

INFORME DE GESTION 2019 – 2020

Es maravilloso como cada día recoges el fruto de lo que con tanto ahínco, compromiso y convicción has cosechado. Durante este año se han logrado grandes cosas, hemos en conjunto con el Consejo y el equipo administrativo, saneado al condominio de viejas deudas que nos llevarían a un posible embargo si no eran atendidas, hemos, sin temor a equivocarme, recuperado la confianza de la gran mayoría de copropietarios y habitantes, continuamos trabajando incansablemente para que nuestros colaboradores cada vez estén más comprometidos e identificados con la cultura del cambio, del trabajo con amor, con respeto y responsabilidad. Porque ustedes merecen un excelente servicio.

Ha sido año y medio de gestión que nos ha permitido entender que cada ser humano es un mundo y que lleva enclma preocupaciones, situaciones y porque no frustraciones que solucionar. Hemos entendido que esto no es personal que simplemente es trabajo, hemos aprendido mucho a nivel personal y profesional, nuestra forma de afrontar las cosas, las situaciones es diferente, es mejor, con mayor paciencia.

Villa del Roble es un hermoso lugar, un lugar para vivir de forma agradable, pero el cambio, aunque suene a frase de cajón, no depende del equipo administrativo depende de todos, una de las situaciones que debemos tener en cuenta, como prioridad, es la modificación de los estatutos y del manual de convivencia que infortunadamente hasta la fecha no se ha podido realizar, su modificación es inminente, es necesaria, muchos le temen a los cambios, pero créame, con esta esta modificación Villa del Roble será mejor, más culta, más organizada, sus casas se valorizaran aún más, no nos damos por vencidos y seguiremos insistiendo y persistiendo.

Señores copropietarios a continuación, esta Administración y el Consejo de Administración se permiten presentar el Informe de gestión correspondiente al periodo 2019 – 2020. Equipo que está conformado de la siguiente manera:

- A. Consejo de Administración: Adíela Caicedo, Sofy Esperanza Ramírez, Aristóbulo Sepúlveda, Héctor Vicuña, José Fernando Muñoz H y Néstor Andrés Camargo.
- B. Administrador: Claudia Patricia Suárez Rendón
- C. Contador: Efrén de Jesús Castaño Giraldo
- D. Revisora Fiscal: Marisol Viedma Abonce

Para la realización de todas las tareas administrativas y control al interior del Conjunto Residencial Villa del Roble, contamos con el siguiente equipo de trabajo:





ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

| NOMBRE | CEDULA | CARGO | TIPO DE CONTRATO | INICIO DE CONTRATO |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| JOSE FABIAN CUERVO RAMIREZ | 16.222.083 | PISCINA | INDEFINIDO | 01 DE JUNIO DE 1995 |
| ARIEL DE JESUS BOLIVAR RAMIREZ | 18.597.699 | PISCINA | INDEFINIDO | 15 DE MAYO DE 1996 |
| GUSTAVO GALVIS QUINTERO | 6.275.002 | MANTENIMIENTO | TERMINO FIJO | 11 DE FEBRERO DE 2004 |
| NARCES JARAMILLO RESTREPO | 6.244.817 | RONDERO | TERMINO FIJO | 11 DE FEBRERO DE 2011 |
| JOSE NOLBERTO ESCOBAR RIAÑOS | 6.244.880 | RONDERO | TERMINO FIJO | 18 DE AGOSTO DE 2016 |
| SILVANA ARIZA CASTRO | 1.112.765.040 | AUXILIAR ADMINISTRATIVA | TERMINO FIJO | 01 DE OCTUBRE DE 2016 |
| GELBERT DE JESUS GARZON | 2.473.539 | MANTENIMIENTO | TERMINO FIJO | 19 DE DICIEMBRE DE 2016 |
| FABIAN BUESAQUILLO GUALGUAN | 87.472.172 | RONDERO | TERMINO FIJO | 14 DE FEBRERO DE 2017 |
| JADINSON USUGA ESPINOZA | 1.112.774.997 | RONDERO | TERMINO FIJO | 09 DE JULIO DE 2018 |
| CLAUDIA PATRICIA SUAREZ RENDON | 31.427.264 | ADMINISTRADORA | TERMINO FIJO | 01 DE AGOSTO DE 2018 |
| ALEXIS RAMON ASUAJE | 11.651.663 | RONDERO | TERMINO FIJO | 17 DE DICIEMBRE 2018 |
| JHON EDUAR CAND PEREZ | 1.010.105.147 | RONDERO | TERMINO FIJO | 17 DE DICIEMBRE 2018 |
| JOSE NOE MARTINEZ MARTINEZ | 18.614.775 | MANTENIMIENTO | TERMINO FIJO | 18 DE FEBRERO 2019 |
| MAURICIO CASTAÑEDA G. | 1.089.745.204 | MANTENIMIENTO | TERMINO FIJO | 01 DE FEBRERO 2020 |

Adicionalmente se contó con la participación activa de todos los proveedores:

Vigilancia

Coop Reservis CTA

Manejo de piscina

Sebastián González

Mantenimiento de planta telefónica y cámaras

Harold Felipe Hoyos Jaramillo y Aproveinc



Servicios públicos

Asesoría Jurídica Recaudo de Cartera
y Asesorías Jurídicas

ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

EMCARTAGO

Dr. Fabián Díaz Quintero Praxis Representaciones

Este grupo administrativo afronto las necesidades de la copropiedad categorizándolas en 4 aspectos básicos:

1. Aspectos Legales: Todo lo relacionado a conformación de la copropiedad, con procesos a favor o en contra del conjunto, todo lo relacionado con faltas al reglamento de propiedad horizontal, cobros administrativos, pre y jurídicos por mora en el pago de expensas comunes y finalmente asesorías de tipo legal en diferentes aspectos del conjunto.
2. Aspectos Administrativos: Aquellos relacionados netamente con la labor administrativa como el manejo de proveedores, bancos, seguros y pólizas, etc.
3. Aspectos financieros: todo lo relacionado con la contabilidad del conjunto, así como el manejo de todos los dineros y seguimiento a la ejecución presupuestal.
4. Aspectos de adecuaciones locativas, reparaciones y mantenimiento: Un rubro que cubre todos los proyectos y la gran mayoría de las tareas acometidas por la administración y el equipo de colaboradores.

