

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
DE COPROPIETARIOS
Sábado 28 de marzo de 2020
Hora 2:00 pm**

INFORME DE GESTIÓN 2019



Conjunto Residencial Quintas de Santa RITA VII

REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA

Con el fin de que la reunión se desarrolle con respeto, orden y agilidad, se propone que la Asamblea se rija por el siguiente reglamento:

1. **Poderes:** Los propietarios que no puedan asistir a la Asamblea, deben delegar su voz y su voto en otra persona que sea mayor de edad, por medio escrito, el cual deberá presentarse al momento de firmar la asistencia dentro del salón Social. **Nota:** Cada propietario podrá asistir a la Asamblea máximo con dos (2) poderes, de manera que a la hora de votar, tendrá derecho a su voto personal y a un voto por cada representado.
2. **Ingreso:** Solo ingresará al recinto de la Asamblea la persona que asista en representación de la respectiva casa, salvo que sea autorizado de manera particular el ingreso de un acompañante, en tal caso este tendrá voz pero no voto.
3. **Multas:** La inasistencia a la Asamblea de copropietarios, acarreará una sanción de tipo monetario equivalente a una cuota de administración mensual. Así mismo, se hará acreedora a una sanción de tipo monetario equivalente al 50% de una cuota de administración mensual, la persona que llegue tarde, o que firme el listado de asistencia al comienzo de la reunión, pero que al verificar el quórum en cualquier tiempo, no se encuentre presente en el recinto de la Asamblea, o igualmente que al terminar la reunión no firme el listado de asistencia correspondiente.
4. **Inhabilidades:** Los propietarios que no estén al día en sus obligaciones con el Conjunto, no tienen derecho a aspirar a los cargos de Presidente de la Asamblea, Comisión Verificadora del Acta, Consejo de Administración y Comité de Convivencia.
Por razones de respeto y comodidad, no se permitirá la entrada de menores de edad, personas embriagadas y mascotas.
5. **Elección:** La elección del cargo de Presidente de la Asamblea se hará por postulación nominal y se realizará por mayoría de votos.
6. **Quórum y mayorías:** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 45 de la ley 675 de 2001, la Asamblea se celebra con un número plural de propietarios que represente por lo menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los representados en la respectiva reunión. Si convocada la Asamblea no puede celebrarse por falta de Quórum, el Art. 41, ley 675 de 2001 cita que: *Si convocada la Asamblea Ordinaria de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8:00 p.m. la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.* De acuerdo a lo anterior se cita desde ya a la segunda reunión el 04 de abril de 2.020 a las 8:00p.m
7. **El presidente de la Asamblea:** Es el director del debate, y solo él puede conceder el uso de la palabra.
8. **El uso de la palabra:** Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirán levantando la mano, el presidente tomará nota y la concederá en el orden de la solicitud.
9. **Identificación:** La persona que haya obtenido el derecho al uso de la palabra, indicará su nombre y el número de la casa que está representando, a fin de tomar nota para el Acta.

10. **Tiempo de intervención:** Al intervenir, el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada, evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento. Debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona de manera particular, no puede entablar diálogos o polémicas. La intervención será máxima de tres (3) minutos y no más de dos veces en el mismo tema. A los dos minutos de iniciada la intervención, el presidente le informará que le queda un minuto y al cumplirse el tiempo, le será suspendido el uso de la palabra, salvo solicitud respetuosa de una prórroga única con la autorización de la Asamblea. Cada expositor Tendrá derecho a la réplica, con una intervención máximo de dos (2) minutos y por una sola vez.
11. **Prohibidas las interrupciones:** Mientras alguien esté interviniendo, no podrá ser interrumpido, salvo que se trate de una interpelación o moción de orden, debidamente autorizada por el Presidente. Así mismo, los Asambleístas no podrán hacer ruidos o rechiflas, ni sabotear la intervención, aunque esta no sea de su agrado. Si alguien no está de acuerdo con algún planteamiento, lo deberá manifestar, pidiendo el uso de la palabra o emitiendo su voto, pero jamás acudiendo a actitudes o hechos irrespetuosos.
12. **Escrutinios:** Si se realizan votaciones, estas se efectuarán tomando el voto, por cada uno de los representantes de las propiedades. Nota: Las decisiones adoptadas en esta Asamblea son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Gloria Almanza
Olga Pinilla
Edith Varela
Yicela Artunduaga
Edwin Páez

