



CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR



**INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
2024**



UN CORDIAL SALUDO A TODOS LOS PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

Deseándoles a todos y cada uno de ustedes bendiciones en sus hogares, trabajo y vida personal.

Estamos culminando una etapa de 7 meses de trabajo, donde los resultados serán presentados y evaluados por ustedes quienes son los encargados de analizar, y avalar la gestión durante estos meses. Aunque el proceso de arranque no ha sido fácil, se ha logrado salir abantes de los mayores retos culturales, contables, administrativos y de solución de conflictos del Conjunto Residencial Gerona del Porvenir P.H.

Es grato para la Administración presentar ante todos ustedes el resultado de un trabajo arduo y responsable, donde la prioridad ha sido manejar con total honestidad y seriedad los recursos del Conjunto que se traducen en el capital de todos los que de manera puntual pagan sus cuotas para convivir rodeados de buenas costumbres y sano ejemplo para ser excelentes ciudadanos y seres humanos.

Si bien es cierto vivir en comunidad requiere del cumplimiento de normas, que en ocasiones nos parecen difíciles de aplicar, los resultados son tangibles al momento de ver como en pocos meses se logra la evolución del lugar que cada uno escogió para vivir, invertir y llevar a cabo un plan de vida.

Agradezco infinitamente a todos los miembros del consejo de Administración, por su respaldo, compromiso, honestidad y la confianza que depositaron en mí, ya que han participado activamente para que el objetivo de mantener y mejorar la administración se cumpliera.

A los residentes que manifiestan su satisfacción por los cambios positivos que han visto y a quienes de manera respetuosa han manifestado su desacuerdo **MIL GRACIAS**, nos motivan para ser mejores cada día.

Para aquellos que no han tenido consideración en sus actitudes, palabras y a veces agresiones hacia el grupo de administración, vigilancia y aseo, mi invitación a tener como principio el **RESPETO**, ya que estamos prestando un servicio y somos seres humanos que merecemos un buen trato.



MIEMBROS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DIANA TAFUR
PREDIENTE DEL CONSEJO

FRANCY VEGA
TESORERA

MANUEL AVILA
SECRETARIO

MIRYAM MARTINEZ
CONSEJERA

BRAULIO DIMAS
CONSEJERO

DEIBY VERGARA
CONSEJERO

EQUIPO DE CONTABILIDAD

Sra.: MARINELA CORZO

REVISORIA FISCAL

Sr: ADAN RIVERA

ASISTENTE, ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL

KAROL GISEL SANTOS
ERIK DANIEL NOVA MURCIA

INDICE

1. Convocatoria.
2. Reglamento Interno para la Asamblea General.
3. Informe de Gestión del Administrador, Consejo de Administración
(Información Anexa) y Revisoría Fiscal 2024 (Información Anexa).
4. Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024. (Información Anexa)
5. Notas a los Estados a 31 de diciembre de 2024. (Información Anexa)
6. Dictamen Revisor Fiscal. (Información Anexa)
7. Informe Cuota Extraordinaria.
8. Presentación Presupuesto vigencia 2025.
9. Proyectos 2025.



CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 16 DE MARZO 2025

Señores:

COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR PH

Ciudad.

En la calidad de Administrador del Conjunto Residencial Gerona del porvenir PH y de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de agosto 03 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, nos permitimos convocarlos a la Asamblea General Ordinaria, que se realizará el **DOMINGO 16 DE MARZO DE 2025 A LAS 07:00 AM DE FORMA PRESENCIAL EN EL PARQUEADERO SUBTERRÁNEO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR 1 PH EL CUAL ESTÁ UBICADO EN LA CARRERA 95 A # 26 – 38 SUR.**

**Desde las 07:00 AM y solo hasta las 08:00 AM se realizará el registro de asistencia y firmas,
posterior a esta hora no se le permitirá legalizar su asistencia.**

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación de Quórum (08:15 AM).
2. Elección del presidente y secretario de Asamblea.
3. Nombramiento de la comisión verificadora del acta correspondiente a la presente Asamblea.
4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Lectura y aprobación del orden del día.
6. Informes de gestión:
 - a) Administración.
 - b) Revisoría fiscal.
 - c) Consejo de Administración.
7. Presentación y aprobación de Estados financieros a diciembre 31 de 2024.
8. Presentación y aprobación del presupuesto vigencia 2025.
9. Elección o Ratificación:
 - a) Consejo de Administración.
 - b) Revisor Fiscal.
 - c) Comité de Convivencia.
10. Aprobación renovación manual de convivencia.
11. Proyectos 2025:
 - a) Cambio de claves de tracción de ascensores.
 - b) Proposiciones o varios.
 - c) Cierre.

De acuerdo a los términos de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, la Asamblea Ordinaria podrá sesionar con un número plural de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes, en caso contrario se realizará una segunda convocatoria, **para el día Miércoles 19 de Marzo del 2025, a las 8:00 p.m. en la zona de parqueaderos subterráneo**, la cual sesionara y decidiría con cualquier Quórum Art.41 Ley 675 de 2001. Las decisiones tomadas obligarán a los ausentes, disidentes y a los órganos de administración del conjunto. Recordamos que los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, contador, Revisor Fiscal y Comité de convivencia, no podrán representar con voto derechos distintos a los propios.

Recuerde:

- En caso de no poder asistir, puede nombrar un representante o delegado mediante poder escrito y notariado, a persona mayor de edad junto con la copia de la cedula del copropietario y la del apoderado.
- No se puede designar más de un representante por apartamento.
- La planilla de asistencia se retirará después de **60 minutos** de la hora de iniciación.
- El representante o delegado no puede representar más de una unidad privada.
- En caso de no asistir recuerde que tendrá una multa de una cuota de Administración.

Para mayor agilidad y celeridad en el desarrollo de la Asamblea es conveniente tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- La réplica por persona debe ser máximo de tres minutos por intervención en cada punto.
- Es requisito indispensable el respeto para escuchar, intervenir o manifestar cualquier desacuerdo u oposición, recordando que la asamblea será grabada.
- No retirarse del recinto hasta tanto no finalice la Asamblea, ya que, en caso de quedar puntos pendientes por falta de quórum, se llamará a lista y se cobrará la sanción por no asistencia, así se haya firmado en el momento de ingreso y será necesario citar a una nueva Asamblea para seguir con los puntos pendientes.
- Por efectos de espacio se permitirá el ingreso de un representante por apartamento, no se dejan ingresar mascotas, por favor dejar los niños en casa.
- Se solicita enviar las inquietudes, proposiciones y varios a la oficina de administración, antes de la asamblea, para que al momento de la reunión se llegue con las posibles soluciones y así optimizar el tiempo de la misma.

Es deber de la administración y en cumplimiento de los fines constitucionales y en pro de amparar el derecho de participación de los copropietarios abrir un espacio para que actualicen sus datos los corrijan, para tal fin se crea el siguiente correo conjuntogerona1@gmail.com de igual manera lo pueden hacer en la oficina de administración en los horarios de atención.

Aclaraciones Contables: Los días 11 y 12 de marzo 2025 a partir de las 15:00 PM y hasta las 21:00 PM se atenderá de manera presencial toda inquietud relacionada exclusivamente temas de contabilidad del periodo 2024.

Proposiciones o varios: para mayor organización y agilidad se recibirán vía e-mail hasta el **13 de marzo de 2025** los temas o inquietudes únicamente que los propietarios deseen tratar.

La cartilla informativa financiera, listado de deudores e informes de gestión se enviará dentro de los próximos días.

Cordialmente,

**ERIK DANIEL NOVA MURCIA
ADMINISTRADOR**

REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2025

La Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, decide acoger el siguiente reglamento para el desarrollo de la misma, contiene las normas y procedimientos que han de aplicarse durante el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR P.H.**, según lo establece LEY 675 Y del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente a la fecha de la presente convocatoria.

Tiempo de espera: El tiempo máximo de espera será de sesenta (60) minutos a partir de la hora de citación, para el comienzo de la Asamblea.

Artículo 1: La Asamblea será instalada por el Administrador, Una vez verificado el quórum y aprobado el orden del día, se pondrá a consideración el proyecto de Reglamento Interno para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Artículo 2: De conformidad con los estatutos de Propiedad Horizontal, se elegirá para presidir la misma un presidente y secretario para dirigir sus deliberaciones y dar la palabra en orden y con respeto:

Artículo 3: Funciones del presidente de Asamblea: Moderar la reunión, Conceder y controlar intervenciones de los asambleístas, Dar fe de las decisiones firmando en el acta conjuntamente con el secretario(a). - Funciones Secretario (a) Asamblea: verificar que la grabación de la reunión corresponda a la transcripción del acta y entregarla al Administrador en un tiempo 15 días calendario para enviarla a la comisión verificadora. Los integrantes del Comité verificación, contarán con 72 horas una vez entregada el acta para las correcciones pertinentes, en documento aparte del acta, de lo contrario se entenderá por verificada.

Artículo 4: Procedimiento a seguir durante las deliberaciones:

Uso de la palabra: Quien desee hacer uso de la palabra, debe dirigirse al Presidente levantando la mano e identificándose con el nombre, apellidos, interior y apartamento, quien le concederá o negará, manifestando el motivo. Si se tiene una representación deberá igualmente informarlo.

En el uso de la palabra: Una vez concedido el uso de la palabra, deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a personas en particular, con el debido respeto, en forma breve y clara sobre el tema específico, evitando controversia y el lenguaje agresivo o violento y sin calumnias.

