

## **CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE - ETAPA I P.H.**

### **INFORME DE GESTIÓN**

#### **CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRADOR AÑO 2023.**

Respetados Copropietarios y Residentes:

Reciban un cordial saludo y nuestro especial agradecimiento a la comunidad. Por la comprensión, paciencia y apoyo durante mi periodo como representante legal desde el mes de noviembre y diciembre 2023, gestión que hemos venido adelantando en el Conjunto Residencial con acompañamiento del Consejo de Administración.

Dando cumplimiento a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal, El Consejo de Administración y el Administrador presentan el informe resumen de los aspectos más relevantes de la función administrativa encomendada durante noviembre y diciembre 2023, desarrollando una amplia gestión teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos aprobados por ustedes en la asamblea de marzo 2022. El informe de Gestión se enmarca en tres aspectos, en las cuales se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2023.



### Actividades generales de administración

Como representante legal y administradora de este conjunto vengo ejerciendo el cargo desde la fecha **09 de noviembre de 2023** según consta en el libro de actas de reuniones de consejo de administración y registro de esta ante la alcaldía municipal de Girardot. Es de anotar que mi responsabilidad como administradora inicia desde **09 de noviembre de 2023**.

Se han realizado actividades relativas al el servicio de administración, como atención aCopropietarios y usuarios en la oficina de la Administración de forma permanente, para solucionar situaciones generales de convivencia, quejas, reclamos, sugerencias y aclaraciones a las cuotas de administración, facturación, llamados de atención y solicitudes particulares a residentes por el mal uso de parqueaderos, parqueo en vías y tenencia irresponsable de mascotas, revisión de trabajos realizados por los empleados, reuniones con proveedores y prestadores de servicios de contabilidad, facturación, vigilancia, asesores de seguros, jardinería y mantenimientos varios, en general se han realizado todas las funciones administrativas inherentes al cargo y todas aquellas responsabilidades inmersas en el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia.

El Consejo de Administración en apoyo a la Administración, se ha reunido constantemente a fin de adelantar los proyectos y buscar soluciones a las múltiples necesidades de la Copropiedad, dejando como evidencia la realización de las actas de consejo mes tras mes, en las cuales se pueden verificar las decisiones tomadas por el consejo de Administración en direccionamiento a la ejecución por parte del Administrador y alojadas como evidencia en la administración.

La Administración se ha caracterizado por ser un equipo de trabajo unido y comprometido con la gestión que le fue encomendada por la Asamblea General.

Durante el Año 2023 el plan de trabajo se desarrolló bajo tres aspectos así:



## 1. Gestión Administrativa

Es conjunto de acciones mediante las cuales el Consejo de Administración y la Administración desarrollaron sus actividades a través del cumplimiento de las fases del proceso Administrativo: Planear, Organizar, Dirigir, Coordinar, Controlar.



### 1.1. ASPECTO LEGAL

#### 1.1.1- Órganos de Administración.

- ✓ Consejo de Administración.

Funciones. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PREDIO	NOMBRE	APELLIDO	CARGO
2-506	PABLO	QUINTERO	PRESIDENTE
3-409	ALEJANDRO	BERNAL	VICEPRESIDENTE
1-1101	ELIZABET	LOPEZ	TESORERA
1-804	HUGO	PRIETO	CONSEJERO
1-208	FABIOLA	OSORIO	CONSEJERA
1-705	FERNANDO	GALVEZ	CONSEJERO
1-303	LUIS	MOYA	SUPLENTE
2-1106	ALEXANDER	RAMIREZ	SUPLENTE
2-404	ARMANDO	RUBIO	SUPLENTE
3-710	HAROLD	CUBILLOS	SUPLENTE
3-1203	GABRIEL	PALACIOS	SUPLENTE