ADMINISTRACIÓN

Norvey Peña, Representante Legal
Cristina Ferreira, Administradora Delegada

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Ana María Mosquera
Oscar Millán
Yeimi López

ASESORÍA CONTABLE

Orlando Penagos- Contador
Guillermo Sarmiento- Asistente

INFORME GESTIÓN 2019

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN - ADMINISTRACIÓN

Respetados Copropietarios,

Reciban un cordial saludo,

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 la Administración presentan el informe resumen de los aspectos más relevantes de la función administrativa durante el año 2019.

El Consejo de Administración ha sido un complemento importante en la realización de actividades que permiten el mejoramiento de las zonas comunes, privadas y los más importantes de la sana convivencia de los residentes del Conjunto.

1. Actividades Administrativas.

Se prestó servicio de atención a Copropietarios y usuarios en la oficina de la Administración en el horario establecido (Lunes de 6:00p.m. a 8:00p.m., Jueves de 6:00p.m. a 9:00p.m.; martes, viernes y sábado de 8:00a.m. a 10:00a.m.), para solucionar situaciones generales de convivencia, quejas, reclamos, sugerencias y aclaraciones a las cuotas de administración, facturación. En general se han realizado todas las funciones administrativas y las responsabilidades descritas en el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia.

El Consejo de Administración se ha reunido constantemente brindando apoyo a la Administración en pro del mejoramiento de las obras y brindando soluciones a las múltiples necesidades del Conjunto.

1.1 Adecuación Oficina Administrativa y Salón Social.

- ❖ En enero 22 de 2019 se recibió la oficina administrativa, se realizó inventario de la documentación existente en la oficina, y de los diferentes elementos ubicados en la oficina de la Administración. De igual manera se procedió a organizar archivo, muebles y equipos entregados; se organizó el cableado de los computadores y de electricidad; Se arregló y se colocó en funcionamiento el celular de la administración.
- ❖ Se liberó espacio del Salón social, el cual se encontraba con elementos y materiales de navidad, los cuales fueron ubicados una parte en el depósito de la oficina administrativa y otros en el cuarto del Shut de basuras. Quedando así adecuado el Salón Social para el uso de los copropietarios.

1.2 Contratos Proveedores:

- ❖ Seguridad Virtual.

Contrato		Servicio	Valor mensual	Valor agregado
Desde	Hasta			
01/10/2018	30/09/2019	1 servicio de vigilancia 24 horas y 1 refuerzo diurno 12 horas de 8:00a.m. a 8:00 p.m.)	8.619.204	3.000.000
01/10/2019	31/01/2020	1 servicio de vigilancia 24 horas y 1 refuerzo diurno 12 horas de 8:00a.m. a 8:00 p.m.)	8.619.204	2.000.000
01/02/2020	31/01/2021	2 guardias diurnos y 2 guardas nocturnos	12.000.000	5.000.000

Los valores de los contratos se incrementan anualmente según SMLV

❖ Seguro Conjunto

ISEM Asesoría En Seguros Ltda-AXA Colpatria Seguros S.A.

Se renovó la póliza con AXA Colpatria, se obtuvo buena cobertura, se incluyó póliza de Manejo de Directores y Administradores, ISEM Asesoría en Seguros Ltda a través de la empresa Arbival SA, dio como valor agregado el avalúo del Conjunto. Los valores de los contratos se incrementan anualmente según SMLV

Vigencia Póliza		Valor cancelado Póliza (anual)
Desde	Hasta	
16/05/2019	16/05/2020	10.145..053

En la asamblea de 2019 quedó aprobada una cuota extraordinaria para cubrir el gasto por el concepto de la póliza: \$83.100 casa con parqueadero y \$72.500 casas sin parqueadero. La cuota se causó para cancelar el 50% en abril y lo restante en mayo de 2019

❖ **SERPRINCOL**

Servicio de aseo y mantenimientos en general a las instalaciones del Conjunto, y demás funciones asignadas al servicio. Se cuenta con un operario tiempo completo de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:00 p.m. y el sábado de 7:00 a.m. a 12:00 m.

