasadas de administración, parqueaderos y cuotas extraordinarias; mal uso de los

espacios comunes, carencia total de mantenimiento electromecánico de las bombas de agua, brazos hidráulicos de apertura y cierre de las puertas de ingreso a parqueaderos, alto consumo eléctrico y baja iluminación en los sótanos y parqueaderos, mal estado y filtración de humedad en las cubiertas de todas las torres.

Logros administrativos: para nosotros como consejo es satisfactorio poder mencionar las actividades que logramos para el mejoramiento del conjunto:

- **Boletín informativo:** por medio de este boletín mensual estaremos dando a conocer los procesos que estamos efectuando para embellecer nuestro conjunto y los adelantos en las jornadas y eventos que tenemos para recaudar algunos fondos, también para que nuestra convivencia sea mucho más agradable.

- **Página web:** a pesar de que ya contábamos con este importante canal de comunicación logramos mejorarlo para acercar a la comunidad con la administración en la cual agregamos el reglamento de la copropiedad, manual de convivencia, circulares, actas de asamblea, actas de consejo y boletines mensuales entre otros.

- Balance del ciclero y concientización de su uso.

- Misa por el día de la familia y se le propone al padre Javier Robayo officiar la eucaristía el último domingo de cada mes en el salón social.

- Compra de dos sillas para la recepción para el personal de vigilancia.

- Campañas de arreglo de bicicletas sin costo para los residentes.

- Se abrió convocatoria para empresas interesadas para la recuperación y mantenimiento de las cubiertas de las torres del conjunto: se dio fecha de inicio y cierre, se recibieron 12 propuestas y se coordinó con la administración a ejecución de los trabajos, requisitos legales de contratación, pólizas de seguro, redacción, impresión y venta de los pliegos. Gracias a una matriz de ejecución suministrada por la Sra. Rita Moyano, administradora, logramos calificar y evaluar dos propuestas finales que presentaremos en la Asamblea General para su escogencia y aprobación.

- Se propuso jornada de vacunación de mascotas y se lideró por parte de la administración, con apoyo de la Secretaría de Salud logrando vacunar un alto número de mascotas. Dándole la importancia a estas como parte de la comunidad.

- **Reciclaje:** se inicia la campaña Santa Lucía Recicla se informa mediante el boletín y la cartelera, Ciudad Limpia ofreció el taller "Manejo Adecuado de Residuos Sólidos" con muy baja participación de los residentes, se entregó a cada uno de los apartamentos una bolsa blanca para concientizarlos de la importancia del reciclaje.

- Acompañamiento de los contratistas y proveedores ASC Consultores del sistema de gestión.

- Se atendió y acompañó a la visita de los proponentes para el mantenimiento de las fachadas, cubiertas y ventanería.
- En septiembre se inicia proyecto de cambio de luminarias para el conjunto de luz fluorescente a iluminación led que mensualmente se pagaban 10 millones de pesos, a la fecha se ha reducido el consumo en 3 millones.
- Propuesta de compra de carros para el mercado que proporcione a los residentes comodidad del transporte interno del mercado.
- Asistimos al taller sobre el plan de emergencias dictado por la empresa ASC Consultores.
- Compra, reposición e instalación de las cámaras de seguridad de las torres 3, 4, 5, 6 y 7.
- Se aprobó la compra e instalación de 2 tanques High Press metálico (instalados en el sótano marca Barnes de Colombia para el sistema de motobombas).
- Adquirimos los ornamentos religiosos para oficiar la eucaristía los domingos.
- Actualización de datos: se informó en el boletín y en la cartelera, pero no hubo respuesta por parte de la comunidad, se contrató una persona para hacer la correspondiente visita a los apartamentos para dicha actualización, al día de hoy tenemos nuestra base de datos en un 90 % actualizada.
- Se autorizó compra de computador para la asistente de administración y manejo contable.
- Se autoriza la compra de un video beam, para facilitar la presentación de las actividades realizadas por la administración.
- Sugerimos pintura para cambio de imagen para los dos salones sociales y se cambió del sistema de iluminación a luz led.
- Se autoriza compra e instalación de la señalización de acuerdo a la reglamentación y conformidad con el Sistema de Gestión y Seguridad en el Trabajo (SG-SST).
- Compra de brazo hidráulico para puerta de acceso vehicular de los sótanos.
- Hicimos acompañamiento para el simulacro Distrital de evacuación en el mes de octubre, permitiéndonos atender la necesidad para que los propietarios respondan a la encuesta poblacional y que se postulen para formar parte del comité de emergencias.
- Ofrecimos una fiesta de disfraces para los niños en el mes de octubre y algunos de nuestros proveedores como Seguridad Explorer, Altus, Casa Limpia, General Clear and Clear, ASC Consultores y José Zuluaga nos apoyaron con dulces y dinero para endulzar la tarde.