### 1.1.3- Contratos Proveedores

✓ Contrato

NOMBRE EMPRESA	FECHA INICIO	FECHA TERMINACION	DESCRIPCION	VALOR MENSUAL
SEGUANDES	16 de diciembre de 2023	15 de diciembre de 2024	servicio de vigilancia sin arma de fuego 24 horas de lunes a domingo, permanente al mes. recepcion servicio de vigilancia sin arma de fuego 24 horas de lunes a domingo, permanente al mes. Recorredor 1	23.882.425
OTROSI SEGUANDES	16 de diciembre de 2023	15 de diciembre de 2024	servicio de vigilancia sin arma de fuego 24 horas de lunes a domingo, permanente al mes. Puesto perimetral	5.901.804
JYA SOLUCIONES PH	17 de diciembre de 2023	17 de diciembre de 2024	prestacion de servicios de mantenimiento general servicios integrales de manto general y aseo en zonas comunes.	11.640.528
PAANTEC	01 de noviembre de 2023	31 de octubre de 2024	Mantenimiento preventivo de dos ascensores torre 3	1.412.768
INTERLIF	01 de septiembre de 2023	30 de agosto de 2024	Mantenimiento preventivo de cuatro ascensores torre 1 y 2	2.170.030
DIANA LARA	23 de enero de 2024	22 de enero de 2025	prestacion servicios contadora	1.200.000
JULIAN HERRERA	1 enero de 2024	31 de diciembre de 2024	Cobertura Jurídica	390.000
JULIAN HERRERA	11 de diciembre	culminacion cobranza judicial	Cobranza Judicial	15% del monto total adeudado por el propietario
DIESELECTROS	14 de mayo de 2023	14 de mayo de 2024	Mantenimiento preventivo con suministro de insumos para la planta electrica	493.160
GEOVANNA BOCANEGRA	7 de noviembre de 2023	6 de abril de 2024	Administradora	3.200.000

✓ Seguros Copropiedad.



AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.  
890.002-154-5

SUC.	RAMO	POLIZA No.
55	21	6558

POLIZA DE SEGURO DE MULTIRIESGO  
TIPO DE POLIZA : COPROPIEDADES 2023

FECHA SOLICITUD		CERTIFICADO DE		N° CERTIFICADO	N° AGRUPADOR	SUCURSAL										
DIA	MES	AÑO	EXPEDICION			FRANQUICIA BTA ORIENTE										
11	10	2023		0												
TOMADOR		CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE ETAPA I				NIT 901.471.801-1										
DIRECCIÓN		CRA 24 2 116, GIRARDOT, CUNDINAMARCA				TELÉFONO 3152911362										
ASEGURADO		CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE ETAPA I				NIT 901.471.801-1										
DIRECCIÓN		CRA 24 2 116, GIRARDOT, CUNDINAMARCA				TELÉFONO 3152911362										
BENEFICIARIO		CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE ETAPA I				NIT 901.471.801-1										
DIRECCIÓN		CRA 24 2 116, GIRARDOT, CUNDINAMARCA				TELÉFONO 3152911362										
MONEDA	Pesos		PUNTO DE VENTA	FECHA CORTE NOVEDADES	FECHA MAXIMA DE PAGO			VIGENCIA								
TIPO CAMBIO	1.00				DIA	MES	AÑO	DIA	MES	DESDE AÑO	HORA	DIA	MES	HASTA AÑO	HORA	NÚMERO DE DIAS
					26	11	2023	12	10	2023	00:00	12	10	2024	00:00	366

#### DETALLE DE COBERTURAS

ASEGURADO : CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE ETAPA I NIT 901.471.801-1.  
Dirección del Riesgo 1 : CARRERA 24 \2-116, GIRARDOT, CUNDINAMARCA.  
Ramo : INCENDIO  
SubRamo : INCENDIO  
Objeto del Seguro : MAQUINARIA Y EQUIPO

AMPAROS CONTRATADOS	VALOR ASEGURADO
TODOS RIESGOS INCENDIO - ZONA COMUN	2,090,717,232.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	2,090,717,232.00
ANEGACION PUERTAS EXTERNAS ZONA COMUN	2,090,717,232.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	2,090,717,232.00
DESIZAMIENTO ZONA COMUN	2,090,717,232.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	2,090,717,232.00
EXTENDED COVERAGE ZONA COMUN	2,090,717,232.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	2,090,717,232.00
DAÑOS POR AGUA INTERNO ZONA COMUN	2,090,717,232.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	2,090,717,232.00