1. ASPECTOS LEGALES

1.1 Razón social y personería jurídica.

El Conjunto Residencial Villa del Roble – Propiedad Horizontal recibió su personería jurídica a partir del 11 de octubre de 1993, mediante resolución No. 021 expedida por la Secretaria de Planeación y Medio Ambiente del Municipio de Cartago – Valle del Cauca.

1.2 Representación legal.

La actual Administradora obtuvo la Representación Legal de la personería jurídica expedida por la Secretaria de Planeación y Medio Ambiente del Municipio de Cartago, Valle del Cauca desde el 07 de septiembre de 2018 mediante resolución No. 028.

1.3 Asambleas.

Durante el 2019 se celebró la Asamblea General Ordinaria el día 16 de marzo de 2019 y fue debidamente publicada de acuerdo a los términos de ley sin que se hubiese presentado impugnación alguna.

1.4 Consejo de Administración.

Una vez elegido el Consejo de Administración sesiono ordinariamente y extraordinariamente cuando se requirió. Se realizaron reuniones de carácter ordinario donde se revisó y discutió el



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

Informe de Gestión Administrativa y el Informe de Revisoría Fiscal correspondiente. Además, se hizo constante seguimiento al plan de tareas formulado para esta vigencia y se tocaron tópicos como problemas de convivencia, reparaciones locativas, mantenimientos y aspectos legales de la copropiedad.

1.5 Revisoría Fiscal.

El conjunto Residencial Villa del Roble cuenta con Revisoría Fiscal la cual garantiza el cumplimiento de la ley por ser una copropiedad, aunque por la ley 675 de 2001 no estaría obligado, los Estatutos actuales lo exigen.

La Revisora Fiscal periódicamente envía Informe con correcciones si las hubiere, a los estados financieros las cuales han sido realizadas por parte del Contador y la administración.

De acuerdo a lo establecido en la ley 222 de 1995, copia de este informe fue entregado oportunamente al Revisor Fiscal para que en su dictamen Informe sobre su concordancia con los estados financieros.

1.6 Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.

En cumplimiento del Art 1 de la ley 603 de julio 27 del 2000 se garantiza ante los copropietarios y ante autoridades que los productos protegidos por derechos de propiedad intelectual están utilizados en forma legal, es decir, con el cumplimiento de las normas respectivas y debidas autorizaciones.

Con respecto al software legal, la contabilidad se lleva a través de software CONTAPYME licenciado por InSoft SAS con licencia a nombre de la copropiedad, programa propio que comprende: paquete Contapyme Contable total, modulo Conciliación Bancaria Automática Renta x 12 meses y póliza plus contapyme, cada año se pagara un porcentaje para la actualización de la versión del programa.

1.7 Laborales

En cumplimiento del Decreto 1406 de 1999 en sus artículos 11 y 12, se informa que el Conjunto Residencial cuenta con contratos de forma directa con empleados, cuyos aportes a la seguridad social y demás pagos laborales han sido cumplidos oportunamente y no existen procesos jurídicos por este concepto a la fecha de rendición de este Informe. Los servicios de seguridad privada, manejo de piscinas se prestan a través de empresas especializadas en el ramo por outsourcing y los pagos son realizados una vez verificadas las planillas de pago de aportes a la seguridad social.

1.8 Contratos.

Durante la vigencia del 2019 - 2020 se suscribieron los siguientes contratos para la prestación de los siguientes servicios.

| AREA | PROVEEDOR | DESCRIPCION | FECHA FIRMA |
|------|-----------|---|-------------|
| | | Actualización base de datos en el software contable, en las | |



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT. 800.210.054-0

| | | | |
|----------------|--|--|--------------------------|
| ADMINISTRATIVA | Dora Milena Vásquez Castaño | carpetas físicas (archivo), entrega y tramite de documentación a copropietarios, apoyo en actividades de secretaría, durante el proceso de actualización de cartera. | 6 febrero de 2019 |
| ADMINISTRATIVA | Efrén de Jesús Castaño Giraldo | Contador Público | 01 agosto de 2019 |
| VIGILANCIA | Coop Reservis CTA | Servicio de vigilancia privada | 01 septiembre de 2019 |
| ADMINISTRATIVA | Praxis – Abogados Representaciones y Asesoría Jurídica | Servicio | 26 abril de 2019 |
| ADMINISTRATIVA | Carolina Ivonne Bedoya | Gestión de contacto y socialización de Iniciativa para la modificación de los estatutos y manual de convivencia del Condominio, así como gestionar firma y poder a los propietarios que no pudieron asistir a las reuniones realizadas en septiembre de 2019. Proceso realizado en un mes. | 25 enero 2020 |

1.9 Impuestos.

La copropiedad es responsable del recaudo de los impuestos nacionales de retención en la fuente. Se hicieron las respectivas retenciones en la Fuente a nuestros proveedores y se presentaron las respectivas declaraciones en los periodos estipulados y en las fechas correspondientes. Igualmente se presentaron los medios magnéticos dentro de los plazos establecidos.

Impuesto Predial Salón Social: Desde el año 2014 no se realizaba pago del impuesto predial del salón social, sin identificar la razón o causa de esto, por lo tanto, en el mes de septiembre se pagó el impuesto predial del salón social de los años 2015-2016-2017-2018-2019 valor que ascendió a \$2.848.897. Quedando de esta manera al día al 31 de diciembre de 2019.

1.10 Libros Oficiales y actas.



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.856-0

1.11 Se evidencia registro de los libros de actas y contabilidad en la DIAN, las actas de las reuniones desarrolladas entre el 01 de agosto de 2018 y diciembre de 2019 fueron debidamente aprobadas e Impresas en los libros oficiales.