- Se autoriza la compra de 2 domos PTZ de Vigilancia vía CCTV para complementar la vigilancia y seguridad de las áreas externas y la compra de un DVR, para optimizar el almacenamiento de las grabaciones de las cámaras de seguridad.
- Realizamos el taller de primeros auxilios a cargo de un instructor de la Cruz Roja colombiana.
- Autorizamos la compra de una mesa de ping pong para la recreación de los residentes más jóvenes.
- Ofrecimos el primer día de la novena de aguinaldos para incentivar a la comunidad para que continuara con la tradición.
- Autorizamos la compra de un refrigerador y un horno microondas para quienes usan el salón social y así brindarles más comodidad.
- **Manual de convivencia:** lo hemos revisado detenidamente y nuestras propuestas son el resultado de las diferentes reuniones por parte del consejo y de la administración. Consideramos hacer algunas modificaciones, las cuales serán sometidas en la asamblea de marzo de 2019 para su aprobación.

Vale la pena precisar que el consejo y la administración pusieron a disposición de los copropietarios esta propuesta de modificación mediante estos canales de comunicación.

- El envío por correo electrónico.
- Publicación del texto completo en la cartelera del conjunto en el mes de febrero de 2019.
- Publicación en la página web de la agrupación.

2. GESTIÓN FINANCIERA

El Consejo de Administración trabajó con Ángela Barnate Tarazona como contadora y Ruby Esperanza Sotelo como Revisora Fiscal quienes mes a mes nos presentaron los estados financieros, por lo cual podemos certificar que dichos Estados reflejan razonablemente la realidad económica por los movimientos generados de marzo 31 de 2018 a diciembre 31 de 2018.

Manejo de Bancos: Registro de las firmas en la cuenta de DAVIVIENDA sucursal centro comercial Bazaar de la nueva administración, la firma del sr. Hernán Panesso, del sr. Carlos García y de la representante legal Rita Moyano. Condiciones de la cuenta: 3 firmas registradas, 2 firmas requeridas para toda transacción.

Contratos vigentes

Vigilancia: Seguridad Explorer Ltda.: como resultado del análisis y evaluación de varias propuestas por prestadores de este servicio, se hizo la renovación con la actual empresa de vigilancia.

Aseo: Datch Chemical S. A. S.: evaluando otras propuestas se suscribió contrato con esta firma de aseo por el servicio, costo y el plus que ofreció a la administración.

Ascensores: Altus Elevators AVV: se suscribió el contrato de los repuestos con esta firma de conformidad con la cuota extraordinaria aprobada en la Asamblea ordinaria pasada.

Administración: contrato de prestación de servicios suscrito con Rita María Moyano C.

Contabilidad: contrato de prestación de servicios suscrito con Ángela Bernate Tarazona.

Puertas de acceso: José Zuluaga (falta nombre de la razón social) se suscribe contrato para el mantenimiento de las puertas de acceso a al conjunto, a las torres y a los parqueaderos.

Equipo de presión: Beyond Industrial Ltda.: se suscribió contrato para mantenimiento del equipo hidroneumático, bombas eyectoras y red de incendios.

Planta eléctrica: Lister Petter Deisel S. A. S: se suscribió contrato con esta empresa, para el mantenimiento de la planta.

Página Web: Colwebsolution: se suscribió contrato para el manejo de la página web y mantenimiento de la misma.