Contrato		Valor mensual (Se incrementa anual según SMLV)
Desde	Hasta	
06/06/2019	05/06/2020	1.678.208

❖ **Asesoría Contable**

Contrato por prestación de servicios con el Sr. Orlando Penagos, lo representa en el Conjunto como asistente contable el señor Guillermo Sarmiento: realizar registros contables, ajustes, cierres contables, conciliaciones bancarias, retefuente etc., de acuerdo a la normatividad legal vigente. Se cancela por honorarios \$549.504 mensuales, los cuales se incrementan anualmente según el **SMLV**.

El Conjunto Quintas de Santa Rita se encuentra a paz y salvo por todo concepto con los proveedores.

❖ **Administración**

Contrato por prestación de servicios con el Sr. Norvey Peña, asume la representación legal del conjunto y la Administración, recibe apoyo de la Sra. Cristina Ferreira como Administradora Delegada. Se cancela por honorarios \$1.200.000 mensuales, los cuales se incrementan anualmente según el **SMLV**.

1.3 Parqueaderos:

Se han realizado 3 sorteos en el 2019 (mayo, agosto y diciembre) para: 12 parqueaderos comunales; 5 parqueaderos visitantes nocturnos y 13 parqueaderos para motos, en las instalaciones del Salón Social; la convocatorias se realiza aproximadamente con 20 de antelación, se entregan formatos de solicitud, los cuales son entregados por los interesados junto con la documentación requerida, se revisa documentos, cartera y convivencia según criterios del Manual de Convivencia.

A partir del año 2019, de acuerdo a la gestión que el Consejo Administrativo y la administración entrante se logró realizar un seguimiento riguroso día a día en el cual se logró tener unos resultados positivos en el recaudo de los parqueaderos de carros y motos de visitantes. Con corte al 31 de diciembre de 2019 se ha recaudado por el concepto de parqueaderos:

Parqueadero Comunes vehículos	Parqueadero Comunes Motos	Parqueadero visitantes
\$ 9.132.400	\$ 4.569.778	\$ 6.104.000

1.4 Gestión Administrativa:

❖ Cambio de Banco.

Debido a los constantes dificultades de referenciación y costos bancarios con el Banco Colpatría, se decidió realizar la apertura de una cuenta corriente en el Banco AV Villas para el recaudo de: cuotas de administración, alquiler salón social, cuotas extraordinarias, parqueaderos etc., AV Villas cuenta con canales de recaudo como PSE y Baloto para facilitarle a los copropietarios la realización de los pagos. De igual manera se realiza el cierre definitivo con la cuenta Colpatría, pasando los saldos existentes a la cuenta de AV Villas.

❖ Containers recolectores de basura

La empresa **Área Limpia** instaló tres containers de recolectores de basura en el frente del Conjunto, esto ocasiona desorden y acumulación de basuras. El representante Legal radicó un derecho de petición solicitando el retiro de los container y/o la reubicación de los mismos. La Empresa Área Limpia atendió el derecho de petición y corrieron los containers hacia la esquina, donde termina el perímetro del conjunto. La acumulación de basuras, el desorden, moscos y malos olores continuo, por lo que en repetidas ocasiones se solicitó a Área Limpia quitar los contenedores definitivamente, En diciembre 2019 se realizó una reunión en el Salón Social del Conjunto con representantes de: Área Limpia, la UAEPS (Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos), la Alcaldía, cuadrante (CAI), residentes de Quintas VI y Quintas VII en esta se resaltó que la ubicación de los containers estaba afectando la seguridad y la salud de la Comunidad, y que estaban invadiendo el espacio público, de igual manera se manifestó que como conjunto residencial contamos con un Shut de basuras y personal para el proceso de reciclaje. Área Limpia explicó que no era posible quitar los contenedores porque era obligación la instalación según el nuevo esquema de aseo en la ciudad de Bogotá, pero que era posible la reubicar los containers, labor que realizaron a comienzos de enero de 2020.