Interrupciones: Ningún asambleísta presente puede interrumpir a quien tiene el uso de la palabra, a excepción del Presidente, en caso que quien interviene se salga del tema, falte al respeto a otros o no esté teniendo en cuenta el presente Reglamento.

Intervenciones: Para efectos de hacer más ágil la deliberación y la toma de decisiones, cada intervención no podrá excederse más de dos (2) minutos y no más de una vez por cada tema, teniendo en cuenta que si ya se habló del tema expuestono volver a repetirlo.

Artículo 5: Orden de la Asamblea: El Presidente solicitará el retiro de la reunión, a quien o quienes pretendan sabotear o desviar el objeto de la Asamblea y se entenderá, como que dicha persona no asistió donde se sancionara con una multa equivalente a una cuota de Administración.



Artículo 6: Interpelaciones. Únicamente las concede la Presidencia, autorizada por quien tiene el uso de la palabra.

Artículo 7: Aclaraciones. Sobre el tema que se está tratando, el Presidente las concederá, solicitando que intervenga la persona más indicada para hacerlo, quien no excederá los tiempos fijados anteriormente.

Artículo 8: Suficiente ilustración. El Presidente la declara cuando se considere pertinente, o los propietarios la soliciten.

Artículo 9: Moción de Orden. Los participantes la pueden solicitar el Presidente, cuando lo consideren pertinente o en su caso el Secretario para ordenar la Asamblea.

Artículo 10: Intervención de Directivos. El Presidente solicitará que intervengan el Administrador, el Revisor Fiscal, Contador y uno o más integrantes del Consejo de Administración cuando lo solicite la Asamblea, o cuando él lo considere necesario, sobre un tema específico.

Artículo 11: Intervención de Terceros. El Presidente y la Asamblea son quienes autorizarán el uso de la palabra a terceros, es decir, personas que no están registradas como titulares o mandatarios. Los asuntos no previstos en el presente Reglamento, se resolverán con base en las normas vigentes, en el reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 12: Desintegración de la Asamblea. La Asamblea se considera desintegrada, por el retiro de los asistentes al disolverse el quórum y demás causales de peligro para los asistentes y las causas determinadas por el Código de Policía.

Artículo 13: Votaciones. Los votos podrán ser afirmativos, negativos o en blanco.

Artículo 15: Aprobación del presente Reglamento. El Presidente lo someterá a consideración, una vez instalada la Asamblea y sea nombrado en su cargo.

Recuerde que los temas de proposiciones y varios deben ser entregados por escrito o vía correo electrónico **HASTA EL 13 DE MARZO DE 2025**, para que en el desarrollo de la asamblea tengamos agilidad en estos temas.

IMPORTANTE: LA ADMINISTRACIÓN, CONTADORA, REVISOR FISCAL Y CONSEJO, TENDRÁN ATENCIÓN ESPECIAL AL PÚBLICO PARA TEMAS DE ASAMBLEA LOS DÍAS:

11 DE MARZO DE 15:00 P.M A 9:00 P.M

12 DE MARZO DE 15:00 P.M A 9:00 P.M

ADMINISTRACION EN LOS HORARIOS ESTABLECIDOS

ESTA ATENCIÓN SE HACE CON EL OBJETIVO DE QUE LA PERSONA QUE CONSIDERE PERTINENTE SE ACERQUE PARA VERIFICAR DOCUMENTACIÓN Y SE DESPEJEN LAS DUDAS INQUIETUDES

ERIK DANIEL NOVA MURCIA
ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL

3. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

Estimados asambleístas, propietarios y residentes

Es un honor dirigirme a ustedes para compartir de manera clara y transparente el inicio de mi intervención y apoyo en la gestión de esta copropiedad. A fin de que puedan comprender el contexto y los desafíos que he enfrentado desde mi nombramiento, considero importante exponer la trayectoria de las acciones emprendidas hasta la fecha.

Tras un proceso de selección llevado a cabo por el Consejo de Administración en mayo de 2024, fui designado y presentado oficialmente como administrador y representante legal de esta copropiedad. Al asumir esta importante responsabilidad, me encontré con una serie de situaciones que requerían atención prioritaria. A pesar de que existían múltiples áreas de mejora en la gestión, las siguientes fueron las principales problemáticas identificadas y que asumí como urgentes:

1. Proceso Legal por Impugnación de Acta de Asamblea Extraordinaria

La copropiedad enfrentaba un litigio derivado de la impugnación de un acta de asamblea extraordinaria, lo cual requería resolución.

2. Ascensores sin Certificación

Los ascensores no contaban con la certificación correspondiente, lo que representaba un riesgo para la seguridad de los residentes.

3. Inconsistencias en los Registros de Cobranza

Se presentaron discrepancias entre la empresa encargada de la cobranza y los copropietarios, lo cual afectaba la transparencia en la gestión de pagos.

4. Desorden Administrativo y Errores en la Identificación de Consignaciones

Se identificaron numerosas consignaciones sin identificar, lo que causaba errores recurrentes en la cartera de cobros.

5. Falta de Acciones para Mejorar la Convivencia y Uso de Zonas Comunes

No se habían tomado medidas para fomentar una convivencia armónica ni para optimizar el uso de las áreas comunes.

6. Ausencia de Sistema Automático de Facturación de Parqueaderos

La copropiedad carecía de un sistema automatizado de facturación para los parqueaderos, lo que complicaba la gestión de estos espacios.

7. Fallas en la Citofonía

La citofonía presentaba fallas técnicas que dificultaban la comunicación entre los residentes y la administración.

8. Piscina Fuera de Servicio

La piscina no estaba en funcionamiento, lo que afectaba una de las principales áreas recreativas de la comunidad.

9. Incertidumbre en los Cobros de Cuota Extraordinaria

Los cobros relacionados con cuotas extraordinarias generaban dudas y falta de claridad entre los copropietarios.

10. Limitados Horarios de Atención Presencial

La atención presencial era limitada, lo que dificultaba la resolución de problemas y la atención a los residentes.

11. Reclamaciones Constantes por Humedades

Se presentaban constantes quejas por problemas de humedad en diversas áreas del edificio, que requerían acción inmediata.

12. Desorden en las Zonas de Parqueo

Las zonas de parqueo presentaban un evidente desorden, lo que afectaba la organización y uso eficiente de estos espacios.

13. Diversidad de Canales de Comunicación sin Centralización

La comunicación se manejaba a través de múltiples canales, sin una centralización clara, lo que generaba confusión y desinformación.

Mi objetivo ha sido abordar estas problemáticas con prioridad, implementando medidas correctivas y buscando soluciones que beneficien a toda la comunidad. A lo largo de este tiempo, he trabajado en conjunto con los órganos correspondientes para mejorar cada una de estas áreas y seguir fortaleciendo la gestión administrativa de la copropiedad.

Es igualmente importante conceptualizar que, durante estos 7 meses de gestión, se realizó una evaluación minuciosa en los siguientes aspectos: Gestión, eficacia en el manejo de los recursos, responsabilidad, capacidad del talento humano y cumplimiento de los compromisos; dichos análisis permitieron tomar decisiones para atender con calidad y sobre todo con mayor sensibilidad social, las necesidades de los copropietarios del conjunto.

Adicionalmente, quiero manifestar que las labores efectuadas hasta la fecha han sido posibles gracias al apoyo del grupo administrativo: consejo de Administración, equipo contable y revisoría fiscal, quienes han dedicado su tiempo, conocimiento y compromiso, procurando siempre obtener los mejores resultados en beneficio de toda la comunidad.

Este documento contiene tanto las gestiones realizadas como los resultados obtenidos, todo enmarcado en los acuerdos de asambleas y proposiciones producto de reuniones ejecutadas durante el año con propietarios, residentes y órganos administrativos, encaminadas al buen funcionamiento de la copropiedad y al bienestar común de todos y cada uno de los residentes.

La información aquí contenida está a su entera disposición en la oficina de administración, con el fin de que sea cotejada con los correspondientes soportes y aclarar cualquier duda que pueda surgir durante su análisis; recuerde señor propietario que usted también es dueño de la información y que está en todo su derecho en solicitarla.

REPRESENTACIÓN LEGAL

Después de ser notificado del nombramiento en el conjunto como administrador, inicié el trámite ante la alcaldía local de Kennedy a fin de obtener la representación legal para poder ejercer e iniciar los trámites con bancos, proveedores y otras entidades que así lo requieran.



Radicado No. 20255830211511
Fecha: 13/03/2025 9:30:55 p. m.



ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY
DESPACHO ALCALDE LOCAL
Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE KENNEDY

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 03 del 7 de Mayo de 2022, fue inscrita por la Alcaldía Local de KENNEDY, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR PH - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR95A#26-38SUR de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 3128 del 14 de Octubre de 2011, corrida ante la Notaría 44 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Púlicos en el folio de matrícula 50S40562757. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al "Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante acta No. 5 del 27 de abril de 2024 se eligió a:
NOVA MURCIA ERIK DANIEL con CÉDULA DE CIUDADANÍA 1030555659, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 13 de mayo de 2024 al 31 de mayo de 2025.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

KARLA TATHYANNA MARÍN OSPINA
ALCALDE(SA) LOCAL DE KENNEDY

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."



A pesar de que el trámite correspondiente se realizó de manera oportuna, la expedición de la certificación necesaria experimentó una demora considerable, tardando cerca de dos meses en completarse. Este retraso afectó de manera directa los procesos contables y el pago a proveedores, lo que generó inconvenientes en el flujo normal de las operaciones financieras de la copropiedad. Sin embargo, es importante destacar que, tras la pronta intervención y gestión de la administración, este problema fue subsanado de manera efectiva y, al cierre del mes de septiembre, ya no presentábamos retrasos en los pagos ni en los registros contables.