1.12 Libro de propietarios.

En la actualidad se cuenta con una base de datos en el programa Contapyme, con una fiabilidad del 95%. Durante el año 2019 se solicitó a los propietarios que aportaran una copia del certificado de tradición o copia de escritura o del impuesto predial para actualizar los datos, pero muchos se negaron.

1.13 Fondo de Imprevistos.

El fondo de imprevistos establece por ley 675 en su artículo 35 que debe conformarse con mínimo el 1% del presupuesto mensual de gastos. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2019 se contó con un saldo de \$21.154.216, en dicho fondo de imprevistos correspondiente a las vigencias 2017, 2018, 2019.

1.14 Módulos de Contribución.

El Conjunto Residencial Villa del Roble, el reglamento de propiedad horizontal en su Artículo 8. Estipula que el pago de las expensas comunes debe ser aplicado mediante módulos de contribución. La ley 675 de 2001 también lo advierte, pero hace la salvedad que el procedimiento para el cálculo ponderado de los mismos, la manera como quedarán distribuidos y la fijación de los módulos de contribución debe hacer parte integral del reglamento.

1.15 Reglamento de Propiedad Horizontal.

El reglamento de Propiedad Horizontal se encuentra debidamente registrado en la Notaria Primera del Circulo de Cartago con la Escritura Pública No. 1806 de octubre 26 de 1996.

Actualmente se encuentra publicado en la página web del conjunto residencial, www.villadelroble.co, opción Menú, opción Estatutos, el nuevo borrador del proyecto de reforma a los estatutos y al manual de convivencia para la copropiedad, elaborado en el año 2019. Desde septiembre de 2019 se viene realizando la campaña con los propietarios para dar a conocer la importancia de realizar dicha modificación:

Primero se realizaron durante ocho días reuniones precedidas por el Consejo de Administración en donde se citó a los copropietarios, cada tres manzanas por día, con el objetivo de dar a conocer la necesidad inminente de realizar la reforma de ambos documentos para brindar mayor organización al Condominio, en estas reuniones los propietarios podrían elegir, si así lo deseaban, mínimo dos delegados por manzana, quienes serán sus representantes ante la Asamblea Extraordinaria que se convocara para tal fin única y exclusivamente.

Segundo al evidenciarse que a pesar de la campaña realizada y de la convocatoria no asistieron el total de propietarios requeridos (70%), los Consejeros se dividieron por manzanas y realizaron la gestión correspondiente para ir puerta a puerta, dicha actividad arrojó un resultado positivo, pero no fue suficiente para alcanzar la meta de 360 copropietarios enterados y que estuvieran de acuerdo con la convocatoria para las reformas antes mencionadas. Por lo tanto, en el mes de enero de 2020 se acordó con Carolina Bedoya, quien es copropietaria y habitante del Condominio para que hiciera



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.354-0

lo correspondiente, contactara y gestionara con los copropietarios que se encontraban pendientes. El objetivo es lograr contactar a los copropietarios requeridos y así poder realizar la Asamblea Extraordinaria el 14 de marzo de 2020 y así el 28 de marzo llevar la excelente noticia a la Asamblea Ordinaria que se lograron ambas reformas.

1.16 Incumplimiento al Estatuto vigente.

Actualmente encontramos unidades privadas no ajustadas al reglamento de copropiedad en las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 del conjunto residencial, en temas concernientes a fachadas.

1.16.1 Instalaciones en fachada.

De especial interés nuevamente advertir a nuestros copropietarios y residentes que la instalación de cualquier equipo de telecomunicaciones y aires acondicionados está totalmente prohibida en las fachadas. Es importante recalcar que las fachadas son zonas comunes y no hacen parte de las unidades privadas por tal razón cualquier intervención debe ser autorizada por la administración.

Además, tener en cuenta los planos aprobados por el Consejo de Administración y radicados en las oficinas de Planeación Municipal cuando se realizan modificaciones o construcciones, deben respetar el diseño inicial, de la urbanización con el fin de evitar inconvenientes con Planeación Municipal y retiro del permiso de entrada de materiales al Conjunto Residencial.

1.17 Procesos Jurídicos.

1.17.1 Contra la copropiedad.

Durante el año 2019 la Copropiedad fue demanda por la empresa de SEGURIDAD VICONSEG, proceso No. 2018-00094-000 radicado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartago, en dicho Juzgado VICONSEG instaura demanda por el incumplimiento reiterado en varios pagos del servicio de seguridad privada entre el año 2015 y febrero de 2017, deuda que ascendía a \$63.996.000, encontrándose en mora en la actualidad.

En conjunto con los Consejeros, el Abogado Fabián Díaz Quintero, y la Doctora Marisol Viedma Abonce, Revisora Fiscal, esta administración logro, en el mes de agosto de 2019, realizar un acuerdo de pago, mediante un contrato de transacción, contrato que al firmarse redundo directamente en el desistimiento por parte de la empresa VICONSEG de la demanda en contra de la Copropiedad, por tanto, el acuerdo de pago quedo de a siguiente manera:

DEUDA

| | |
|------------------|--------------|
| Capital | \$55.996.000 |
| Intereses | \$ 5.000.000 |
| Abogado Viconseg | \$ 3.000.000 |
| Deuda Total | \$63.996.000 |

FORMA DE PAGO

Un pago inicial el 12 de agosto de \$35.000.000 como abono a capital e intereses moratorios y el pago generado por el abogado de VICONSEG \$3.000.000.



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

El valor restante de \$25.996.000 se realizará en 12 cuotas mensuales iguales con un interés corriente mensual del 1.4%, durante el año que se encuentra diferido el pago, entre septiembre de 2019 y septiembre de 2020, por lo tanto, se realizarán 12 pagos mensuales por \$2.196.661.