Objeto del Seguro : MUEBLES Y ENSERES

AMPAROS CONTRATADOS VALOR ASEGURADO

FACTURA A NOMBRE DE: CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE ETAPA I,  
FORMA DE PAGO: CONTADO 45 DIAS

LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA POLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRÁ LA TERMINACION AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARÁ DERECHO A LA ASEGURADORA PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO ( ARTICULO 81 Y 82, LEY 45 DE 1990 ).

FORMAN PARTE DE ESTE CONTRATO, LAS CLAUSULAS, CONDICIONES GENERALES FORMA ( \* ) Y PARTICULARES RELACIONADAS EN HOJA ANEXA.  
(\*) FORMA ANEXA: P 1640/DICBRE2021

VALOR ASEGURADO TOTAL	\$ *****60,572,404,863.00
PRIMA	\$ *****39,784,439.70
GASTOS GASTOS DE EMISION	\$ *****0.00
IVA-RÉGIMEN COMÚN	\$ *****7,559,043.54
AJUSTE AL PESO	\$ *****-0.24
TOTAL A PAGAR EN PESOS	\$ *****47,343,483.00

## 1.2- ASPECTO LABORAL.

Se han realizado reuniones con el personal de atención, y proveedores, en las cuales se les da a conocer las directrices de trabajo concertadas con el Consejo de Administración, un trabajo enmarcado en el buen entendimiento y el cumplimiento de las tareas asignadas para el logro de las metas propuestas; compañerismo, tales como: trabajo en altura y como un equipo de trabajo, con buenas relaciones laborales e interpersonales.

- ✓ Ver ejecución presupuestal.

## 1.3. *Aspecto tributario.*

Retención en la Fuente.	Se presentó durante los periodos correspondientes al año 2023: quedando a paz y salvo por este concepto.
Medios Magnéticos	Se proyecta su presentación para el mes de mayo 2024.
Exógena	Pendiente por presentar en mayo de 2024

## 1.4. *Logros Administrativos.*

- ✓ Aseguramiento de la información administrativa, como respaldo diario de la información en la nube.
- ✓ Pintada general de portería con recursos obtenidos de contratista.
- ✓ Reparación de CCTV
- ✓ Ingreso peatonal con Touch
- ✓ Limpieza General de aguas negras torre 1 y 2
- ✓ Arreglo de archivo
- ✓ Creación base de datos torre 3
- ✓ Actualización de cito plus

## 1.5. *Proyectos integradores*

- ✓ Pesebre de Navidad.

Se dio paso al desarrollo de esta hermosa costumbre de hacer el pesebre que a todos nos gusta tanto; nuestro pesebre fue una obra de arte realizada por los colaboradores; a ellos mil gracias por su colaboración y a los niños por su compromiso un Dios los bendiga.

## 2-GESTIÓN FINANCIERA.

Este punto que es de vital importancia para el buen funcionamiento del conjunto, desafortunadamente la copropiedad, al momento de recibir la copropiedad por parte de la constructora o Empresa jurídica encargada para tal asunto, por parte de Prodesa, presenta unos estados financieros y unos presupuestos que a pesar de estar firmados y certificados por contadores públicos no reflejan razonablemente la situación financiera del conjunto y como ejemplo el estado de resultados que presentaron a 31 de diciembre del 2022 refleja un caso a típico que dentro de mi experiencia como administradora y con contadores y revisores fiscales expertos en la materia, que han tenido la oportunidad de revisar estos estados por haber estado contratados para los periodos de noviembre y diciembre del 2023,. Me resaltaron e informaron que ningún estado financiero presentado y en el caso de estado de resultados, es muy poco probable que los ingresos coincidan con los egresos y que no arrojen utilidad ni pérdida del ejercicio, hay cuentas contables que no corresponden y la cartera de la copropiedad se debe someter a una auditoria forense, suerte está que deberá correr, todas las cuentas a cargo de la constructora Prodesa tales como vigilancia, servicios públicos y otros.