Otro punto clave que debemos mencionar es el trámite relacionado con la actualización del Registro Único Tributario (RUT), un proceso que dependía de la representación legal de la copropiedad. Este procedimiento, además de depender de la gestión administrativa, estaba condicionado al agendamiento de citas en la DIAN, lo cual generó cierta demora.

ENTREGA ADMINISTRACIÓN

Con el objetivo de seguir impulsando el mejoramiento interno y la eficiencia en la gestión de la copropiedad, el Consejo de Administración, en mayo de 2024, tomó la decisión de renovar la persona encargada de la administración del conjunto residencial. Esta decisión se enmarca dentro de un proceso de evaluación continua y la necesidad de adaptar la administración a nuevas necesidades y desafíos.

Es importante destacar que tanto la persona saliente como el Consejo de Administración realizaron un proceso de entrega adecuado y transparente. La transición se llevó a cabo de manera ordenada, asegurando que toda la información relevante, documentación y aspectos clave de la gestión fueran debidamente entregados y explicados. Este proceso ha permitido una continuidad en la administración sin contratiempos, garantizando el buen funcionamiento de la copropiedad y el respeto a los derechos e intereses de los propietarios y residentes.

Gracias a esta transición eficiente, se ha logrado establecer una base sólida para afrontar los retos que presenta la gestión del conjunto residencial, con el compromiso de continuar trabajando en la mejora constante y en la implementación de nuevas estrategias que beneficien a toda la comunidad.

CONTABILIDAD Y DOCUMENTACIÓN CONTABLE

Una vez asumido el cargo de administrador, y en colaboración estrecha con la anterior contadora, se procedió a realizar una exhaustiva verificación de los estados financieros correspondientes a la vigencia de abril de 2024. Este proceso fue esencial para garantizar la transparencia y la correcta gestión de los recursos de la copropiedad.

Sin embargo, en el mes de junio, se presentó una situación inesperada que afectó temporalmente el avance del proceso contable. La renuncia de la señora contadora Angie Delgado provocó un retraso en las actividades relacionadas con la actualización y verificación de los estados financieros, lo cual generó una interrupción en el flujo normal de trabajo.

Este imprevisto obligó a la administración a reestructurar temporalmente los recursos disponibles, con el objetivo de asegurar que la contabilidad no se viera afectada de manera prolongada. Conscientes de la importancia de contar con un profesional capacitado que pudiera asumir la responsabilidad de este proceso, se decidió iniciar la búsqueda de una nueva contadora para retomar la normalidad administrativa lo antes posible.

En julio, se contrató a una nueva contadora (Marinela Corzo), quien asumió el cargo y, junto con el equipo administrativo, comenzó a trabajar de inmediato en la actualización de los registros contables y financieros. Esta contratación permitió que el proceso contable se retomara rápidamente, minimizando el impacto del retraso y garantizando que los informes financieros fueran verificados con la debida precisión.

Durante este período de transición, el Consejo de Administración, en colaboración con la revisoría fiscal, brindó todo el apoyo necesario para asegurar que los procesos contables y financieros se mantuvieran alineados con los principios de transparencia y responsabilidad. A pesar del retraso temporal, la nueva contadora, con su experiencia y profesionalismo, logró poner al día los estados financieros y asegurar la correcta gestión de los recursos de la copropiedad.

Este proceso también permitió identificar áreas de oportunidad para optimizar la continuidad de los procesos contables y administrativos, con el objetivo de prevenir futuros retrasos o interrupciones. Además, se implementaron mejoras en los mecanismos de comunicación y supervisión, para asegurar que eventos similares no afecten el funcionamiento de la copropiedad en el futuro.

Gracias a la pronta contratación de la nueva contadora y al esfuerzo conjunto del equipo administrativo, el proceso contable se estabilizó rápidamente, restableciendo la normalidad y reafirmando nuestro compromiso con la transparencia y el buen manejo de los recursos de la comunidad.

REVISIÓN Y MEJORA EN EL SISTEMA DE ILUMINACIÓN Y CONSUMO ENERGÉTICO DEL CONJUNTO

Desde mi llegada al conjunto, se detectó un gasto adicional asociado al servicio de instalación de luminarias básicas en las áreas comunes, el cual fue suspendido inmediatamente. Esta decisión se tomó debido a que dicha labor podía ser ejecutada por el personal interno de mantenimiento, el Todero, lo que permitió optimizar los recursos y reducir costos innecesarios.

Además, se identificó una serie de problemas en el sistema de iluminación que requerían atención urgente. En primer lugar, se observó la falta de bombillas tanto en las torres como en la zona de parqueo, lo que afectaba la visibilidad y seguridad en estas áreas. También se detectaron bombillos inoperativos debido a fallas en los sensores de movimiento y una configuración inadecuada de la energía por torres, que resultaba en un consumo innecesario.

Como medida correctiva, se procedió a reemplazar los sensores defectuosos y los bombillos dañados. Asimismo, se reanudó el servicio de iluminación en las torres para los pisos bajos, dejando los pisos altos sin servicio durante el día, pero con luz disponible en la noche, lo que optimiza el consumo de energía sin comprometer la seguridad.

Un aspecto preocupante que se evidenció es el alto costo de la energía, que ha sido un factor significativo en el presupuesto de la copropiedad. El promedio mensual de consumo energético asciende a \$12,000,000, lo cual es considerablemente elevado, especialmente cuando se compara con otros conjuntos residenciales como Gerona 2, que tiene 8 ascensores y un costo promedio de \$7,500,000 al mes, a pesar de contar con más ascensores.

Además, se identificaron deficiencias en la adecuación de las luminarias de la copropiedad. Estas requieren una mejora en su instalación conforme a las normativas vigentes, lo cual incluye una inversión en el cambio de reflectores y la optimización de su distribución para asegurar un uso eficiente de la energía. También se observó un consumo elevado en el cuarto de bombas, un área que necesita una adecuada intervención técnica para reducir el sobreconsumo de energía.

Es fundamental realizar una inversión en la mejora de la infraestructura de iluminación y en la adecuación de los sistemas eléctricos, para garantizar no solo el ahorro energético, sino también la seguridad y el confort de todos los residentes. Además, es esencial seguir implementando prácticas de mantenimiento preventivo que aseguren el buen funcionamiento de todos los sistemas, evitando gastos imprevistos y garantizando un uso eficiente de los recursos de la copropiedad.

SITUACIÓN LEGAL Y PROCESOS JUDICIALES DE LA COPROPIEDAD

Al cierre del mes de diciembre, la copropiedad mantuvo dos casos abiertos en una entidad conciliatoria, relacionado con el robo de dos motocicletas ocurrida dentro del conjunto en años anteriores. Aunque estos casos aún no han llegado a los tribunales, tanto la empresa de seguridad como la actual administración han trabajado de manera proactiva para conseguir una pronta solución. Sin embargo, con uno de los dos casos no se ha conseguido cerrar exitosamente debido a las pretensiones económicas que solicita el afectado.

Cabe mencionar que THOR SEGURIDAD, la empresa encargada de la vigilancia, ha asumido la responsabilidad por los daños ocasionados y está comprometida con la resolución del incidente. Por su parte, esta administración sigue actuando como un aliado de los propietarios, buscando siempre el bienestar de la copropiedad y la resolución rápida de los problemas, con el objetivo de evitar que situaciones como esta se conviertan en inconvenientes mayores para los residentes y propietarios.

Es importante resaltar que, en el otro caso de robo, la empresa de seguridad, **THOR SEGURIDAD**, cumplió con su responsabilidad inicial y pagó el deducible de las indemnizaciones correspondientes al afectado. Sin embargo, la aseguradora HDI, a pesar de que las indemnizaciones ya se habían realizado, citó tanto a la empresa de seguridad como a la copropiedad para discutir el pago de la motocicleta robada. Esta situación generó incertidumbre, ya que la aseguradora intentó transferir parte de la responsabilidad a la copropiedad.

A lo largo de varias citas y reuniones en los centros de conciliación, en las cuales participaron tanto la empresa de seguridad como la administración del conjunto, se logró llegar a un acuerdo. A pesar de las presiones iniciales de la aseguradora, **THOR SEGURIDAD** asumió finalmente el costo del pago negociado de la motocicleta robada, como parte de un acuerdo comercial con la copropiedad, para resolver la situación de manera satisfactoria y sin que la comunidad tuviera que incurrir en gastos adicionales.

Por su parte, la administración de la copropiedad actuó como mediadora en todo el proceso, buscando siempre el mejor interés de los propietarios y evitando que esta situación afectara el bienestar general de la comunidad. La empresa de seguridad se comprometió a cubrir el costo de la indemnización por ambos robos, lo que permitió que los casos quedaran resueltos sin mayores repercusiones financieras para los residentes.

Adicionalmente, otro caso legal que afectó a la copropiedad fue una demanda presentada por un exadministrador, quien había sido designado por varios propietarios del conjunto. Este litigio fue resuelto favorablemente para la copropiedad por el juzgado, el cual desestimó la demanda contra Gerona del Porvenir. No obstante, el juzgado también ordenó el pago de unas costas judiciales, las cuales ahora deben ser gestionadas por la administración para ser recobradas. Este es un tema que sigue en curso, y se están realizando los esfuerzos necesarios para recuperar estos fondos en la

medida de lo posible.

Fuera de los casos relacionados con la cartera, los cuales siguen su curso correspondiente, a la fecha no se ha notificado ningún otro proceso legal en contra de la copropiedad. La administración continuará atenta a cualquier eventualidad y seguirá trabajando en pro de mantener la estabilidad jurídica y administrativa del conjunto.

IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA AUTOMATIZADO DE PARQUEADEROS Y ACTUALIZACIÓN DE TARIFAS

Debido a las problemáticas evidenciadas en el ingreso y control de parqueaderos, así como a las constantes quejas recibidas por parte de los propietarios, se decidió implementar, desde octubre, un sistema automatizado de parqueaderos para visitantes. Esta medida también incluyó la actualización de las tarifas para vehículos y motos, las cuales fueron aprobadas en la Asamblea Ordinaria de 2024.

Aspectos clave relacionados con esta implementación:

- Acuerdos entre funcionarios de la empresa de seguridad y los visitantes:** Se establecieron acuerdos específicos con la empresa de seguridad para controlar el ingreso y salida de los visitantes, garantizando el cumplimiento de las nuevas normativas. Esto ha permitido una mayor transparencia en el proceso y ha evitado acuerdos informales que podrían haber desviado recursos de la copropiedad, asegurando una mejor gestión de los ingresos por parqueaderos y la correcta administración de los fondos.
- Disminución en el número de parqueaderos de visitantes asignados como comunales:** Se ha reducido significativamente el número de parqueaderos de visitantes asignándolos como comunales, lo que ha mejorado la organización y la asignación de espacios para los residentes, además de evitar posibles desvíos de recursos.
- Errores en el cálculo de costos debido a una tarificación manual:** Previamente, se realizaba un cálculo manual de las tarifas, lo que generaba errores humanos frecuentes. Esto ocasionaba confusión y discrepancias en los cobros, que ahora se han eliminado con la automatización del sistema.
- Percepción de un incremento en el costo de los parqueaderos desde la Asamblea:** Aunque las tarifas fueron aprobadas en la Asamblea Ordinaria de 2024, algunos residentes y propietarios han expresado su inconformidad, generando una percepción de aumento en los costos. Esto ha provocado resistencia por parte de visitantes y residentes, quienes aún no se han adaptado a las nuevas tarifas y, en algunos casos, han dejado de pagar.

El nuevo sistema automatizado también podrá apoyar al comité de parqueaderos en la supervisión en tiempo real del número de motos y carros registrados en el sistema, en comparación con el número de parqueaderos ocupados. Este control permitirá una gestión más eficiente y transparente de los espacios disponibles.

Desafíos y resistencia al nuevo sistema

Es importante mencionar que la aceptación de la nueva tarificación ha sido compleja, ya que tanto los visitantes como algunos residentes y propietarios se han mostrado renuentes a pagar los nuevos valores establecidos por el sistema automatizado. En particular, la tarifa para el uso de parqueaderos de visitantes ha sido vista como elevada, lo que ha generado conflictos tanto con el personal de seguridad como con el equipo administrativo.

Debido a la percepción de aumentos y la resistencia de los usuarios a adaptarse a los nuevos costos, el ingreso por parqueaderos disminuyó considerablemente. Además, algunos consideran que el costo del parqueadero de motos es excesivo en comparación con los arrendamientos de la zona, lo que contribuye a la frustración generalizada. Sin embargo, es importante recalcar que este sistema permitirá un control más efectivo y la optimización de los recursos disponibles, lo que, a largo plazo, podría generar beneficios para la copropiedad.

MEJORA EN EL SISTEMA DE CITOFONÍA: IMPLEMENTACIÓN DE TECNOLOGÍA IP

La copropiedad enfrentaba varios desafíos relacionados con el sistema de citofonía, debido a un sistema obsoleto, la mala calidad de la señal telefónica e internet en la recepción, y la necesidad de realizar actualizaciones manuales de los números de teléfono. Estos problemas no solo afectaban la eficiencia operativa, sino que también comprometían la seguridad y privacidad de los residentes. Para abordar estas dificultades, se decidió migrar el sistema de citofonía a una plataforma IP o virtual, lo cual ha traído consigo una serie de beneficios significativos.

Ventajas de la Citofonía Virtual:

- 1. Independencia de recargas y cobertura deficiente:** Al ser un sistema virtual, la nueva citofonía no depende de recargas ni de una conexión de wifi o señal telefónica deficiente. Esto garantiza un funcionamiento más estable y confiable, especialmente en las zonas de recepción donde anteriormente la señal era un obstáculo constante.
- 2. Mejora en la seguridad y prevención de estafas telefónicas:** El sistema virtual elimina la dependencia de números de teléfono físicos, lo que previene la

manipulación o el acceso indebido a información sensible y privada. Al no depender de llamadas telefónicas tradicionales, se reduce el riesgo de estafas telefónicas o suplantación de identidad, ofreciendo así un entorno más seguro para los residentes.

3. **Protección de la información privada:** La eliminación de listados físicos con información personal sensible de los residentes evita el acceso no autorizado y protege la privacidad de cada propietario o residente. La base de datos se maneja de manera digital y segura, limitando el acceso solo a personal autorizado.
4. **Optimización en la gestión de la comunicación:** Con la citofonía virtual, se facilita la comunicación a través de canales más eficientes, como mensajes de texto o correos electrónicos. La información está integrada directamente en la base de datos de la citofonía, lo que permite una actualización automática y un acceso más ágil para el equipo de seguridad y administración, sin necesidad de recurrir a la manipulación manual de información.
5. **Reducción de la manipulación de dispositivos móviles:** Al utilizar un sistema de citofonía digital, se reduce la necesidad de que el equipo de seguridad utilice teléfonos celulares para las funciones operativas. Esto no solo mejora la eficiencia, sino que también contribuye a minimizar las distracciones y el tiempo de respuesta ante situaciones urgentes.

La transición hacia un sistema de citofonía IP o virtual ha sido un paso importante en la modernización de la copropiedad, mejorando la eficiencia operativa, la seguridad y la comunicación entre los residentes y el equipo de seguridad. Este cambio ha resuelto varios problemas derivados del sistema anterior, brindando una plataforma más fiable, segura y accesible para todos.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE LA PLANTA ELÉCTRICA

En el mes de agosto, se presentó un corte momentáneo de energía en la copropiedad, lo cual evidenció que la planta eléctrica no se accionó correctamente en ese momento. Ante esta situación, se consideró fundamental realizar una intervención inmediata para garantizar el funcionamiento adecuado del sistema en futuras emergencias. Por ello, al finalizar el mes de septiembre, se ejecutó un mantenimiento correctivo y preventivo exhaustivo a la planta eléctrica.

Acciones Realizadas:

- **Mantenimiento correctivo:** Se realizaron las reparaciones necesarias para solucionar los problemas detectados en el sistema, asegurando que la planta arranque correctamente en caso de un corte de energía.

- **Mantenimiento preventivo:** Además de la reparación, se llevaron a cabo acciones preventivas para optimizar el rendimiento de la planta, con el objetivo de minimizar el riesgo de futuras fallas y asegurar su funcionamiento continuo en situaciones de emergencia.

Este mantenimiento tiene como propósito garantizar que la planta eléctrica funcione de manera efectiva en cualquier momento, evitando inconvenientes en caso de cortes de energía imprevistos en la copropiedad. De esta manera, se refuerza la infraestructura y la seguridad de todos los residentes.

ZONAS COMUNES

El embellecimiento de las zonas comunes no solo busca mejorar su estética, sino también prevenir daños y accidentes. Desde la administración, hemos intervenido oportunamente para evitar el deterioro del patrimonio de los propietarios, demostrando así un compromiso con la gestión. Las acciones realizadas incluyen:

- Mejora estética de los contadores.
- Eliminación y repintado de fachadas con grafitis.
- Instalación de medias cañas para prevenir humedades en los primeros pisos.
- Delineación de parqueaderos privados y comunales.
- Realización de adecuaciones y obras sencillas.

REPARACIONES LOCATIVAS E IMPREVISTOS

Es frecuente encontrar daños en las tuberías de la copropiedad, especialmente en aquellas que transportan agua hacia las unidades privadas. Durante este periodo, se han llevado a cabo reparaciones importantes, incluyendo la reparación de **6 tubos de alta presión**, los cuales son fundamentales para el suministro de agua en la copropiedad, y la reparación de **8 flautas** que conducen el agua hacia las unidades privadas.

Estas intervenciones no solo han sido necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento del sistema hidráulico, sino que también se han realizado con el objetivo de evitar futuros inconvenientes, como posibles filtraciones o daños mayores que pudieran afectar tanto a las áreas comunes como a los apartamentos privados. Estas reparaciones forman parte de un esfuerzo continuo por mantener y mejorar la infraestructura de la copropiedad, asegurando la comodidad y seguridad de todos los residentes.

SITUACIÓN PISCINA

El contrato para el servicio de mantenimiento de agua y de salvavidas fue renovado con un nuevo proveedor, empresa que ha estado encargándose del mantenimiento de la piscina del conjunto desde el mes de mayo. Sin embargo, el servicio completo a la comunidad, especialmente en cuanto al uso de la zona común, aún no ha sido posible debido a la identificación de una fuga de agua que afecta el sistema.

A pesar de que esta fuga, que se origina en el sótano del conjunto, se ha reducido en un 70% gracias a la intervención realizada sobre la membrana, el problema persiste. Esto se debe a la instalación de un desnatador inadecuado para la piscina. Este tipo de equipo no está cumpliendo con las condiciones necesarias para mantener el agua en óptimas condiciones, lo que ha generado una serie de complicaciones adicionales.