Teniendo en cuenta lo anterior y con el objetivo de pagar antes de tiempo dicha obligación al 31 de diciembre de 2019 solo se adeudaban 7 cuotas equivalentes a \$15.376.627 y al marzo 31 solo quedamos pendientes únicamente con 3 cuotas equivalentes a \$6.589.983

1.17.2 Iniciados por la copropiedad.

La Copropiedad durante el 2019 inició Procesos jurídicos contra los copropietarios de las siguientes casas: Mz 6 Cs 19, Mz 15 Cs 16, Mz 18 Cs 18, Mz 20 Cs 1, Mz 21 Cs 16, Mz 22 Cs 18, Mz22 Cs19, MZ 4 Cs 22, Mz 2 Cs9, Mz4 Cs07, Mz 4 Cs 12, Mz 3 Cs 21, Mz 18 Cs 07, Mz 2 Cs 14, Mz 5 Cs 4, Mz 5 Cs 5, Mz 5 Cs 12, Mz 5 Cs 14, Mz 5 Cs 20, Mz 23 Cs 11, Mz 24 Cs 3, Mz 24 Cs 5, Mz 10 Cs 2, Mz 24 Cs 11, Mz 24 Cs 13, Mz 24 Cs 15, Mz24 Cs17, MZ 5 Cs17, Mz 13 Cs 11, Mz 2 Cs 6, Mz15 Cs13, MZ 10 Cs 3, MZ 4 Cs 8, Mz 3 Cs 18, Mz4 Cs23, por parte de la firma Praxis Representaciones y Asesorías Jurídicas en representados por el Dr. Fabián Díaz Quintero.

1.17.3 Plan de Gestión de Residuos Sólidos (PGIRS)

El manejo de residuos al interior del conjunto es realizado por un particular, el Conjunto Residencial no es beneficiario económicamente directo, solo del servicio de recolección de basuras en los horarios acordados. Pero nuevamente encontramos que existen habitantes que no respetan los horarios, ni sitios establecidos para la recolección, además de sacar como basuras, escombros de obras y muebles enseres ocasionando Inconvenientes con los vecinos, estas situaciones se pretenden solucionar con el nuevo régimen sancionatorio establecido en el manual de convivencia.

2. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

2.1 Archivo

Los libros contables se encuentran archivados en la oficina de Administración debidamente empastados e identificados por años desde el año 2008 y hasta el 2018.

El archivo inactivo fue organizado y clasificado por años se encuentra actualmente en la bodega del Shut debidamente custodiado.

El archivo activo se encuentra en los archivadores ubicados en la oficina de Administración donde se posee una carpeta para cada una de las casas de la copropiedad.

2.2 Formatos de control

Actualmente se manejan los siguientes formatos de control:

- Actualización de datos de residentes y/o propietarios.
- Autorización de mudanza de ingreso y/o salida.
- Ingreso de materiales y trabajadores.

- Convenio de pago.
- Recibido de salón social.
- Lista de Inspección Diaria por Turnos
- Control de visitantes (planilla de Ingreso)
- Control de químicos piscina
- Bienvenida nuevos propietarios e Inquilinos.

2.3 Inventarios

Se cuenta con un inventario general de los siguientes aspectos.

- Inventarios de maquinaria y equipos
- Inventario de dotación por área
- Inventario de oficina de administración.

Está pendiente la realización de un inventario de activos con su respectivo etiquetado para el cumplimiento de la normatividad.

2.4 Mecanismos de seguridad.

2.4.1 Vigilancia

Dando cumplimiento a la ley 365 de la Superintendencia de Seguridad y Vigilancia, se presta el servicio de seguridad a través de la empresa COOPRESERVIS LTDA, a partir del 16 de febrero de 2017 y con fecha de terminación septiembre 01 de 2020. Esta empresa está debidamente registrada y autorizada para prestar este servicio.

El servicio es prestado por un guarda de portería en turnos de 12 horas, 24 horas x 7 días a la semana. Y el valor del contrato es ajustado al valor de la Superintendencia \$8.268.00.000 para el 2020.

Es importante tener en cuenta que con el fin de reforzar la seguridad en el Condominio y de tener mayor control sobre las zonas comunes la empresa de Vigilancia instaló un DVR y 16 cámaras entre los meses de octubre de 2019 y enero de 2020.

2.4.2 Póliza de Zonas Comunes.

El Conjunto Residencial cuenta con la póliza multiriesgo de copropiedades No. 52-22-101000005 con la aseguradora Seguros del Estado S.A. Por parte de RUBY VASQUEZ CARDONA Asesora Profesional de Seguros. Valor de la póliza \$3.436.59, valor que se pagó en cuatro cuotas, cancelando la última en el mes de octubre de 2019. Con fecha de vencimiento el 27 de mayo de 2020.

2.4.3 Sistema Contra-incendios.

El conjunto cuenta con un sistema contraincendios conformado por 13 gabinetes con extintores (12 tipo ABC y 1 Agua a Presión), distribuidos de la siguiente manera:

1 en la oficina de administración, 1 en la Mz 11 Cs 12, 1 en la piscina, 1 en la Mz 9 Cs 10, 1 en la Mz 22 Cs 1, 1 en el salón social, 1 en la Mz 20 Cs 11, 1 en la Mz 19 Cs 11, 1 en la Mz 19 Cs 11, 1 en la Mz





ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.856-0

15 Cs 1, 1 en la zona de basuras Mz 14, 1 en la portería, 1 extintor tipo solkaflam en la oficina de administración, 1 en el shut de basuras de agua a presión.

2.4.4 Circuito Cerrado de Televisión.

El conjunto cuenta actualmente con un CCTV de 3 televisores y 1 monitor de computador, 59 cámaras distribuidas de acuerdo a las necesidades específicas de la copropiedad. Este sistema está conectado a 5 DVR, que soportan 12 días de grabación en promedio. Se tienen tres televisores uno en la portería y dos en la oficina de administración este mecanismo es de gran apoyo para la inspección de las cámaras permanentemente.

Durante el año se cambió cablearía de algunas de las cámaras por daños u obsolescencia.