Sistema contable: Admysis Ltda.: atendiendo la recomendación de la contadora, se hace la renovación del contrato con esta firma.

Centrales de información crediticia: Datacrédito Experian: se renovó automáticamente. Contrato suscrito en la administración anterior.

3. GESTIÓN DE MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO, ADECUACIÓN Y REPARACIONES LOCATIVAS

Se procede a realizar un inventario detallado de todos los equipos que requieren mantenimiento y de todas las adecuaciones y reparaciones que requiere el conjunto, a la fecha se tienen identificado lo siguiente:

Mantenimiento

Ascensores: En este momento estamos certificados por un año de enero de 2019 a enero de 2020, existe contrato y de debe seguir la programación de mantenimiento.

Extintores: Se realiza por parte de la administración el análisis del sistema de extintores y se verifica que se cumple con la norma TNC 2885 de mantenimiento anual.

Jardines: se recomienda seguir con las actividades de fumigación y desratización de los jardines al igual que la poda de los mismos.

Zonas comunes: continuar con el cuidado, mantenimiento y pintura de estas áreas (rejas de la periferia y salones sociales).

Lavado de tanques de agua potable y tanques eyectores: continuar con esta labor cada 4 meses en cumplimiento de las normas.

Caja de inspección aguas negras y aguas lluvias: Se debe tener en cuenta la programación de esta actividad a futuro para evitar complicaciones en las cañerías de la copropiedad.

Mejoramiento y adecuación

Circuito Cerrado de Televisión: Con la empresa de vigilancia se ha hecho la evaluación del estado de las cámaras de seguridad y se reportan daño en algunas de ellas y que es necesario cambiar, se requiere la compra de un nuevo monitor que tenga una mejor imagen y se está mejorando todo el procedimiento de manejo y buen funcionamiento de las cámaras.

Shut de Basura: Se recomienda que se haga una mejora en la parte interna de este cuarto para desodorizarlo y se realice un mejor manejo de la ventilación.

Sistema de ingreso al conjunto y las torres: Se sugiere un estudio de expertos para que nos indiquen si es necesario el cambio de todo el sistema o se pueda aprovechar el que tenemos en este momento.

Reparaciones

Bombas de agua: Existe contrato, pero es necesario el cambio del tablero de control y la reparación de uno de los tanques.

Planta eléctrica: Lister Petter Deisel S.A.S Comprobar vigencia de la empresa.

Fachadas y cubiertas: Este consejo sugiere tener en cuenta de manera urgente la ejecución para la impermeabilización de las cubiertas, la reparación y mantenimiento de las fachadas para solucionar las filtraciones y daños en la estructura de las torres, ya que en 10 años no se les ha hecho ningún tipo de intervención. Se sugiere una cuota extraordinaria para proceder a realizar estos trabajos ya que se encuentran bastante deterioradas. Se presentan dos (2) propuestas para que en esta Asamblea ordinaria de copropietarios se escoja la más adecuada y se apruebe la cuota extraordinaria.

PROYECTOS 2019

Presentamos a la Asamblea General los siguientes proyectos con estudios económicos realizados, cotizaciones y dejamos la inquietud para que se apruebe el seguimiento de los mismos:

1. Mantenimiento de fachadas y cubiertas de las 10 torres, los dos (2) salones sociales y la recepción.



2. Control de acceso por una reja perimetral para propietarios con mascotas.
3. Cambio de la red de ingreso de gas en las torres faltantes.
4. Instalación de un torniquete para control y salida de los residentes y todas las personas que ingresen al conjunto.
5. Domos acrílicos para las entradas de las torres.
6. Instalación de sensores de movimiento para los parqueaderos de los sótanos.
7. Adecuación del shut de basuras.
8. Adquisición de un datáfono para pagos de servicios públicos y administración, exclusivo para los residentes del conjunto.

Cordialmente;

Hernán Panesso
Presidente

Carlos García
Vicepresidente

Nancy Rubio
Consejera

Julián Ariza Bachiller
Consejero

Miguel Téllez
Consejero