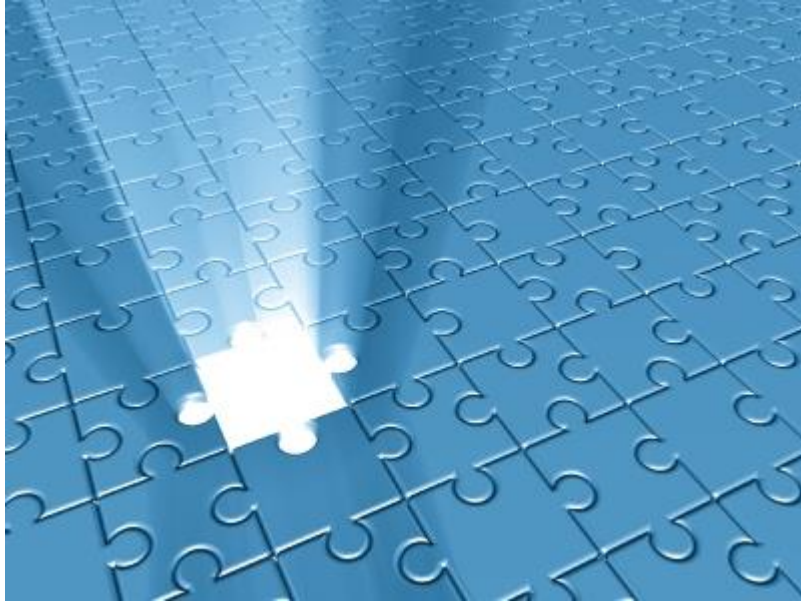


INFORME DE ADMINISTRACION



Apreciados copropietarios y amigos:

Nos encontramos una vez más en el proceso de análisis, por parte de todos los copropietarios, el estado de nuestra copropiedad Conjunto Residencial parques de Atahualpa 3, para este proceso queremos contar con la participación del 100% de los copropietarios, los cuales tenemos el deber de señalar el rumbo que debe tomar el Conjunto en mención.

Desde septiembre de 2017, asumí el reto de administrar esta gran copropiedad y desde ese tiempo hemos logrado realizar aportes importantes para la mejoría del conjunto.

No obstante, queda mucho por hacer, y mi propósito para este periodo que ya empezó es velar por la estética de nuestra unidad residencial para lo cual me encaminare a:

1. Impermeabilización interna del tanque de reserva de la copropiedad en unión con la unidad 4
2. Mantenimiento de los parqueaderos
3. El cambio de 22 registros de 2 pulgadas que están ubicados en las entradas de los interiores.
4. La remodelación del shut de basuras.
5. La remodelación de la portería.
6. El mantenimiento de las fachadas del conjunto.

Son 6 proyectos de gran importancia, pero será la asamblea quien determine la prioridad en su respectiva ejecución. Tengamos en cuenta que el transcurso del tiempo, la inclemencia del sol, la lluvia y la alta salinidad de la zona han causado el deterioro de nuestras fachadas, haciendo imperiosa la necesidad del mantenimiento de ellas.

MARIA EUGENIA DIAZ RODRIGUEZ

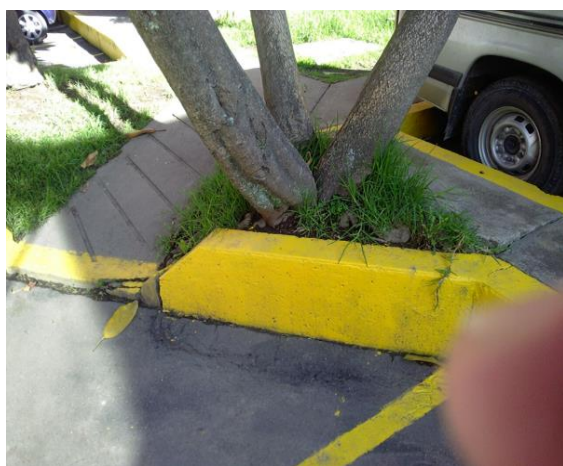
1. INFORME OPERATIVO

A continuación, se detallan los temas donde se efectuaron cambio y mejoras atendiendo la medición de gestión de desempeño:

- **CAMBIO DE ADMINISTRACION:** En el mes de septiembre de 2017 el señor PEDRO IGNACIO ROJAS me hace entrega oficial bajo acta la administración de la copropiedad, con la novedad que no hace entrega de un televisor de 42 pulgadas que según el acta de entrega del anterior administrador ALVARO JOSE ZAPATA) él había recibido.
- **VIGILANCIA:** En el mes de agosto se renovó el contrato con la empresa AMPARAR LTDA. Contrato que va hasta el 31 de agosto de 2018. Dicha decisión se tomó teniendo en cuenta el análisis del mercado de ofertas y valores agregados presentados por las empresas. El valor agregado para el conjunto estuvo compuesto por: 24 cámaras HD, 2 DVR de 1 Tera cada uno y un televisor de 32 pulgadas. Con el fin de completar el sistema de televisión de la copropiedad a 32 cámaras con resolución HD se adquieren 8 cámaras adicionales que serán instaladas junto con la instalación de un polo a tierra, valor que asumirá la copropiedad (\$1.000.000) y que será cancelado a mediados del mes de febrero de 2018
- **ASEO:** Se mantuvo el contrato con la empresa ASERVIT Ltda. Con quienes se realizaron mejoras en el control de las actividades de aseo de las zonas comunes del conjunto contratando en ocasiones y por necesidad el servicio de una operaria adicional para contribuir al aseo de las zonas comunes de nuestra copropiedad, el contrato vence el próximo 2 de marzo de 2018.
- **SEGURO DE AREAS COMUNES:** En octubre de 2016 la Copropiedad tenía una póliza de zonas comunes con un valor asegurado de \$8.000 millones. Se adquirió nuevamente un seguro multiriesgo de zonas comunes con la aseguradora Chubb de Colombia en el mes de octubre de 2017, con un valor asegurado de \$12.045 millones de Pesos. El valor de la póliza fue de \$13.620.556, valor que fue diferido a 4 cuotas mensuales por valor de 3.405.139 cada una sin financiación. El seguro cubre incendio, responsabilidad civil extracontractual, asonada, motín, actos mal intencionado de terceros terremoto, temblor, erupción volcánica, maremoto y terrorismo entre otros. Se obtuvieron los siguientes valores agregados:
 1. de asistencia por rotura de vidrios.
 2. La realización del nuevo el avalúo de la copropiedad
 3. \$200.000 valor que será pagado en el mes de febrero una vez se cancele la última cuota.
- **EXTINTORES:** En el mes de octubre se recargaron los 27 extintores que están ubicados en el primer piso de cada interior como prevención en caso de incendio, 2 en la administración, 1 en el shub de basuras y 1 en la portería.
- **FONDO DE IMPREVISTOS:** se presentó una disminución significativa del fondo de imprevistos pasando de \$13.535.750 en diciembre de 2016 a \$6.546.961,96 en diciembre de 2017, la razón de la

disminución se originó por la utilización de \$8.688.000 para la compra de una bomba de presión, 1 tanque hidroflox de 500 libras, 1 contactor y el sellamiento de goteras en la tubería. Dichos trabajos fueron realizados en el mes de enero de 2017.

- **MOVISTAR:** Se radico la cuenta de cobro con la empresa movistar por la suma de \$5.866.732 por concepto del uso de la zona común. Valor que será cancelado en el mes de febrero de 2018.
- **TALA DE ARBOLES:** A raíz de los riesgos que presentaba los árboles y pensando en la seguridad y la integridad de los residentes, los vehículos y del daño que estaban haciendo los arboles ubicados frente a la administración de la copropiedad en las bases de las zonas comunes, la administración con el aval del vicepresidente del consejo Fernando Gómez y el consejero Jorge Guerra se talan los árboles y se hace la reforestación respectiva. Se envía comunicado a la secretaria del medio ambiente justificando el procedimiento realizado junto con las fotos de los daños que estaba ocasionando los árboles.



- **CELEBRACIONES Y EVENTOS ESPECIALES:** Contando con la participación activa del consejo de administración y el comité de convivencia se realizaron celebraciones como:
 - DIA DE LOS NIÑOS
 - NOCHE DE LAS VELITAS
 - NOVENA DE NAVIDADLa administración y el consejo de administración manifiestan su agradecimiento por la participación activa de todos los residentes en los eventos especiales celebrados en la copropiedad y en especial en la navidad, ya que hubo una contribución voluntaria en artículos de la canasta familiar por parte de los residentes para armar las anchetas de navidad a nuestros servidores (Guardas de seguridad y todero).
- **CAMBIO CUENTAS DEL CONJUNTO:** A raíz del valor tan alto que nos cobraba el Bancolombia por la cuenta referenciada, se decide abrir unas nuevas cuentas en el banco caja social, con una diferencia significativa en la comisión. Mientras en el Bancolombia pagábamos \$4.164 incluido IVA, en el banco caja social pagaremos la suma de \$1.200 incluido IVA. Una diferencia de \$2.964 por cada recaudo. Se autoriza la elaboración de las tarjetas de recaudo en las cuales están detalladas con el nombre del interior y del apartamento respectivamente, los costos de la emisión de las tarjetas fueron asumidas por la copropiedad. La copropiedad tendrá un ahorro mensual de \$699.504.