❖ Demanda laboral.

Se recibió la administración del Conjunto con una demanda laboral impuesta por la Sra. Leonor Carrillo, quien desempeñaba el cargo de servicios generales en el conjunto, en el periodo del año 2015 al 2017. En el 2017 la Asamblea General de propietarios se tomó la decisión de prescindir de los servicios de la Señora debido a las constantes quejas que se estaban recibiendo por parte de la comunidad. La administración de ese año procedió a realizar la liquidación correspondiente, la cual no fue aceptada por parte de la Sra. Leonor Carrillo y entablo demanda laboral contra el conjunto. En el año 2019 la nueva administración tomó el proceso judicial que venía en curso, se contrató a un Abogado Especialista en Derecho Laboral, el 03 septiembre de 2019, en el Juzgado Laborales No. 26 del Circuito de Bogotá, se realizó la etapa conciliatoria, no hubo conciliación, la Sra. Leonor subió sus pretensiones económicas, se continuó la audiencia, en esta estuvo presente un propietario y una inquilina del conjunto como testigos a favor de la demandante. El 19 de septiembre el Juzgado laboral No. 26 dictamina la sentencia a favor de la Sra. Leonor Carrillo.

No le reconoce indemnización moratoria, por lo que los demandantes entablan recurso de apelación. El 11 de diciembre 2019, El magistrado confirma el fallo de la primera instancia; no le reconocen a la demandante el beneficio de la indemnización moratoria.

En Asamblea Extraordinaria realizada del 06 de octubre 2019, la Administración presenta un informe completo de la demanda laboral y la liquidación de la demanda que incluye el pago de los honorarios del abogado \$13.675.414. Propone dividir el valor a pagar según el coeficiente de propiedad (\$97.000 casa con parqueadero, \$85.000 casa sin parqueadero) y para comodidad de los propietarios cancelar la cuota en dos meses (Noviembre y Diciembre de 2019). Propuestas que fueron aceptadas por todos los asambleístas.

Se ha recolectado de cuota extraordinaria por el proceso judicial \$8.749.000 con corte al 31 de diciembre de 2.019

LIQUIDACIÓN SENTENCIA DEMANDA LABORAL	
CONCEPTO	VALOR
CESANTÍAS	1,340,000
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	69,440
PRIMA DE SERVICIOS	1,340,000
VACACIONES	670,000
INDEMNIZACIÓN	2,500,000
TOTAL	5,919,440
MENOS DEPÓSITO JUDICIAL	1,180,490
MENOS APORTES PENSIÓN	741,000
TOTAL DESCUENTOS	1,921,490
SALDO A FAVOR DE LEONOR CARRILLO	3,997,950
APORTES PENSION AFP	2,964,000
INTERESES POR MORA AFP	2,601,000
TOTAL APORTES AFP	5,565,000
COSTAS PROCESALES	800,000
HONORARIOS ABOGADO	3,312,464
TOTAL LIQUIDACIÓN DEMANDA LABORAL	13,675,414

❖ **Cubrimientos Constructora Colpatria**

Se solicitó a la Constructora Colpatria una visita en noviembre porque algunos muros que reciben los contadores se encuentran sueltos, la cañería de la cuadra de las casa de la 150 a la 155 presentan constantemente taponamiento y malos olores. La visita la realiza una Ingeniera Civil, realiza toma fotográfica de los muros, revisan la tubería de las alcantarillas. La constructora Colpatria realiza los arreglos a los muros.

❖ **Página Web:**

Se creó un espacio web <http://www.quintasdesantarita7.com.co>, con el fin de facilitarle a los copropietarios un sitio en Internet para que puedan estar al tanto de los procesos y la información del Conjunto de una forma sencilla y atractiva, donde puedan revisar el Reglamento de la Copropiedad, Manual de Convivencia, Circulares y Actas de Asamblea entre otros.

La página se encuentra en construcción, se está alimentando con la información requerida. Ya se encuentran vínculos como: Información administrativa, botón PSE para pagos en línea, información de costos de cuota ordinaria, salón social, parqueaderos etc.