La contabilidad me fue entregada con saldos a 31 de octubre de 2023, con inconsistencias graves, se le informo al consejo de administración sobre las anomalías y la necesidad de una auditoría contable, lo que se recomendó por parte de este ente corporativo, es traer a esta asamblea esta salvedad o hecho relevante; es así que dentro de las revelaciones o notas a los estados financieros con corte a 31 de diciembre del 2023, certificadas por el contador público David Villarraga Cabrera, y por la suscrita dejamos **SALVEDAD EXPRESA** sobre este tema en particular.

### 2.4- Gestión efectiva de identificación de consignaciones.

Para determinar las consignaciones pendientes por identificar se tuvo la necesidad urgente de un trabajo en equipo donde participamos Karen Julieth Alvarado mi asistente, el equipo de contadores Elkin, David y Rafael Villarraga quienes pudimos identificar la gran mayoría pero se debe manifestar y dejar como anotación que el banco Av Villas donde la copropiedad tiene la cuenta de las expensas comunes no es el mejor banco para permitir en sus reportes la identificación de las consignaciones se recomienda la apertura de una cuenta en el banco Caja Social o Davivienda que prestan una mejor información por este servicio.

- *Ejecución presupuestal.*

La ejecución presupuestal es poner en desarrollo todas esas actividades u obras contempladas en el presupuesto, de modo de ejecutarlo todo o sea invertirlo todo tal y como se había planeado, o sea logrando los objetivos proyectados para alcanzar las metas propuestas. (Ver informes financieros enviados).

✓ *Herramientas*

Las Herramientas, son comodato por parte de la empresa que presta el servicio de mantenimiento en la copropiedad, para el desarrollo de las tareas diarias en el mantenimiento y correctivos a las zonas comunes, por lo tanto, se ha diseñado un área especial para su custodia y salvaguarda.

✓ *Mantenimiento Circuito Cerrado de Televisión.*

Las cámaras de seguridad son la herramienta perfecta para captar lo que ocurre en cualquier parte que necesite de vigilancia, por lo que son un elemento vital para la copropiedad. Hoy en día estas cámaras ofrecen una gran calidad de imagen por lo que en estos momentos es también una muy buena herramienta de apoyo para la empresa de vigilancia y de esta forma poder ofrecer tranquilidad y control de las situaciones que se puedan presentar en la copropiedad, que afecten sus residentes.

Nuestro objetivo es controlar a través de un centro de monitoreo todas las zonas comunes y perímetro que puedan presentar riesgos de peligro y emergencia.

✓ *Jardinería.*

Se han realizado actividades, dentro de las cuales se mencionan las más significativas: Talas de palmas y podas de diferentes especies, esta actividad ha incrementado de manera considerable y se ha realizado con mano de obra de nuestros colaboradores, controlando el gasto.

La disposición final de desechos vegetales y reposición de especies taladas, cambio de grama, compra de químicos y abonos, son actividades representativas dentro de la ejecución presupuestal.

*Mantenimientos preventivo y correctivo.*

- Lavado de andenes y parqueaderos.
- Cambio de la bombillería fundida en general y mantenimiento de todas las luminarias de los jardines interiores.
- Mantenimiento y limpieza de todos los sifones en cubiertas, rejillas y parqueadero de visitantes.
- Fumigación mensual con refuerzo al interior del Conjunto en todas las áreas comunes y en el perímetro, incluyendo parques y zonas de mascotas.

*Agradecimientos.*

Manifestamos nuestro agradecimiento a los propietarios y residentes, que con sus aportes han contribuido al mejoramiento de la calidad de vida en nuestro conjunto y en especial, a quienes durante el año 2023 hicieron parte de los equipos de trabajo.

Cordialmente,

Geovanna Nilovna Bocanegra Gil  
Administradora y Representante Legal  
Celeste Etapa 1