2.5 Servicios Públicos.

Servicios Públicos: El Conjunto Residencial actualmente tiene 3 contadores de energía y agua a nombre de la copropiedad, 1 Portería, 2 Piscina y 3 Salón social.

Dando cumplimiento al decreto 2424 de 2006, correspondiente al tema de alumbrado Interno en áreas comunes; a partir del mes de octubre de 2017 Empresas Municipales de Cartago realizo el cobro del alumbrado público en la factura de áreas comunes, desde dicha fecha se viene cancelando un promedio de \$6.800.0000 mensuales, aun esta pendiente el cambio y acondicionamiento gradual de luminarias (110 en total) por lámparas de luz led, con el fin de contar con un ahorro significativo del 30% aproximadamente. Por lo tanto, esta Administración presentará en esta Asamblea un proyecto para cambio de 60 luminarias en un año, comprendido entre abril de 2020 y abril de 2021, el objetivo es al finalizar la instalación pedir el aforo de la empresa de servicios públicos a fin de que realice un cobro sobre el nuevo tipo de luminarias. Es importante aclarar que no solo se verá reflejado el beneficio económico sino también impacto ambiental pues se reducirá de forma considerable la producción de CO2 que emiten las lámparas de sodio.

2.6 Integración y convivencia.

Se promovió la integración y la sana convivencia a través del deporte y la recreación a través de celebraciones y programas como:

- **Celebración mes del niño abril 2019:** En el mes de abril se realizó una Yincana Familiar en donde invitamos a participar tanto a niños como a grandes, fue una actividad cargada de diversión, pruebas, risas, celebración e integración.
- **Vacaciones recreativas, mitad de año:** durante el mes de julio realizamos un circuito de actividades, en conjunto con varios Consejeros y lderados por Fablán Cuervo, fueron cuatro sábados en donde grandes y pequeños disfrutaron de espacios de sana diversión, mucha participación, nos basamos en competencias, yincanas y carreras de observación.
- **Día de los niños (Fiesta de la Alegría – 31 de octubre):** se realizó la actividad correspondiente a la fiesta de disfraces denominada fiesta de la Alegría con los niños y niñas residentes, dicha actividad se llevó a cabo en el salón social, la celebración fue patrocinada en un 90% por Coopreservis, contamos con croissant con jamón y queso y gaseosa para pequeños y grandes, con una gran lluvia de golosinas que endulzaron la tarde de nuestros



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

- niños y niñas, así mismo, contamos con recreación, hora loca y rifas pues varias personas se vincularon con obsequios.
- **Bingo familiar 23 de noviembre:** Con gran acogida se realizó el 23 de noviembre el bingo familiar cuyo objeto principal era recaudar fondos para las novenas de aguinaldo del mes de diciembre además de integrar a los habitantes del condominio, dicho bingo, aunque no arrojó una ganancia económica significativa para la realización de las novenas, sí brindó un espacio diferente, ameno y divertido proporcionando diversión e integración a los habitantes.
 - **Decoración navideña:** Se realizaron compras de decoración navideña, luces, una estrella para el ingreso, y se decoraron la administración, la portería y la zona verde de ingreso a la piscina.
 - **Novena de Aguinaldo:** se realizó esta actividad el 21 de diciembre con la participación de los niños y niñas residentes, se contó con el patrocinio de la empresa Coopreservis, un número importante de habitantes del Condominio que participaron en las novenas se vincularon también con regalos lo que permitió contar con regalos para todos los niños y niñas participantes, tuvimos un acompañamiento musical que permitió brindar un ambiente muy especial a la novena de aguinaldo y recreación que integro a grandes y chicos en la actividad.
 - **Integración de los adultos mayores:** se continuó con el grupo Corazones Felices los cuales se reúnen los miércoles a las 4:00 p.m. en el salón social.
 - **Rumboterapia:** los días lunes, martes, miércoles y jueves a las 8:00 p.m. en el salón social se desarrolla la actividad de rumboterapia que cuenta con la asistencia de los residentes y les permite desarrollar unos hábitos de vida saludables.
 - **Natación:** para los niños y niñas se brinda en la tarde del martes, jueves, viernes y en la mañana del sábado un programa de natación supervisado por nuestro coordinador de recreación Fabián Cuervo.

3. ASPECTOS FINANCIEROS

3.1 Situación Contable.

El conjunto está cobijado bajo el Decreto 2706 de 2012 donde se reglamenta la implementación y adopción de las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera). En el caso de la copropiedad aplican dentro del Grupo III para microempresas y que han sido denominadas NIIF de manera abreviada.

Durante la anterior administración se adelantó el trabajo de implementación con la contadora pública, especializada en NIIF la doctora Karol Johana Jiménez Villegas, para lo cual ya se cuenta con el manual de políticas contables, se necesita en estos momentos la valuación de la propiedad planta y equipo para la culminación de este proceso.

3.2 Bancos.

El Conjunto Residencial Villa del Roble tiene dos cuentas, las cuales son:



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

| Banco | Tipo de Cuenta | Numero |
|----------------|-------------------|-------------|
| Banco Avvillas | Ahorros - Recaudo | 185 090 727 |
| Banco Avvillas | Ahorros - Otros | 185 947 996 |

El conjunto residencial cuenta con el servicio de recaudo empresarial, con los talonarios que se adquieren en la oficina de administración, con formato de consignación empresarial y por PSE de AV Villas.

3.3 Manejo de los recursos.

Los pagos de nómina, seguridad social, servicios públicos y de proveedores se realizan a través del portal empresarial del banco; para lo cual se tiene un usuario que es quien prepara la información y otro usuario para la aprobación de dichos pagos. Previamente se revisa la práctica de la retención en la fuente cuando es el caso y se procede con el pago. Se imprime el soporte de pago de cada transacción y se adjunta a las facturas canceladas.

Actualmente en la copropiedad, ningún funcionario de la administración está autorizado para recibir dinero en efectivo, ni cheques de ninguna índole para pagos de expensas comunes. Todos los recursos se manejan a través de las cuentas bancarias.