❖ **Adquisición de elementos**

La administración adquirió elementos de dotación para el conjunto con el fin de mejorar la atención de emergencias, herramienta de apoyo para las labores del conjunto y como contribución para la recreación de los residentes:

- Una zorra metálica para cargar las canecas del Shut a los contenedores de basuras. y para uso de los copropietarios.
- Una silla de ruedas para uso de los residentes y copropietarios.
- Una camilla y un botiquín para la recepción del conjunto
- Recarga de extintor ubicado en la portería.
- 1 Balón de fútbol, 1 de voleibol y la malla de voleibol.

2. Actividades de infraestructura y mantenimiento

- ❖ El todero realiza actividades de aseo y mantenimiento general en el conjunto: limpieza y mantenimiento del frente del conjunto, lavado de sillas, paredes y vidrios de salón social, aseo general de la recepción y oficina administrativa, mantenimiento de jardines, poda de zonas verdes, limpieza de alfajías de casas, fumigación contra insectos de las áreas comunes, mantenimiento de zona de parque, frentes de las casas etc. El reciclador se encarga de clasificar los desechos aprovechables y sacar los residuos no aprovechables hasta los contenedores y mantener limpio el shut.
- ❖ La empresa Seguridad Virtual realizó mejora del CCTV: Configuración y puesta en marcha de 26 cámaras, de las cuales dos son nuevas y las restantes 24 ya existentes; cambio cableado UTP; cambio de la chapa del rack, se realizó instalación de cableado de corriente y del rack en portería principal.
- ❖ Se arregló la base del motor de la entrada vehicular.
- ❖ Se arregló las puertas de acceso peatonal de la entrada principal y secundaria: se instalaron electroimanes, soporte LZ de bloqueo magnético, fuente de poder para protección contra corto circuito, se organizó el cableado relacionados al control de acceso de la portería peatonal.
- ❖ Se encuentra en proceso la contratación el cambio del control de acceso en el Conjunto, esto debido a que se ha presentado inconvenientes con el sistema actual.
- ❖ Se realizó la instalación de la malla de protección alrededor de la cancha de microfútbol, lo que implicó: alistamiento, limpieza, pintura e instalación de malla eslabonada.
- ❖ Se cambiaron las canchas de microfútbol existentes, (estaban con el material podrido) por dos canchas de banquitas nuevas.

- ❖ Se Arregló e instaló dos columpios que se encontraban dañados al lado de la cancha de microfútbol.
- ❖ En el parque de los niños se arregló e instaló la correa del columpio, se arregló el sube y baja y se compró e instaló una de las silla.
- ❖ Se arreglaron las sillas de los dos parques, algunas tenían la madera podrida y a otras les faltaba tablas, se compró la madera y se pintó de color café.
- ❖ Se arreglaron las cajas de las alcantarillas de las casas 93 a 96.
- ❖ Se arreglaron 3 rejillas del gas de las casas 76,51,101
- ❖ Se realizó soldadura a varios tramos de la cerca de encerramiento del conjunto y se instalaron ángulos de 1.50 cm (reforzamiento Platinas)
- ❖ Se realizó limpieza y mantenimiento de canales.
- ❖ Para mejorar la iluminación del conjunto se realiza el cambio de las luminarias en todo el conjunto, en el parqueadero y parque se instalan luminarias LED de 100W y en las cuadras luminarias LED De 60W.
- ❖ Se realizan revisiones periódicas de mantenimiento preventivo a la cerca eléctrica del conjunto.
- ❖ Se realiza modificación en las cuatro puertas del Shut de basura, quedan con sistema de cierre magnético.
- ❖ Se colocan dos burros de señalización para la entrada del conjunto.
- ❖ Se realizan trabajos de impermeabilización en techos de las casas de la 61 a la 75.
- ❖ Se realiza demarcación de parqueaderos privados, comunales y de visitantes, en zona de discapacidad y franja peatonal. De igual manera se colocan los números en cada parqueadero (reflectivos) y se pintan los andenes de diferentes colores con el fin de facilitar su identificación.
- ❖ Se dibujan flechas blancas alrededor de la cancha de futbol.
- ❖ Se hace mantenimiento a los elementos del GYM (limpieza y engrase).
- ❖ Se realiza la limpieza general de los contadores.
- ❖ Se pasó requerimiento de reposición a la aseguradora para cambio de motor de la entrada vehicular que continuó fallando, de igual manera para el panel de control de la cerca eléctrica y la sirena. Seguros AXA Colpatria reconoce el siniestro y con esto se realiza el cambio del motor de la entrada vehicular.