Además de este inconveniente, se ha detectado otro problema relacionado con el sistema de filtrado de la piscina. Para corregir ambos problemas —la fuga y el filtrado deficiente— será necesario realizar una obra civil, cuya cotización promedio asciende a aproximadamente \$40,000,000. Esta cifra corresponde al costo de las reparaciones necesarias para garantizar que el sistema funcione de manera adecuada y segura.

Preocupaciones de salud y cumplimiento con normativas del distrito

Recientemente, un suceso relacionado con la seguridad en piscinas ha llamado la atención de las autoridades distritales: un hincha del club Millonarios perdió la vida después de adquirir una descarga eléctrica de una batería en una piscina. Debido a este incidente, el distrito ha comenzado a exigir la realización de exámenes microbiológicos del agua de las piscinas para asegurar que se estén cumpliendo los estándares de salubridad y seguridad.

Dentro de las observaciones que se le han hecho al agua de la piscina del conjunto, se destaca la deficiencia en el sistema de filtrado. Actualmente, la piscina no cuenta con un desnatador de tiro largo, y además, no se dispone de un número suficiente de estos dispositivos para garantizar un filtrado eficiente. Como consecuencia, el agua no se filtra correctamente, lo que impide que se mantenga cristalina y aumenta el riesgo de problemas bacterianos que podrían comprometer la salud de los residentes y limitar el uso de la piscina.

Reclamación por daño a un vehículo en el sótano

Debido a la fuga de agua en el sótano, se ha presentado una reclamación por el daño a un vehículo estacionado en esa área. El agua, que contenía productos químicos, cayó sobre el vehículo, causando daños que fueron evaluados. Este incidente resalta la gravedad de la situación y la necesidad urgente de resolver los problemas de fuga y filtrado en la piscina.

Próximas acciones

Con el fin de abordar adecuadamente todos estos problemas, se está trabajando con la aseguradora para realizar la reclamación pertinente por los daños causados, lo que incluye tanto la fuga de agua como los daños a la propiedad.

MEJORAS EN LA COMUNICACIÓN CON PROPIETARIOS Y RESIDENTES

Desde el mes de mayo, una de nuestras principales prioridades ha sido fortalecer la comunicación con los propietarios y residentes del conjunto. Sabemos que mantener a la comunidad informada es clave para generar transparencia y confianza, por lo que hemos centrado nuestros esfuerzos en enviar información de manera constante a través de WhatsApp y en mantener actualizadas las carteleras dentro del conjunto. Estas acciones nos han permitido que los miembros de la comunidad estén al tanto de las decisiones tomadas, las alertas generadas y los avances en diferentes temas administrativos. Principales comunicados durante el año:

- 1) Racionamiento de agua.
- 2) Prohibiciones al manual de convivencia.
- 3) Publicación manual de convivencia.
- 4) Estrategia de cobro y envío de cuentas bancarias para el pago.
- 5) Tiempos y horarios de atención.
- 6) Unificación de un solo canal de comunicación.
- 7) Información de reglas de parqueaderos y listados de parqueaderos comunales.
- 8) Actualización de datos.
- 9) Nueva citofonía.
- 10) Números de emergencia.
- 11) Simulacro Nacional.
- 12) Prevenciones ante emergencias de salud.
- 13) Nuevo sistema de facturación de parqueaderos.
- 14) Fiesta de Halloween y Novenas.
- 15) Listados de Cartera.
- 16) Recomendaciones decembrinas y donación de regalos de navidad.



- 17) Misa en la copropiedad.
- 18) Internet gratuito zonas comunes.
- 19) Fumigación general e individual.

Fortalecimiento del Sistema de Comunicación

Para seguir mejorando la calidad de nuestra comunicación y hacerla más cercana y personalizada, estamos trabajando en la construcción de una base de datos digital. A través de un código QR, los residentes podrán actualizar sus datos de manera fácil y rápida. Además, estamos incorporando la información que llega por otros canales, como visitas a la oficina, correos electrónicos y mensajes recibidos en nuestro celular corporativo. Esta base de datos nos permitirá personalizar aún más la comunicación y garantizar que todos los residentes reciban la información que más les interesa.

Diseño de la Página Web del Conjunto

Como parte de nuestra estrategia para promover una comunicación más fluida y accesible, también estamos en proceso de diseñar una página web para el conjunto. Este portal permitirá a los residentes interactuar directamente con la administración, acceder a información sobre el estado financiero del conjunto, consultar aspectos relacionados con el funcionamiento general, y obtener noticias o actualizaciones relevantes en tiempo real. Creemos que este será un paso fundamental para acercar la gestión administrativa a todos los miembros de la comunidad, facilitando la interacción y la transparencia en todos los niveles.

www.geronadelporvenir1.com

EMPRESA DE ASEO

El contrato de aseo fue renovado de manera exitosa, ya que no se han presentado quejas respecto al mantenimiento y la limpieza dentro de la copropiedad. El equipo de aseo ha cumplido con su labor de forma satisfactoria, y esto ha sido posible gracias a una comunicación constante y fluida con todo el personal involucrado. El compromiso y la eficiencia del equipo han sido clave para mantener el conjunto en condiciones óptimas, lo que ha contribuido a la satisfacción general de los residentes.

Reuniones con el Personal Administrativo

A pesar de la buena ejecución del servicio, solo hemos tenido tres reuniones con el personal administrativo de la empresa encargada del aseo. Estas reuniones se han llevado a cabo para garantizar que el servicio se mantenga alineado con las expectativas de la comunidad y para abordar cualquier posible ajuste o mejora en el desempeño. Aunque la frecuencia de las reuniones ha sido limitada, se mantiene un canal abierto para cualquier requerimiento o consulta que pueda surgir.

EMPRESA DE SEGURIDAD

El contrato de seguridad fue renovado tras una reunión virtual entre los miembros del consejo, la administración y la empresa THORD. En esta reunión se abordaron varios temas clave para mejorar la seguridad y el servicio dentro del conjunto, tales como:

- **Medidas para el control de salida vehicular:** Se discutieron estrategias para optimizar el flujo de vehículos y garantizar que la salida de los mismos se realice de manera eficiente y segura.
- **Medidas para el cambio de personal de seguridad:** Se establecieron protocolos para asegurar una transición adecuada en el cambio de personal, manteniendo siempre la calidad del servicio.
- **Negociación del pago de la moto robada:** Se evaluó la situación de la moto robada, y se discutieron las acciones necesarias para gestionar el pago o la compensación correspondiente.
- **Aclaraciones sobre el contrato, valor agregado y pólizas:** Se realizaron las aclaraciones pertinentes respecto a los términos del contrato de seguridad, el valor agregado por la empresa (\$8,000,000) y las pólizas asociadas al servicio.
- **Capacitación del personal ante imprevistos:** Se acordaron medidas para capacitar al personal de seguridad en situaciones imprevistas, como la suspensión del suministro eléctrico, el bloqueo de ascensores, cortes de agua o el bloqueo de puertas vehiculares. Esto garantizará una respuesta rápida y efectiva ante cualquier inconveniente.



Comunicación Continua con la Empresa de Seguridad

Desde la parte administrativa, se mantiene una comunicación constante con los coordinadores y supervisores de la empresa THORD. Este contacto continuo es esencial para generar compromisos, tomar decisiones oportunas, solucionar novedades y gestionar el suministro de materiales probatorios, como videos u otros elementos relacionados con incidentes ocurridos en el conjunto. Esta colaboración fluida asegura que las decisiones se tomen de manera ágil y que los servicios de seguridad se mantengan en un alto nivel de calidad.

CERTIFICACION DE ASCENSORES

A mayo de 2024, se recibió la copropiedad sin las certificaciones vigentes correspondientes. Sin embargo, para los cierres de junio y septiembre, tanto las puertas vehiculares como los ascensores ya presentan sus certificaciones al día, lo que garantiza el cumplimiento con las normativas de seguridad y funcionamiento.

Es importante destacar que, para mantener estos equipos en condiciones óptimas y cumplir con las normativas en el futuro, es necesario prever un rubro específico en el presupuesto de 2025. Este rubro estará destinado a cubrir las adecuaciones pertinentes que puedan ser necesarias para los equipos mencionados, asegurando que continúen operando de manera segura y eficiente durante el próximo año y evitando contratiempos relacionados con su mantenimiento o certificación.

EMPRESA DE ASCENSORES

Es evidente que los ascensores presentan fallas de manera continua, lo cual ha sido identificado como resultado de la falta de inversión en el mantenimiento y la modernización de los equipos. Estas fallas recurrentes afectan tanto su rendimiento como la experiencia de los usuarios, por lo que es crucial abordar de manera prioritaria las áreas que requieren inversión.

Uno de los aspectos más importantes a mejorar son los **cables de tracción, puertas y las guías de movilización** de los ascensores. Estas partes del equipo suelen generar ruidos molestos al cerrarse y, en ocasiones, los ascensores vibran al desplazarse entre los pisos, lo cual no solo es incómodo, sino que también puede estar indicando un desgaste o falta de ajuste en los mecanismos. Invertir en la adecuación de estas partes no solo mejorará el confort de los residentes, sino que también contribuirá a prolongar la vida útil de los equipos.

Además, para mejorar la **estética** de los ascensores, sería altamente beneficioso llevar a cabo una **modernización** de los pisos, las señalizaciones y los bolsillos plásticos. Esto no solo hará que los ascensores se vean más atractivos y actualizados, sino que también mejorará la experiencia general de los usuarios al utilizar estos equipos.