3.4 Facturación de expensas comunes.

A la fecha en el conjunto residencial no se hace entrega de facturación mensual, solo se expiden cuentas de cobro esporádicamente. Este es un proceso que a través del software Contapyme y después de la actualización total de la información se podrán expedir las cuentas de cobro de forma mensual para enviarlas vía correo electrónico o físicamente a los copropietarios.

La copropiedad cobra intereses de mora equivalentes a 1.5 veces la tasa de Interés Bancario corriente para créditos de consumo, conforme a la ley 675 de 2001.

3.5 Recaudo.

Análisis de cartera

En el 2019 se realizaron los cobros administrativos, de forma mensual, se adelantaron todos los procesos de cobro de cartera a través del Abogado Fabián Díaz Quintero, con quien a su vez se estableció la política de cartera que esta pendiente por dar a conocer a los habitantes del Condominio. se continuó con el ajuste de cartera y en agosto se realizó la transición del Contador Bernardo Villegas Duran al nuevo Contador Efrén Castaño. Así mismo, y gracias al trabajo en equipo en donde también participo Silvana Ariza, Auxiliar Administrativa, actualmente se cuenta con el registro actualizado del 97.79% de propietarios en la base de datos (software contable) año 2018 y 2019, se encuentran pendientes por definir el detallado de las siguientes casas, que tienen una gran representación del total de cartera de \$ 122.408.293 menos provisiones por \$ 31.345.579 por \$ 91.062.714, que equivale a 75.36% del total de la cartera es necesario depurar estas casas relacionadas.



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
U.F.I.A.
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800 210 854-0

| MZ | CS | CARTERA - CONTABILIDAD | INT MORA |
|----|----|---------------------------|------------|
| 15 | 13 | 4.749.599 | 303.440 |
| 24 | 11 | 4.923.000 | 5.455.391 |
| 24 | 13 | 5.464.001 | 3.798.285 |
| 24 | 15 | 6.864.000 | 3.581.432 |
| 24 | 17 | 6.934.000 | 4.058.688 |
| 24 | 5 | 4.988.000 | 5.022.598 |
| 4 | 23 | 7.704.000 | 5.523.720 |
| 5 | 12 | 7.880.000 | 1.121.239 |
| 5 | 4 | 8.608.000 | 7.404.771 |
| 5 | 5 | 8.608.000 | 7.404.771 |
| 9 | 8 | 6.020.000 | 5.991.378 |
| | | 72.742.600 | 49.665.713 |

En total fueron 91 procesos realizados por el Abogado Fabián Díaz Quintero durante el año 2019

| CASAS | CARTERA |
|-------|--------------------------|
| 39 | Cobro Coactivo |
| 15 | Contratos de Transacción |
| 37 | Proceso Ejecutivo |

La Cartera por cobrar al 31 de diciembre está conformada así:

| | |
|---|---------------|
| Cartera por expensas comunes | \$133.228.335 |
| Cartera por intereses de mora | \$56.534.382 |
| Cartera por cobros jurídicos | \$2.250.000 |
| Cartera por acuerdos de pago | \$1.750.652 |
| TOTAL | \$193.763.369 |
| (-) Provisión cartera expensas comunes | -\$17.802.000 |
| (-) Provisión cartera Intereses de mora | -\$13.543.579 |
| Total Cartera Contable | \$162.417.789 |

4. ASPECTOS OPERATIVOS

4.1 Inspección

Desde el momento que asumí esta administración se hizo el respectivo seguimiento a todos nuestros servicios y se establecieron prioridades de acuerdo a las necesidades de la copropiedad.

Salvamento: El servicio de salvamento en el área de piscina en el año 2019 continuó con el señor Sebastián González, aliado estratégico en la prestación del servicio pues lleva a cabo funciones de mantenimiento, control de ingreso y salvamento, se realizaron constantes retroalimentaciones sobre la prestación del servicio en pro de garantizar un excelente servicio y velar por el bienestar de todos los habitantes e invitados.



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

Vigilancia: El servicio de vigilancia privada fue prestado por la empresa Coopreservis C.T.A, con quien se desarrollaron acciones de constante mejora, reuniones con el supervisor y la Gerente Regional de la empresa, buscando trabajar bajo los mismos parámetros y establecer necesidades claras, es por esto que dentro de los cambios se pidió en varias ocasiones durante el año que fuera reemplazado uno de los colaboradores pues no cumplía con las exigencias dadas en el Condominio ya que el flujo de visitantes e ingreso y salida de habitantes es amplio y se debe garantizar un servicio cordial, diligente y efectivo. Es necesario continuar con la supervisión diaria de este servicio pues debemos ser un condominio seguro garantizando tranquilidad a sus habitantes y para esto se requiere también el apoyo de los mismos, brindando números telefónicos claros de contacto, permitiendo que siempre sean anunciados los visitantes, domicilios y demás, conservando la calma al momento del ingreso al condominio, entre otros. Así mismo, La Compañía de Vigilancia instaló 16 cámaras adicionales al CCTV con el fin de contar con mayor vigilancia, apoyo y control dentro del conjunto.

SGSST En el año 2019 se logró establecer una nueva versión del SGSST durante todo el año se realizaron capacitaciones, cumpliendo con el cronograma establecido, dejando evidencia de cada actividad, se continúa con la implementación de acciones para la planificación, aplicación, evaluación en pro de mejoras del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Capítulo 6 del Decreto Único reglamentario del sector salud, decreto 1072 de 2015 y la transición desde la resolución 1111 de 2017 hacia la resolución 0312 del 13 de febrero de 2019.

Se eligieron a los integrantes del COPASST y del COCOLA, quienes realizaron varias reuniones durante el año. Se demarco el punto de encuentro a unos metros del ingreso al Condominio.

Se entregó una nueva camilla para el Salvavidas en la zona de piscina y se instaló un botiquín portátil en la Portería a disposición de los empleados y habitantes.