- **ILUMINACION:** Se instalan nuevos reflectores así: 4 reflectores en el interior 17 y 19, 2 reflectores en el parque con el fin de dar luz a la zona de la cancha y sus alrededores, igualmente se instalan 2 reflectores en las zonas de parqueaderos ubicados en las bahías.
- **TANQUE DE RESERVA:** En unión con la unidad 4 se realiza el lavado del tanque de reserva y se realiza el estudio de laboratorio donde nos certifica que el agua del tanque es apta para el consumo humano.
- **PARQUEADEROS:** Se realizó la pintura, demarcación y numeración de los parqueaderos tanto en la parte interna del conjunto como en las bahías. En la actualidad la copropiedad cuenta con 87 parqueaderos de vehículos el cual están distribuidos así:

PARA ASIGNACION: 81 CUPOS

VISITANTES: 4

AMBULANCIA: 1

DISCAPACITADOS: 1

Igualmente la copropiedad cuenta con 48 cupos de parqueaderos de motos, el cual están distribuidos así:

PARA ASIGNACION: 45

VISITANTES: 3

En octubre de 2018 se reasignaron los parqueaderos comunales, quedando el 100% de las solicitudes de parqueaderos de propietarios y arrendatarios asignados.

- **CORRECCION FUGA DE AGUA EN ZONAS COMUNES:** Por requerimiento de la Empresa de Acueducto de Bogotá, donde me manifiesta que desde el mes de julio existía una fuga de agua en las zonas comunes y que a la fecha (septiembre) no había sido solucionado, sugieren que es de vital importancia solucionar ese problema ya que hasta el momento registraba \$2.500.000 en desperdicio de agua de las zonas comunes. Me indican que la fuga estaba desde el mes de julio de 2017. Para dar solución se informa a Asistencia del seguro de áreas comunes donde me indican que la fuga se encontraba en el área de la administración con un margen de 4 metros a la redonda según prueba del geófono, la aseguradora realiza dos excavaciones sin encontrar el problema. Al no encontrarse la fuga de agua se solicita a la asistencia seguir con la búsqueda de la fuga, pero me manifiestan que la cobertura por asistencia se había terminado. Por sugerencia del señor CARLOS corredor de seguros de la póliza AXA COLPATRIA sugiere afectar la póliza. Se hace la contratación para solucionar el problema y se afecta la póliza. Posteriormente se hace la reclamación respectiva ante la aseguradora con la respuesta de que nos reembolsaran el valor de \$2.635.283 en el mes de enero de 2018. El costo de encontrar la fuga incluida los materiales fueron de \$2.373.000.
- **SENSORES DE MOVIMIENTO:** Se cambiaron 23 sensores de movimientos de la copropiedad ya que no estaban en funcionamiento, se realiza dicho cambio con el fin de contribuir en la seguridad de los residentes de la copropiedad.