3. Eventos de integración

- ❖ **Celebración día de la madre**
El domingo 12 de mayo se adornó con bombas y festones la portería del conjunto y se repartieron arreglos de chocolates a cada mamá del conjunto, Colaboraron en la repartida casa por casa los integrantes del Comité de Convivencia
- ❖ **Celebración día del padre**
El domingo 16 de junio se adornó con bombas y festones la portería, se repartieron a cada papá del conjunto un estuche Botella (mini) con dulces.
- ❖ **Bingo Familiar.**

Se realizó el domingo 04 de agosto en el parqueadero y parque principal del conjunto. Se recibieron regalos, para rifarse en el bingo, por parte de las empresas: Seguridad Virtual, Serprincol Ltda y Servittotal, participaron 8 stand con venta de productos (Empanadas y salpicón, lechona, parrilla, pinchos de pollo y carne yogurt, postres, manualidades y tamales), se vendieron 112 cartones de bingo.

❖ **Amor y la amistad.**

Se adorna la recepción- portería del conjunto con afiches y bombas

❖ **Celebración Halloween niños y adultos.**

Se decoró la recepción del conjunto. En el Salón Social del Conjunto, el 01 de noviembre se realiza la celebración del día de halloween para los niños y niñas del conjunto, este comenzó a las 2:00p.m. y finalizó a las 5:30 p.m. asistieron 70 niños y niñas, se contrató a una empresa de recreación y se repartieron refrigerios y una bolsa de sorpresa a cada niño y niña.

Los residentes del conjunto donaron dulces y galletas. Serprincol, Seguridad Virtual, Servittotal, ISEM Asesoría En Seguros Ltda. donaron regalos para rifar.

Así mismo se realizó una fiesta de halloween para los adultos, comenzó a las 8:00p.m. y finalizó a las 2:00 a.m. asistieron aproximadamente 50 personas, se cobró boleta a \$7.000 individual y \$12.000 pareja. Se contrató a un DJ, se vendió: cerveza, aguardiente, ron, empanadas, paquetes.

❖ **Celebración navideña**

Se adornó la portería del conjunto, se instaló el árbol gigante al lado de la portería y se hizo el pesebre al lado del parque infantil, esto se realizó con la colaboración de trabajadores, niños y niñas del conjunto, residentes, integrantes del Consejo de Administración y la Administración.

Las novenas de aguinaldos se rezaron durante 9 días a las 7:00p.m. al frente del parque de los niños con la colaboración de integrantes del Consejo, Jóvenes del Conjunto y la Administración. Para los refrigerios los integrantes del Consejo de Administración pasaron casa por casa solicitando apoyo económico El último día de la novena se rifaron regalos entre los niños que asistieron constantemente a las novenas.

❖ **Desayuno navideño**

El 21 de diciembre se compartió un desayuno en el salón social del conjunto con los guardas, el todero, representantes de la empresa de Seguridad Virtual, Serprincol, el Consejo de Administración y la Administración. Se ofreció: Tamal, chocolate, jugo, arepas, pan. Como regalo de navidad se les dio una anqueta a cada guarda, el todero y al contador.

4. Convivencia

El comité de convivencia colaboró con la organización de la celebración del día de la Madre y del Padre. La Sra. Yeimi López de la casa 141 presentó carta de renuncia al Comité por motivos personales.

El Consejo de Administración durante el año 2019 colaboraron en el desarrollo de las actividades sociales del Conjunto y en la Construcción de la página Web en colaboración con el señor Oscar Millán de la casa 18, integrante del Comité de Convivencia

El Consejo de Administración ha sido un apoyo fundamental en el manejo de las diferentes controversias que se han presentado en la copropiedad, La administración a basado su labor en el cumplimiento de la normatividad descrita en el Manual de Convivencia, de igual manera mediante comunicados publicados en carteleras, y por videos presentados en el

televisor ubicado en la portería, ha tratado de sensibilizar a los residentes, orientando y motivando una convivencia armónica, pacífica, solidaria y respetuosa entre los copropietarios y/o residentes.