Otro aspecto que requiere atención es el **cuarto de máquinas** de cada ascensor. Este espacio debe ser pintado con **pintura electrostática** o **pintura de aceite** para reducir la acumulación de polvo y facilitar un ambiente más limpio y adecuado para el funcionamiento de los equipos. Un cuarto de máquinas bien mantenido también contribuye a un mejor rendimiento de los ascensores.

Por último, se está llevando a cabo una evaluación de **otros proveedores** que puedan ofrecer el mismo servicio de mantenimiento, pero a un costo más competitivo, lo cual podría resultar en una optimización de los recursos y la mejora del servicio sin afectar la calidad.

REQUERIMIENTOS CONTABLES Y ATENCIÓN AL PÚBLICO

Desde que se implementó el cambio en el servicio profesional de contabilidad, se ha intensificado la atención presencial para los propietarios y residentes del conjunto, lo que ha permitido una mayor interacción y socialización con la comunidad. Este cambio ha generado una percepción positiva respecto al trabajo contable, al mismo tiempo que ha contribuido a disminuir los tiempos de espera para aquellos que necesitan soluciones tanto administrativas como contables. Los residentes ahora tienen un acceso más directo y eficiente a la atención que requieren, lo cual mejora su experiencia general.

Aunque el conjunto no cuenta con un presupuesto aprobado para contratar un asistente administrativo, el equipo administrativo ha optado por aumentar sus horarios de atención. Este esfuerzo ha sido realizado con el objetivo de garantizar una mejor atención al público, cubriendo más horas y, por ende, ofreciendo un servicio más accesible para todos. De este modo, se busca optimizar los recursos disponibles y mejorar la calidad del servicio brindado, contribuyendo al bienestar y la satisfacción de los residentes.

SORTEOS DE PARQUEADEROS

Hasta la fecha, hemos participado en tres sorteos trimestrales, los cuales han permitido implementar cambios importantes para mejorar la gestión del conjunto. Entre las decisiones destacadas, se ha realizado la **asignación de 18 parqueaderos de visitantes** como **parqueaderos comunitarios**, lo que ha optimizado el uso de estos espacios y ha mejorado la disponibilidad para los residentes. Además, se ha establecido el **pago adelantado del costo trimestral** a través de la facturación, lo cual ha facilitado la planificación financiera y el flujo de caja del conjunto.

Estos cambios han sido bien recibidos tanto por los **residentes** como por los **propietarios**, quienes han mostrado una actitud positiva frente a estas nuevas medidas, contribuyendo al éxito y la armonía en la comunidad. La participación en los sorteos trimestrales y la implementación de estas modificaciones reflejan nuestro compromiso con la mejora continua y el bienestar de todos los miembros de la copropiedad.

MULTAS

Desde el cambio de administración y del equipo de trabajo, se han atendido la gran mayoría de los problemas relacionados con la convivencia en la copropiedad. Aunque algunos residentes aún no están completamente familiarizados con el **manual de convivencia** y el **reglamento interno** del conjunto, la comunidad en general tiene conocimiento de que existen normas que deben cumplirse para garantizar una convivencia armónica.

Durante este periodo, se han emitido **531 llamados de atención** y **26 multas**, lo que refleja un enfoque equilibrado y orientado a la educación. A pesar de que las sanciones monetarias han sido relativamente pocas, hemos adoptado un enfoque progresivo, comenzando con tres llamados de atención antes de aplicar cualquier multa. Esta estrategia busca primero sensibilizar y educar a los residentes, permitiendo que comprendan la importancia de respetar las normas sin recurrir de inmediato a sanciones severas.

Una vez que el **manual de convivencia** sea aprobado en la **asamblea** o mediante un mecanismo que valide esta decisión, implementaremos de manera rigurosa lo que la norma estipula, garantizando que las sanciones se apliquen de acuerdo con lo establecido, promoviendo así una convivencia respetuosa y ordenada dentro del conjunto.

A continuación, las diferentes tipificaciones de los llamados de atención:

CONCEPTO	NÚMERO
Ropa en las ventanas	164
Bicicleta abandonada	96
Música alta	53
Materas en los muros de los pasillos	41
Popo de perro en áreas comunes	47
Parquear fuera de los límites	30
Escandalo	25
Vidrio roto	24
Insultar guarda de seguridad o administrativo	10
Basura en zonas comunes	8
Dañar bien ajeno y privado	6
Colocar en los muros cama de mascota y tapas	2
Consumo de drogas dentro del apartamento	3
Dejar suciedad en los pasillos	3
Martillar en horarios no permitidos	2
Parquear en un lugar que no corresponde	2
Ruido perturbando la tranquilidad	2
Consumo de drogas en zonas comunes	1
Daño bien privado bolsillo plástico	1
Dejar diversos objetos en zonas comunes, invadiendo el espacio común.	1
Elementos fuera del inmueble	1
Ladridos del perro	1
Manipulación tacos de la luz	1
Sacar trasteo en horarios no permitidos y sin autorización previa.	1
Suciedad por obras	1
Tirar basura desde la ventana	1
Tirar basura frente al shut	1
Total	531

SIMULACRO NACIONAL

Con éxito, se llevó a cabo la conformación de **brigadistas** en nuestra copropiedad, lo que demuestra nuestro compromiso con la seguridad y el bienestar de todos los residentes. Este proceso incluyó una **capacitación** brindada por una profesional en **seguridad y salud en el trabajo**, quien desarrolla actividades de formación en nuestra comunidad. Su experiencia y conocimientos fueron fundamentales para asegurar que los brigadistas estuvieran debidamente preparados para actuar en caso de emergencia.

Además, como parte de las actividades de preparación, se ejecutaron **dos simulacros nacionales**, uno en la **mañana** y otro en la **noche**, para evaluar la capacidad de respuesta del personal y los residentes ante situaciones de emergencia. Estos simulacros permitieron identificar áreas de mejora y reforzar la efectividad de nuestros procedimientos de evacuación y seguridad.

El éxito de estas actividades es un reflejo del compromiso de todos los involucrados con la seguridad de la copropiedad, y seguiremos trabajando en la formación continua para garantizar que todos estemos preparados ante cualquier imprevisto.

TAPONAMIENTOS Y ALCANTARILLADO

Se ha identificado que los **taponamientos frecuentes** en las torres son un problema constante, principalmente debido a la mala utilización de los **bajantes y tuberías negras**. Este tipo de obstrucciones no solo afectan el funcionamiento adecuado de las instalaciones, sino que también generan incomodidad entre los residentes, ya que pueden ocasionar problemas de drenaje y malos olores.

Es crucial realizar una **inversión definitiva** en la mejora y mantenimiento de las **cajas de la copropiedad**, así como en **campañas de sensibilización** para educar a los residentes sobre el uso adecuado de los sistemas de bajantes y las tuberías. Una correcta utilización contribuirá a reducir considerablemente la frecuencia de estos taponamientos.

La última intervención para destaponar y realizar una limpieza total de las cañerías de las zonas comunes se realizó a finales de diciembre. Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, los taponamientos siguen ocurriendo semanalmente. En muchos casos, es el personal de **aseo** quien se encarga de realizar estas tareas, aunque no corresponde directamente a su labor. Esto resalta la necesidad de una solución a largo plazo, que no dependa de intervenciones puntuales y que pueda garantizar un flujo constante y sin obstrucciones en las instalaciones de la copropiedad.

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y PREVENCIÓN DE DAÑOS POR HUMEDAD

Durante el año 2024, se llevó a cabo la **impermeabilización de 12 cubiertas individuales** en las torres que presentaban filtraciones de agua debido a las lluvias. Estas filtraciones causaban una **entrada considerable de agua** al interior de los apartamentos, lo que representaba un **riesgo significativo** tanto para la infraestructura del edificio como para la salud de los residentes.

Es fundamental destacar que problemas como las filtraciones de agua deben ser atendidos de manera **prioritaria**, ya que pueden generar **daños severos**. Las filtraciones no solo afectan las fachadas y las estructuras del edificio, sino que también pueden dañar **muebles, enseres y elementos personales** dentro de los apartamentos, lo que implica un perjuicio económico y emocional para los propietarios y residentes.

Además, la **humedad prolongada** que ocasionan las filtraciones puede tener efectos negativos en la salud, como problemas respiratorios, y puede favorecer el crecimiento de **moho y hongos**, que son perjudiciales para la calidad del aire y el bienestar general. Por estas razones, la **impermeabilización de estas cubiertas** fue una acción urgente y necesaria para **prevenir daños mayores** y garantizar la seguridad, comodidad y salud de todos los residentes.

3. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REVISORIA FISCAL
DOCUMENTOS ADJUNTOS

4. ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
DOCUMENTOS ADJUNTOS

5. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
DOCUMENTOS ADJUNTOS

6. DICTAMEN REVISOR FISCAL
DOCUMENTOS ADJUNTOS

7. INFORME CUOTA EXTRAORDINARIA

La torre con mayor recaudo es la torre 1

Torre	Facturación	Recaudo	% Recaudo	Pendiente Recaudo
1	67.200.000	54.726.814	81,4%	12.473.186
2	67.200.000	47.893.169	71,3%	19.306.831
3	67.200.000	52.104.244	77,5%	15.095.756
4	67.200.000	46.367.957	69,0%	20.832.043
5	67.200.000	49.450.697	73,6%	17.749.303
6	62.400.000	40.885.066	65,5%	21.514.934
Total general	398.400.000	291.427.947	73,1%	106.972.053

El piso con mayor recaudo es el 7

Piso	Facturación	Recaudo	% Recaudo	Pendiente Recaudo
1	28.800.000	21.855.700	75,9%	6.944.300
2	28.800.000	17.422.723	60,5%	11.377.277
3	28.800.000	21.349.350	74,1%	7.450.650
4	28.800.000	21.463.337	74,5%	7.336.663
5	28.800.000	20.004.280	69,5%	8.795.720
6	28.800.000	21.878.651	76,0%	6.921.349
7	28.800.000	23.269.134	80,8%	5.530.866
8	28.800.000	21.501.000	74,7%	7.299.000
9	28.800.000	22.083.526	76,7%	6.716.474
10	28.800.000	21.912.170	76,1%	6.887.830
11	28.800.000	20.849.184	72,4%	7.950.816
12	28.800.000	18.990.312	65,9%	9.809.688
13	28.800.000	22.715.800	78,9%	6.084.200
14	24.000.000	16.132.780	67,2%	7.867.220
Total general	398.400.000	291.427.947	73,1%	106.972.053

8. PRESENTACIÓN PRESUPUESTO VIGENCIA 2025



MODELO IPC (5,20%)

CONCEPTO	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	Total 2025	
ACTIVOS INMOVILIZADOS EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	1.539.812	18.477.749	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	66.228.780	66.228.780	66.228.780	77.383.226	77.383.226	77.383.226	77.383.226	77.383.226	77.383.226	77.383.226	77.383.226	77.383.226	895.135.378	
INTERESES POR MORA	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	30.000.000	
SOSTENIMIENTO ZONA VEHICULAR	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	7.258.800	29.035.200	
SOSTENIMIENTO ZONA MOTO	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	6.627.600	26.510.400	
SOSTENIMIENTO BICICLETERO	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	2.000.000	
RETROACTIVO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.475.079	
MULTA DE CONVIVENCIA	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	5.000.000	
DESCUENTO PRONTO PAGO	-	4.232.767	-	4.232.767	-	4.232.767	-	4.232.767	-	4.232.767	-	4.232.767	-	
FINANCIEROS	-	1.225.000	-	1.225.000	-	1.225.000	-	1.225.000	-	1.225.000	-	1.225.000	50.793.201	
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CHIPS DE INGRESO	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	1.500.000	
ALQUILER DE SALON SOCIAL	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	315.600	3.787.200	
PARQUEADERO DE VISITANTES	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	4.670.880	56.050.560	
PISCINA	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	420.800	5.049.600	
SILLAS Y MESAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DONACIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ALQUILER DE BBQ	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	105.200	1.262.400	
AJUSTE AL PESO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inversiones 1 (Cambio cable de Traccion Ascensores)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000.000	
R reintegro Valor agregado Empresa Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.000.000	
R reintegro descuento pronto pago Empresa Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	483.863	
Total Ingreso	73.481.639	87.368.039	73.481.639	154.394.957	99.797.494	85.911.094	85.911.094	99.797.494	85.911.094	85.911.094	99.797.494	85.911.094	1.117.674.228	
REVISORIA FISCAL	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	
JURIDICOS	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	
ASESORIA FINANCIERA	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	
SEGUROS COPROPRIEDAD	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	
ASEO	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	
VIGILANCIA	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	
ENERGIA ELECTRICA	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	
TELEFONO	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	
PAGINA WEB	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	
TRANSPORTE, FLETES Y ACARREOS	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	
GAS CALDERA	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	
SERVICIO DE ADMINISTRACION	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	
PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	
CERTIFICACION DE ASCENSORES	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	
MANTENIMIENTO CAMARA DE VIDEO	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	
MANTENIMIENTO PUERTAS	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	
MANTENIMIENTO JARDIN	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	
MANTENIMIENTO BOMBA	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	
MANTENIMIENTO PLANTA	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	
MANTENIMIENTO EXTINTORES	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	
MANTENIMIENTO CITOFOÑIA Y TELEFONIA	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	
CAJAS DE AGUAS RESIDUALES	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	
PISCINA	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	
FUMIGACION	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	
MANTENIMIENTO RED CONTRA INCENDIOS	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	
COMPUTACION	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	
SUMINISTRO ELÉCTRICOS	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	
DECORADO NAVIDAD	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	
ELEMENTOS DE ASEO	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	
ELEMENTOS DE CAFETERIA	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	
COMBUSTIBLES	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	
MOVILIZACION URBANA	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	
GASTOS DE ASAMBLEA	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	
LLAVEROS DE PROXIMIDAD	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	
GASTOS DE HALLOWEN Y OTRAS ACTIVIDADES	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	
FINANCIEROS	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	
COSTOS Y GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMPUESTOS ASUMIDOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GASTOS DIVERSOS	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	
FONDO DE IMPREVISTOS	-	902.211	-	902.211	-	902.211	-	902.211	-	902.211	-	902.211	-	
Inversiones 1 (Cambio cable de Traccion Ascensores)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000.000	
Inversiones en Camaras de Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.000.000	
Inversiones 3 (Otros)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	483.863	
Total Egreso	- 83.818.211	- 83.818.211	-83.818.211	-143.818.211	- 91.818.211	-83.818.211	-83.402.074	-1.074.302.394						
Resultado Final	- 10.336.572	3.549.828	-10.336.572	10.576.747	7.979.283	2.092.883	2.092.883	15.979.283	2.092.883	2.092.883	15.979.283	1.609.020	43.371.834	



MODELO SALARIO (9.54%)

CONCEPTO	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	Total	2025
ACTIVOS INMOBILIARIOS Y DE ALQUILER	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	1.603.337	19.240.044	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	66.228.780	66.228.780	66.228.780	80.575.652	80.575.652	80.575.652	80.575.652	80.575.652	80.575.652	80.575.652	80.575.652	80.575.652	923.867.211	
INTERESES POR MORA	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	30.000.000	
SOSTENIMIENTO ZONA VEHICULAR	7.558.260	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.233.040	
SOSTENIMIENTO ZONA MOTO	6.901.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.901.020	
SOSTENIMIENTO BICICLETERO	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	2.000.000	
RETROACTIVO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.052.357	
MULTA DE CONVIVENCIA	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	5.000.000	
DESCUENTO PRONTO PAGO	-	4.407.388	-	4.407.388	-	4.407.388	-	4.407.388	-	4.407.388	-	4.407.388	-	52.888.661
FINANCIEROS	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	14.700.000	
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CHIPS DE INGRESO	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	1.500.000	
ALQUILER DE SALON SOCIAL	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	328.620	3.943.440	
PARQUEADERO DE VISITANTES	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	4.863.576	58.362.912	
PISCINA	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	438.160	5.257.920	
SILLAS Y MESAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DONACIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ALQUILER DE BBQ	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	109.540	1.314.480	
AJUSTE AL PESO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inversiones 1 (Cambio cable de Traccion Ascensores)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000.000	
Reintegro Valor agregado Empresa Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.000.000	
Reintegro descuento pronto pago Empresa Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	483.863	
Total Ingreso	73.597.958	88.057.238	73.597.958	158.767.844	104.743.261	90.283.981	90.283.981	104.743.261	90.283.981	90.283.981	104.743.261	90.283.981	1.159.670.685	
REVISORIA FISCAL	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	15.401.280
JURIDICOS	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	3.600.000
ASESORIA FINANCIERA	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	20.198.400
SEGUROS COPROPRIEDAD	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	55.868.786
ASEO	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	144.925.881
VIGILANCIA	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	330.734.876
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	7.200.000
ENERGIA ELECTRICA	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	132.000.000
TELEFONO	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	2.400.000
PAGINA WEB	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	350.000
TRANSPORTE, FLETES Y ACARREOS	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	305.080
GAS CALDERA	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	30.000.000
SERVICIO DE ADMINISTRACION	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	35.725.920
PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	6.185.426
CERTIFICACION DE ASCENSORES	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	1.838.896
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	60.000.000
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	44.315.084
MANTENIMIENTO CAMARA DE VIDEO	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	5.251.584
MANTENIMIENTO PUERTAS	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	3.300.000
MANTENIMIENTO JARDIN	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	2.700.000
MANTENIMIENTO BOMBA	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	11.400.000
MANTENIMIENTO PLANTA	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	2.000.000
MANTENIMIENTO EXTINTORES	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	1.700.000
MANTENIMIENTO CITOFOÑIA Y TELEFONIA	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	2.000.000
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	5.264.208
CAJAS DE AGUAS RESIDUALES	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	3.156.000
PICTINA	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	22.800.000
FUMIGACION	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	3.260.000
MANTENIMIENTO RED CONTRA INCENDIOS	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	7.890.000
COMPUTACION	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	3.845.808
SUMINISTRO ELÉCTRICOS	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	7.574.400
DECORADO NAVIDAD	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	300.000
ELEMENTOS DE ASEO	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	189.360
ELEMENTOS DE CAFETERIA	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	179.419
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	986.776
COMBUSTIBLES	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	883.680
MOVILIZACIÓN URBANA	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	721.258
GASTOS DE ASAMBLEA	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	5.471.872
LLAVEROS DE PROXIMIDAD	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	840.000
GASTOS DE HALLOWEN Y OTRAS ACTIVIDADES	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	1.200.000
FINANCIEROS	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	9.468.000
COSTOS Y GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
IMPUESTOS ASUMIDOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GASTOS DIVERSOS	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	1.560.000
FONDO DE IMPREVISTOS	-	945.190	-	945.190	-	945.190	-	945.190	-	945.190	-	945.190	-	11.342.274
Inversiones 1 (Cambio cable de Traccion Ascensores)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inversiones en Camaras de Seguridad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inversiones 3 (Otros)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Egreso	- 83.861.189	- 83.861.189	-83.861.189	-143.861.189	- 91.861.189	-83.861.189	-84.345.052	-1.074.818.131						
Resultado Final	- 10.263.231	4.196.049	-10.263.231	14.906.655	12.882.072	6.422.792	6.422.792	20.882.072	6.422.792	6.422.792	20.882.072	5.938.929	84.852.554	