Se realizó en el mes de mayo la integración del día de la familia, en donde los colaboradores tuvieron un día de diversión, recreación, juegos, rifas e integración con sus familias, en el Centro Recreacional Comfandi de Santana Cartago.

Capacitaciones

Con el objetivo de capacitar a los empleados del Condominio en Seguridad y Salvamento Acuático, lo que les permitirá desempeñarse como Salvavidas, se seleccionaron varios empleados que cuentan con experiencia o con la actitud requerida para esta labor, ya que lo que se pretende es a partir del 1 de enero retomar el servicio de salvamento con empleados directos del Condominio y no con un tercero como actualmente se viene realizando. Por lo tanto, Fabián Cuervo, Ariel Bolívar, Jadinson Usuga y Fabián Buesaquillo fueron capacitados en la Cruz Roja de Armenia entidad certificada para dictar dicha capacitación, en Salvamento y Seguridad Acuática, recibiendo todos la certificación que los acredita como Salvavidas. Es importante aclarar que esta capacitación debe realizarse cada año por lo tanto en el mes de noviembre del 2020 deberán asistir nuevamente.

Proveedores



ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

Para desarrollar todas las actividades de mantenimiento, reparaciones y adecuaciones locativas se cuenta con proveedores especializados en cada actividad. Algunos de ellos prestan sus servicios mediante contratos de prestación de servicios y otros se contratan puntualmente por actividad.

4.2 Mantenimiento

Se llevaron a cabo todos los mantenimientos programados mensualmente y contratados con nuestros proveedores de maquinaria y equipo:

4.3.1. Cajas de alcantarillado y aguas lluvias.

Se llevó a cabo el mantenimiento periódico de las redes de alcantarillado, el personal de barrido y mantenimiento realizo periódicamente la limpieza de mallas ubicadas en los sumideros. De igual forma se realizó la limpieza del lugar conocido como Madre Vieja, en la zona de Cambulos, lugar donde desembocan las aguas del Condominio.

4.3.2. Sistema de telefonía.

Actualmente se cuenta con una planta telefónica marca Panasonic, la cual realiza la función de tele memo, en la cual se encuentran registrados los números celulares y fijos que proporcionan los residentes para comunicarse desde la portería a las unidades privadas.

Los equipos correspondientes a la citofonía se encuentran en mal estado y las troncales que van a las casas deben ser reemplazadas por su obsolescencia.

Contamos actualmente con una tercera línea telefónica, línea celular directa con portería 3142670516 lo que mejoró la comunicación con los habitantes y que agilizo el anuncio de visitantes por parte de la portería.

4.3.3. Cubiertas

En el salón social se realizaron cambios de un tendido de tejas ya que por su peso y por no estar bien sujetas a la viga cedieron y se rompieron, sin generar daños o accidentes, pues el salón estaba desocupado, por lo tanto se cambiaron dichas tejas y se realizó el ajuste y amarre correspondiente.

En la oficina de la Administración se aplicó broncosil a la plancha porque presentaba filtración y se resano y aplico impermeabilizante a la pared que da hacia el lote de cambulos ya que dicha pared presentaba humedad.

4.3.4. Equipo de dotación y oficina.

Se realizó mantenimiento preventivo al aire acondicionado, Coopreservis instaló un nuevo televisor que permite observar 16 cámaras de un nuevo DVR.

4.3.5. Fumigación

El conjunto posee gran extensión de zonas verdes, muchas de la cuales se han controlado con fumigación selectiva, igualmente se han fumigado la vehiculares y peatonales con herbicidas no selectivos con el fin de mantener controlada dichas zonas de las malezas.





ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

Se realizó periódicamente control de la plaga del caracol africano que afectaba al conjunto, velando por la recolección constante de escombros y elementos que le sirvieran de refugio.

Se realizó de forma quincenal fumigación de zonas verdes, sumideros, peatonales y casas que así lo solicitaran para el control de zancudos y rastreros.

En el tema de roedores, se realizó la intervención en conjunto con la Unidad Ejecutora de Saneamiento quien realizó un censo y posteriormente con personal calificado pusieron cebo en cada una de las viviendas afectadas, es de aclarar que el cebo no se entregó a los habitantes, ni al personal administrativo ya que no es permitido, únicamente fue manipulado por la funcionaria de la UES, esta campaña no tuvo ningún costo para el Condominio.

Así mismo la UES realizó una campaña de vacunación de gatos y perritos dentro del Condominio en el mes de octubre de 2019.

4.3.6. Luminarias

Se hizo periódicamente la intervención de las luminarias externas afectadas, cambiando según el caso los balastos, fotoceldas, bombillos de acuerdo a la necesidad, esta labor fue desarrollada por personal de la empresa Discelesa. Se instalaron reflectores en el callejón que da hacia el gradual, brindando iluminación a esta zona, así como a la manzana 15-18, 16-14, 16-29 y 24-18, zonas que eran muy oscuras, brindando así tranquilidad y confianza a los habitantes.

4.3.7. Jardinería

En el servicio de jardinería se contó con cuatro personas encargadas de este tema quienes realizaron corte con guadaña de zonas verdes, corte de durantas, mantenimiento de ébanos y corte de limón swinglea correspondiente al encerramiento del conjunto, al igual que descope de árboles. Es una labor ardua y que de acuerdo a las condiciones del clima se pudo mantener la buena presentación del conjunto ya que poseemos una gran cantidad de zonas verdes.

4.3.8. Puerta vehicular

El conjunto cuenta con una portería principal, con dos puertas, una de acceso y otra de salida, el servicio de ingreso está a cargo de la vigilancia privada, con ayuda de un rondero del Conjunto Residencial, las talanqueras que existían en la portería y que no estaban en uso fueron retiradas y guardadas en la bodega para su buena conservación.

Por otra parte, y a raíz del deterioro de la pintura, se realizó mantenimiento a ambas puertas aplicándoles anticorrosivo verde, lo que garantiza conservación y buen estado.