Se realizaron llamados de atención (verbales y por escrito), y sanciones económicas por infracciones como: agresiones físicas, verbal y/o a vivienda, basura en áreas comunes, exceder horario reglamentario del Salón Social, exceso de ruido, situaciones que presentaban incomodidad con los vecinos (fuertes olores), irrespeto verbal con menor de edad, mascota suelta en las áreas comunes, no recoger los excrementos de las mascotas, ropa en las ventanas de las viviendas, uso inadecuado de los parqueaderos, uso no adecuado de las áreas comunes y de los parques,

Se presentaron temas de convivencia que la administración llevó a estancias competentes como la estación de policía de Suba y CAÍ de Fontanar para la solución de los conflictos. Fueron controversias como: exceso de ruido y agresiones entre habitantes de una misma vivienda.

Resumen gestión de convivencia.

Sanciones económicas	8
Llamados de atención Verbal	11
Llamados de atención por escrito	25

5. Gestión Financiera

❖ Reporte de Cartera con corte al 31 de diciembre de 2019.

Se adjunta listado de Cartera con corte a diciembre 31 de 2019

❖ Recuperación de cartera

El 18 de Marzo de 2019, se firmó contrato con la casa de cobranzas **CAJ ABOGADOS** para efectuar los cobros pre-jurídicos con los copropietarios que no realizaron acuerdo de pago con la administración. Se envió listado de 20 personas, por un valor de \$42.345.743, CAJ ha firmado 9 acuerdos, con corte al 31 de diciembre de 2019 ha recaudado 12.229,776.

La Administración en el mes de Septiembre realizó jornada de recaudo de cartera, se inició con los deudores con más de 90 días en mora, las citaciones se realizaron por vía wathsapp y/o al número del celular que se tiene registrado en la administración.

Se realizaron 16 acuerdos por un valor de **\$ 20.037.451** y 6 compromisos de pago verbal por un valor de **\$2.096.051**. Para un total de **\$ 22.133,508** con corte al 31 de diciembre de 2019 se recaudó **\$8.606.353**

❖ Fondo de Imprevistos

Al 31 de diciembre de 2019 se tiene un fondo para imprevistos por un valor de \$ **1.618.080** según términos previstos en el artículo 35 de la ley 675 de 2001.

❖ Gestión efectiva de identificación de consignaciones.

A partir de Julio de 2019 el Banco AV Villas envía los extractos bancarios con las consignaciones referenciadas (No. de casa) y Servittotal envía semanalmente los movimientos bancarios y de recaudo, esto ha sido una herramienta de gran ayuda para la identificación de las consignaciones. Se logró identificar en su gran mayoría, las consignaciones pendientes de este año, pero continuamos con algunas sin identificar porque llegan transacciones realizadas por PSE y en efectivo, que no anotan el número de la casa y por lo tanto en los extractos bancarios no llegan referenciados. Hay consignaciones de años anteriores y actuales que definitivamente no fue posible su identificación, se contabilizaron en la cuenta *Consignaciones por identificar* y se guardó su historial en caso de que el propietario suministre el soporte de la consignación respectiva.

Se adjunta al presente informe:

1. Citación a la Asamblea Ordinaria 2020
2. Formato de poder de representación
3. Estados Financieros y certificación estados financieros
4. Presupuesto ejecutado a diciembre 31 de 2019
5. Cartera con corte al 31 de diciembre de 2019

Agradecemos a los copropietarios que realizan sus aportes cumplidamente, gracias a esta contribución se pudieron llevar a cabo las mejoras del conjunto y así optimizar la calidad de vida de todos los residentes.

Beneficios por el pago oportuno de la Cuota de Administración.

- Descuentos por pronto pago
- Conservación de su propio patrimonio
- Voz y voto en la asamblea general y extraordinaria de copropietarios
- Cumplimiento con los compromisos de pago con los diferentes proveedores, para el normal desarrollo y mantenimiento de su copropiedad