MODELO (11%)



MODELO (12%)

CONCEPTO	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	Total 2025
ACTIV-INMOB.EMPRESARIALES Y DE ALQUILER	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	1.639.344	19.672.128
CUOTAS DE ADMINISTRACION	66.228.780	66.228.780	66.228.780	82.385.184	82.385.184	82.385.184	82.385.184	82.385.184	82.385.184	82.385.184	82.385.184	82.385.184	940.152.996
INTERESES POR MORA	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	30.000.000
SOSTENIMIENTO ZONA VEHICULAR			7.728.000		7.728.000		7.728.000		7.728.000		7.728.000		30.912.000
SOSTENIMIENTO ZONA MOTO		7.056.000		7.056.000		7.056.000		7.056.000		7.056.000		7.056.000	28.224.000
SOSTENIMIENTO BICICLETERO	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	166.667	2.000.000
RETROACTIVO				2.942.328	2.942.328	2.942.328	2.942.328	2.942.328	2.942.328	2.942.328	2.942.328	2.942.328	26.480.952
MULTA DE CONVIVENCIA	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	416.667	5.000.000
DESCUENTO PRONTO PAGO	-	4.506.368	-	4.506.368	-	4.506.368	-	4.506.368	-	4.506.368	-	4.506.368	54.076.411
FINANCIEROS	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	1.225.000	14.700.000
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES													-
CHIPS DE INGRESO	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	1.500.000
ALQUILER DE SALON SOCIAL	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	336.000	4.032.000
PARQUEADERO DE VISITANTES	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	4.972.800	59.673.600
PISTINA	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	448.000	5.376.000
SILLAS Y MESAS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DONACIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ALQUILER DE BBQ	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	112.000	1.344.000
AJUSTE AL PESO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones 1 (Cambio cable de Traccion Ascensores)				60.000.000									60.000.000
Reintegro Valor agregado Empresa Seguridad				8.000.000									8.000.000
Reintegro descuento pronto pago Empresa Seguridad				483.863									483.863
Total Ingreso	73.663.890	88.447.890	73.663.890	161.246.485	107.546.622	92.762.622	92.762.622	107.546.622	92.762.622	92.762.622	107.546.622	92.762.622	1.183.475.128
REVISORIA FISCAL	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	-	1.283.440	15.401.280
JURIDICOS	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	-	300.000	3.600.000
ASESORIA FINANCIERA	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	-	1.683.200	20.198.400
SEGUROS COPROPRIEDAD	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	-	4.655.732	55.868.786
ASEO	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	-	12.077.157	14.925.881
VIGILANCIA	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	-	27.561.240	330.734.876
ACUEDUCTO Y ALCANTARRILLADO	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	-	600.000	7.200.000
ENERGIA ELECTRICA	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	-	11.000.000	132.000.000
TELEFONO	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	-	200.000	2.400.000
PAGINA WEB	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	-	29.167	350.000
TRANSPORTE, FLETES Y ACARREOS	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	-	25.423	305.080
GAS CALDERA	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	-	2.500.000	30.000.000
SERVICIO DE ADMINISTRACION	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	-	2.977.160	35.725.920
PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	-	515.452	6.185.426
CERTIFICACION DE ASCENSORES	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	-	153.241	1.838.896
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	-	5.000.000	60.000.000
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	-	3.692.924	44.315.084
MANTENIMIENTO CAMARA DE VIDEO	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	-	437.632	5.251.584
MANTENIMIENTO PUERTAS	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	-	275.000	3.300.000
MANTENIMIENTO JARDIN	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	-	225.000	2.700.000
MANTENIMIENTO BOMBA	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	-	950.000	11.400.000
MANTENIMIENTO PLANTA	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	2.000.000
MANTENIMIENTO EXTINTORES	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	-	141.667	1.700.000
MANTENIMIENTO CITOFONIA Y TELEFONIA	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	-	166.667	2.000.000
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	-	438.684	5.264.208
CAJAS DE AGUAS RESIDUALES	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	-	263.000	3.156.000
PISTINA	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	-	1.900.000	22.800.000
FUMIGACION	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	-	271.667	3.260.000
MANTENIMIENTO RED CONTRA INCENDIOS	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	-	657.500	7.890.000
COMPUTACION	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	-	320.484	3.845.808
SUMINISTRO ELECTRICOS	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	-	631.200	7.574.400
DECORADO NAVIDAD	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	-	25.000	300.000
ELEMENTOS DE ASEO	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	-	15.780	189.360
ELEMENTOS DE CAFETERIA	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	-	14.952	179.419
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	-	82.231	986.776
COMBUSTIBLES	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	-	73.640	983.690
MOVILIZACION URBANA	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	-	60.105	721.258
GASTOS DE ASAMBLEA	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	-	455.989	5.471.872
LLAVEROS DE PROXIMIDAD	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	-	70.000	840.000
GASTOS DE HALLOWEN Y OTRAS ACTIVIDADES	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	-	100.000	1.200.000
FINANCIEROS	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	-	789.000	9.468.000
COSTOS Y GASTOS DE AÑOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IMPRESTOS ASUMIDOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GASTOS DIVERSOS	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	-	130.000	1.560.000
FONDO DE IMPREVISTOS	-	969.550	-	969.550	-	969.550	-	969.550	-	969.550	-	969.550	11.634.605
Inversiones 1 (Cambio cable de Traccion Ascensores)				- 60.000.000		- 8.000.000		- 8.000.000		- 8.000.000		- 8.000.000	- 60.000.000
Inversiones en Camaras de Seguridad													8.000.000
Inversiones 3 (Otros)													483.863
Total Egreso	- 83.885.550	- 83.885.550	-83.885.550	-143.885.550	- 91.885.550	-83.885.550	-83.885.550	- 83.885.550	-83.885.550	-83.885.550	-83.885.550	-83.885.550	- 483.869.413
Resultado Final	- 10.221.660	4.562.340	-10.221.660	17.360.935	15.661.072	8.877.072	8.877.072	23.661.072	8.877.072	8.877.072	23.661.072	8.393.209	108.364.666



RESUMEN CUOTA DE ADMINISTRACIÓN EN LINEA CON LOS MODELOS DE PRESUPUESTO

CON PARQUEADERO	Adom Actual	IPC 5,20%	SALARIO MINIMO 9,54%	MODELO 11%	MODELO 12%
Plena	161.000	169.372	176.359	188.003	180.320
Con Descuento	145.000	152.540	158.833	169.319	162.400

8.372 15.359 27.003 19.320
7.540 13.833 24.319 17.400

SIN PARQUEADERO	Adom Actual	IPC 5,20%	SALARIO MINIMO 9,54%	MODELO 11%	MODELO 12%
Plena	137.900	145.071	151.056	161.029	154.448
Con Descuento	124.100	130.553	135.939	144.914	138.992

7.171 13.156 23.129 16.548
6.453 11.839 20.814 14.892

Resultado Neto Total 2025

43.371.834 84.852.554 98.806.897 108.364.666



9. POYECTOS 2025

MODELO DE FINANCIACION FACHADAS SIN FONDO DE IMPREVISTOS

	IPC 5,20%	SALARIO MINIMO 9,54%	MODELO 11%	MODELO 12%
Bancos				
Extraordinaria	306.280.070	306.280.070	306.280.070	306.280.070
Corriente	110.071.224	110.071.224	110.071.224	110.071.224
SEGUROS COPROPIEDAD	41.901.590	41.901.590	41.901.590	41.901.590
Fondo Imprevistos	-	-	-	-
Exceso Caja	43.371.834	84.852.554	98.806.897	108.364.666
Saldo en Bancos	459.723.128	501.203.847	515.158.191	524.715.960
 Fachadas	 -492.792.814	 -492.792.814	 -492.792.814	 -492.792.814
 Flujo de Caja	 - 33.069.686	 8.411.033	 22.365.377	 31.923.146
 Cambio Cables de Tracción	 - 60.300.000	 - 60.300.000	 - 60.300.000	 - 60.300.000
 Flujo de Caja Final	 - 93.369.686	 - 51.888.967	 - 37.934.623	 - 28.376.854

✓ Sin Inversiones adicionales.



MODELO DE FINANCIACION FACHADAS CON FONDO DE IMPREVISTOS

	IPC 5,20%	SALARIO MINIMO 9,54%	MODELO 11%	MODELO 12%
Bancos				
Extraordinaria	306.280.070	306.280.070	306.280.070	306.280.070
Corriente	110.071.224	110.071.224	110.071.224	110.071.224
SEGUROS COPROPIEDAD	41.901.590	41.901.590	41.901.590	41.901.590
Fondo Imprevistos	67.592.302	67.592.302	67.592.302	67.592.302
Exceso Caja	43.371.834	84.852.554	98.806.897	108.364.666
Saldo en Bancos	527.315.430	568.796.149	582.750.492	592.308.262
Fachadas	-492.792.814	-492.792.814	-492.792.814	-492.792.814
Flujo de Caja	34.522.616	76.003.335	89.957.678	99.515.448
Cambio Cables de Tracción	- 60.300.000	- 60.300.000	- 60.300.000	- 60.300.000
Flujo de Caja Final	- 25.777.384	15.703.335	29.657.678	39.215.448

- ✓ Con inversiones adicionales: Cambio pisos ascensores e Instalación de puertas de Torres



GRACIAS