4.3.9 Puertas peatonales

El conjunto residencial cuenta con 2 puertas de acceso peatonal, una al lado de cada portería vehicular, se recomienda hacer un rediseño de la caseta de portería, con una sola puerta de acceso peatonal lo que permita tener más control de ingreso y salida de los mismos.

4.3.10. Recarga de extintores



Todos los extintores descritos en el numeral 2.4.3 fueron recargados en la fecha correspondiente, próxima fecha de recarga Julio de 2020.

4.3.11. C.C.T.V

Se entregan funcionando un total de 59 cámaras. Durante todo el año se realizó mantenimiento preventivo y correctivo, se han realizado cambios en la gran mayoría de las amarras de las cámaras ya que muchas estaban sujetas con alambre y el deterioro del mismo expuesto a la intemperie, al hacer contacto con la línea ocasiona corto, por lo tanto, se cambiaron a amarras plásticas.

Así mismo se considera conveniente retomar la instalación de más cámaras ya que es un sistema de apoyo vital para la seguridad del conjunto.

4.4. Adecuaciones Locativas y mejoras:

Se realizaron diversas obras que garantizan el buen funcionamiento de las zonas comunes para el beneficio de todos nuestros residentes, entre las cuales podemos enumerar:

- **Adecuación reja y lava pies ducha piscina:** La reja instalada en la piscina por su mala ubicación generaba una disminución en el espacio de la zona húmeda por lo tanto y teniendo en cuenta que la piscina tuvo que cerrarse 8 días por contaminación, se aprovechó el tiempo y Ariel y Alexis, empleados del Condominio quienes conocen y trabajan muy bien la soldadura, reorganizaron dicha reja, haciendo uso de los mismo materiales, disminuyendo su altura y reubicándola lo que brinda un mejor aspecto y estética a la piscina. Así mismo el muro de lava pies de la piscina era muy alto lo que hacía que los adultos mayores tuvieran dificultades en su ingreso, se tumbó y se hizo nuevamente brindando una mejor imagen y mayor comodidad para los usuarios de la piscina. Este trabajo fue realizado por los mismos empleados del Condominio.
- **Avisos Piscina, Juegos infantiles, zonas de juegos, shut, puertas de entrada vehicular y peatonal:** Los avisos que se encontraban en la piscina y en las zonas de juego estaban rotos y dañados, por lo tanto, se instalaron nuevos avisos, reemplazando los anteriores y garantizando que todas las personas tuvieran información clara y acertada sobre el uso adecuado de estas zonas comunes, así mismo se instalaron avisos en la shut de basuras, en las puertas vehicular y peatonal en los juegos infantiles
- **Bodega de la piscina:** Se hizo necesario realizar una reparación en la bodega de la piscina por la filtración que presentaba uno de los tubos del filtro, nuestros empleados repararon dicho daño que se generó en una pared a un costado del filtro, un hueco de un metro aproximadamente de diámetro y de profundidad. Cabe anotar que esta Administración es reiterativa en las solicitudes que han hecho administraciones anteriores ya que es necesario realizar la reparación de las filtraciones de la piscina que se ven reflejadas en la humedad que presenta la bodega.
- **Reparación juegos infantiles:** Durante el año se realizaron mantenimientos preventivos y correctivos a los juegos infantiles, columpios, vigas, puentes, pasamanos, techo de los juegos, sube y baja y demás fueron reparados y supervisados casi diario para evitar su deterioro ya que los niños y niñas son prioridad en Villa del Roble, insistimos en hacer un llamado a la preservación de estos lugares ya que por su mal uso se ven afectados con frecuencia.





ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS
DE LA
URBANIZACIÓN VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.854-0

- **Zona Piscina y baños:** Se realizó en dos ocasiones el retoque de la pintura del piso y de los bordes de la piscina, así como el retoque y mantenimiento de los baños de la misma, brindando un ambiente agradable para los habitantes de Villa del Roble
- **Separador Peatonal ingreso manzanas 11-12-15-16:** En el mes de diciembre los empleados del condominio instalaron separadores entre el parqueadero y el ingreso a las manzanas 11-12-15-16, en tuvo galvanizado ya que con frecuencia las motocicletas dejaban sus motos mal estacionadas y obstruían el ingreso de los peatones, así mismo se señalizó con la palabra PEATON, con el fin de brindar mayor claridad, mecanismo que dio muy buen resultado.
- **Malla cancha múltiple:** Por el uso inadecuado de la malla de la cancha múltiple, varios niños y jóvenes en repetidas ocasiones dañaron la malla alrededor de la cancha haciendo huecos grandes lo que hizo necesario hacer constantes reparaciones de la misma.
- **Contador Piscina:** Por obsolescencia y daño se hizo necesario realizar el cambio del Contador del Agua de la Piscina. Cambio que realizó directamente las Empresas Municipales.

4.5. **Proyectos y/o tareas pendientes y/o susceptibles de mejorar.**

- Instalación de luces led para alumbrado público.
- Propuesta de una política clara de arrendamiento
- Reparación de filtraciones de la piscina.
- Estudio Fitosanitario del Estado de los Arboles del Condominio por parte de la CVC
- Instalación de más cámaras en las peatonales y zonas comunes
- Actualización de los Estatutos de la copropiedad y actualización del manual de convivencia del conjunto residencial

Se deja constancia que el informe de gestión presentado contiene toda la información exigida por la ley y que los conceptos jurídicos y sustentaciones fueron extractadas fielmente del reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal.

El tiempo pasa de forma increíble y más en este bello lugar, Villa del Roble genera sentimientos que permiten que sientas que, aunque no vives aquí esta es tu casa, gracias a todos los copropietarios y habitantes por volver a confiar, por volver a creer en la administración, administración que no ha sido perfecta pero que con convicción digo ha realizado todo poniéndole el corazón. Gracias por volver a creer.


ARISTOBULO SEPULVEDA
Presidente Consejo de Administración


CLAUDIA PATRICIA SUAREZ RENDON
Representante legal

