

INFORME AÑO 2024 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Señores

**Asambleístas CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR PH 1
Ciudad.**

Como miembros del Consejo de Administración, nos permitimos informar a la comunidad que, tras casi un año de arduo trabajo y múltiples reuniones, tanto internas como con los equipos de Administración, Contabilidad y Revisoría Fiscal, se han tomado importantes decisiones para garantizar el bienestar de nuestra copropiedad y evitar cualquier perjuicio.

A continuación, se detallan las principales actividades y gestiones realizadas durante este periodo:

✓ **Revisión de Contratos**

Se llevó a cabo un análisis detallado de varios contratos, lo que permitió generar una eficiencia financiera de \$14.293.440 para la copropiedad en el periodo de 2024.

Contrato	Contratista	Contrato Anterior	Contrato Actual	Eficiencia Mensual	Eficiencia Anual
Administración	Erik Daniel Nova Murcia	2.999.800	2.830.000	169.800	2.037.600
Revisoría Fiscal	Rivera Cotrino Adán	1.220.000	1.220.000	-	-
Contabilidad	Marinela Corzo Quintero	1.650.420	1.600.000	50.420	605.040
Piscina	Allingenieria Martínez Y F.	2.134.400	1.163.500	970.900	11.650.800
Total		8.004.620	6.813.500	1.191.120	14.293.440

✓ **Cambios en el equipo de Administración y Contabilidad**

Con el nombramiento de un nuevo Administrador y Contador, se revitalizó la gestión de la copropiedad. Se impulsaron actividades que habían sido solicitadas anteriormente sin respuesta, contribuyendo a una mejora continua en el conjunto.

✓ **Mejoras Contables**

En el área contable, se realizaron correcciones importantes, como la reclasificación de cuentas y la presentación más clara de la información financiera, brindando mayor transparencia y entendimiento sobre la situación económica de la copropiedad.

✓ **Manual de Convivencia**

Se compartió el Manual de Convivencia con todos los copropietarios, invitándolos a aportar sugerencias para su mejora. Esto tiene como objetivo promover el orden y garantizar el bienestar de propietarios, residentes y visitantes.

✓ **Optimización de la Póliza de Seguros**

Plazo: 10 meses

Cuota Inicial: \$9.539.890
Monto para financiar: \$37.926.545
Tasa de Interés EM: 2,15%
Valor de Intereses: \$4.583.898
Valor Rte Fte S/Intereses: \$320.871
Valor Total (MF + I – Rte Fte): \$42.189.572
Cobertura de la Póliza: 12 meses.

Se autorizó en el mes de Julio el pago total del valor adeudado por valor de \$24.866.361, logrando así, una eficiencia en el costo de intereses por valor de \$2.100.255 en beneficio de la copropiedad

✓ **Inversión en fondos de Libre Inversión**

Se propuso la inversión de los recursos de la Cuota Extraordinaria y el Fondo de Imprevistos en un fondo de libre inversión con mayor rentabilidad. Este tipo de fondo permite disponer del dinero cuando sea necesario sin perder la rentabilidad. La gestión ya está en curso con el banco.

✓ **Participación de copropietarios en Comités**

Se invitó a los copropietarios a formar parte de los comités de Obras, Parqueaderos y Vigilancia. Esto tiene el propósito de asegurar la continuidad en la implementación de actividades planificadas, permitiendo que los copropietarios actúen como veedores y promotores del cambio en la copropiedad.

✓ **Decisión de no realizar Asamblea Extraordinaria**

Después de revisar y analizar el valor recaudado hasta el mes de julio, se decidió no convocar una asamblea extraordinaria, dado que los costos de llevarla a cabo superaban los posibles beneficios. Se acordó continuar con el cobro de los dineros pendientes de forma más eficiente.

✓ **Asignación de Parqueaderos de Visitantes**

Se autoriza la asignación de quince (15) parqueaderos de visitantes, los cuales se sortearán trimestralmente entre los residentes que cumplan con los requisitos. Esta medida busca ofrecer mayores oportunidades para el estacionamiento de vehículos (carros y motos) y generar ingresos adicionales para la copropiedad.

✓ **Reparaciones en la Piscina**

Se gestionaron las cotizaciones para el trabajo de reparación del manto de la piscina, con el fin de ponerla nuevamente en funcionamiento lo antes posible.

✓ **Sistema de Autorización de Pagos**

Desde junio de 2024 hasta enero de este año, los pagos se han realizado mediante el toque primario (administrado por el Administrador). Se hace un llamado a revisar la importancia de utilizar también el toque secundario (a cargo de la Tesorería del Consejo) para garantizar un control adecuado en los pagos. Solicitamos la intervención conjunta de la Revisoría Fiscal, el Consejo de Administración y el Administrador para establecer un mecanismo de autorización y control de pagos efectivo.

✓ **Recomendaciones de la Tesorería**

La Tesorería del Consejo ha llevado a cabo la revisión de los pagos realizados, emitiendo las correspondientes recomendaciones. Es crucial que estas sean acatadas en su totalidad por la Administración y Contabilidad, con el fin de continuar garantizando la transparencia y el buen funcionamiento de la copropiedad.

✓ **Cronogramas de Pagos y Reuniones**

Se ha solicitado en repetidas ocasiones la elaboración de cronogramas de pagos, informes financieros y reuniones periódicas con el Consejo para mejorar la planificación y control de tiempos.

✓ **Manuales Operativos**

También se ha reiterado la importancia de crear manuales de procedimientos para pagos, caja menor y recaudo. Estos documentos deben ser claros y accesibles, para que cualquier persona pueda entender y ejecutar los procesos correctamente.

✓ **Verificación de Actas y Documentación**

Las observaciones y acciones mencionadas en este informe están registradas en las actas del Consejo de Administración y en los informes de la Tesorería. Estos documentos están disponibles en físico en la Administración para su consulta.

Agradecemos la colaboración de todos los involucrados en estas gestiones, las cuales contribuyen al bienestar y desarrollo continuo de nuestra copropiedad.

Cordialmente,

Consejo de Administración

Diana Marcela Tafur Rodríguez – Presidente
Francy Paola Vega Calderón – Tesorera
Manuel Ignacio Ávila Torres – Secretario
Miryam Martínez Castro – Consejera
Braulio Dimas León – Consejero
Deiby de Jesús Vergara – Consejero