- **ARREGLO DE CUBIERTAS:** Se realizan algunos mantenimientos de las cubiertas cuyos residentes realizaron la reclamación respectiva, teniendo en cuenta que para la realización de dicha labor el inmueble debía estar al día con el pago de las cuotas de administración y demás conceptos. Los inmuebles que se intervinieron fueron: 01-501, 03-505, 04-507, 04-508, 13-525, 15-529, 16-532, 18-535, 19-537, 19-538, hasta el momento no se han podido arreglar las cubiertas de los inmuebles 4-508, 16-532, 19-537 por encontrarse en mora, Se arregló la cubierta del interior 18-535 quedando pendiente la revisión interna de la cubierta por cambios en los soportes de la misma.
- **CAMBIO DE FLAUTA Y REGISTRO:** Por averías en las flautas de los interiores 6, 7, y 16 se procede a realizar el cambio respectivo. Por solicitud de la Empresa de Acueducto de Bogotá se cambia el registro principal de 2 pulgadas ubicada en la entrada del interior 7, ya que necesitaban cambiar algunos medidores de agua de dicho interior y como se encontraba dañado no se podían cambiar. Se procede a realizar el cambio respectivo.
- **QUERRELA CONSUELO EMILIA PRIETO ESPITIA:** Se recibe notificación de la inspección novena de policía para llevar a cabo la diligencia de FALLO DE PRIMERA INSTANCIA, dicha inspección determino abstenerse de declarar perturbador de la posesión a la COPROPIEDAD ya que no se probó la responsabilidad de los cargos endilgados dentro del proceso.
- **SALONES COMUNALES:** Con el fin de incrementar la frecuencia en el alquiler de los salones comunales se realiza el cambio de todos los velos de los salones y se amplía su horario para eventos. Al 31 de agosto de 2017 el alquiler de salones comunales iba en \$500.000 y al 31 de diciembre de 2017 cerró en \$2.020.000.
- **REVISORIA FISCAL MESES ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2017:** La administración junto con el consejo de administración nos reunimos con el señor Alex Jovanny Torres Lima para dar solución a un tema que estaba pendiente por finiquitar, la cancelación de los honorarios de revisoría fiscal de los meses enero febrero y marzo de 2017. El señor Torres Lima se abstiene de firmar los estados financieros intermedios de los meses enero febrero y marzo. Manifestando que la contadora no se los había entregado para su revisión en el tiempo solicitado. para cumplir con lo reglamentario se solicita al actual revisor Fiscal Esteban Perdomo realizar la revisión respectiva de la contabilidad de dichos meses con el compromiso que una vez se haga el cotejo y revisión de la documentación se les cancelaria el valor de los honorarios.
- **PAGINA WEB:** Con el fin de mantener a toda la comunidad de nuestra unidad informada, la administración crea una página web: WWW.PARQUESDETAHUALPA3.COM, con un nuevo correo administración@parquesdeatahualpa3.com, allí encontraran todas las actas de consejo y todos los eventos realizados en la copropiedad.
- **MANTENIMIENTO CANCHA DEPORTIVA:** En diciembre de 2017 y tras el estudio de diferentes cotizaciones y presentación de las propuestas ante las administraciones y consejos de administración de las unidades 3 y 4 se procede a realizar la contratación con la empresa BL INGENIEROS ASOCIADOS S.A.S para el mantenimiento de la cancha deportiva que contemplaba los siguientes ítems.

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR
SELLAMIENTO FISURAS EXISTENTES CON ASFALTO LIQUIDO	1 GALON	\$ 155.000
IMPRIMACION ASFALTICA TIPO CRL-I	136.16 M2	\$ 269.597
MANTO ASFALTICO EDIL 3 mm	136.16 M2	\$3.703.552
IMPRIMACIÓN ASFALTICA TIPO CRL-I	136.16 M2	\$ 269.597
MEZCLA ASFALTICA TIPO 13.50 Incluye suministro, extendida y compactación.	136.16 M2	\$3.553.776
DEMARCACIÓN JUEGOS Baloncesto y microfútbol	1 GALON	\$ 255.000
SUB - TOTAL, COSTO DIRECTO		\$8.206.522
ADMINISTRACION 6%		\$ 492.391
UTILIDAD 5%		\$ 410.326
IVA (19%) SOBRE LA UTILIDAD		\$ 77.962
TOTAL		\$9.187.201

Queda pendiente por cancelar el 8% sobre el valor total de la carpeta asfáltica de la cancha que en nuestro caso sería \$1.326.150. Valor que será cancelado a la etapa 2 una vez realicen en mantenimiento externo de la cancha que les corresponde.

2. INFORME DE CARTERA:

A continuación, mencionamos los casos que en la actualidad están en cobro Jurídico:
DOCTOR JOSE MIGUEL CONTRERAS

INTERIOR	APTO	VALOR
14	527	\$ 15.209.520
8	516	\$ 11.063.443
8	315	\$ 7.810.109
9	417	\$ 3.157.357
5	109	\$ 2.707.683
7	514	\$ 3.254.211
21	542	\$ 5.466.181
2	503	\$ 9.231.469
18	LOCAL 3	\$ 8.548.840
22	144	\$ 2.379.800
23	146	\$ 4.583.430
5	110	\$ 16.855.480
TOTAL		\$ 90.267.523

Con el fin de agilizar el cobro de la cartera morosa se contrata los servicios de un abogado adicional, el doctor JHON ALEXANDER REYES, a quien se le entrego los siguientes procesos:

INTERIOR	APTO	VALOR
1	101	\$ 528.930
5	409	\$ 1.478.880

6	111	\$ 2.341.060
8	416	\$ 17.099.010
14	428	\$ 16.135.540
16	532	\$ 2.089.250
19	137	\$ 874.010
19	138	\$ 4.274.230
22	343	\$ 17.668.700
TOTAL		\$ 62.489.610

TOTAL DE LA CARTERA EN COBRO JURIDICO \$ 152.757.133

Del total de la cartera que tiene el conjunto por todos los conceptos (\$185.935.759) el 82% se encuentra en cobro jurídico y el 18% está a cargo de la administración.

RECUPERACION DE CARTERA JURIDICA (desde DIC-2016 hacia atrás) más relevantes

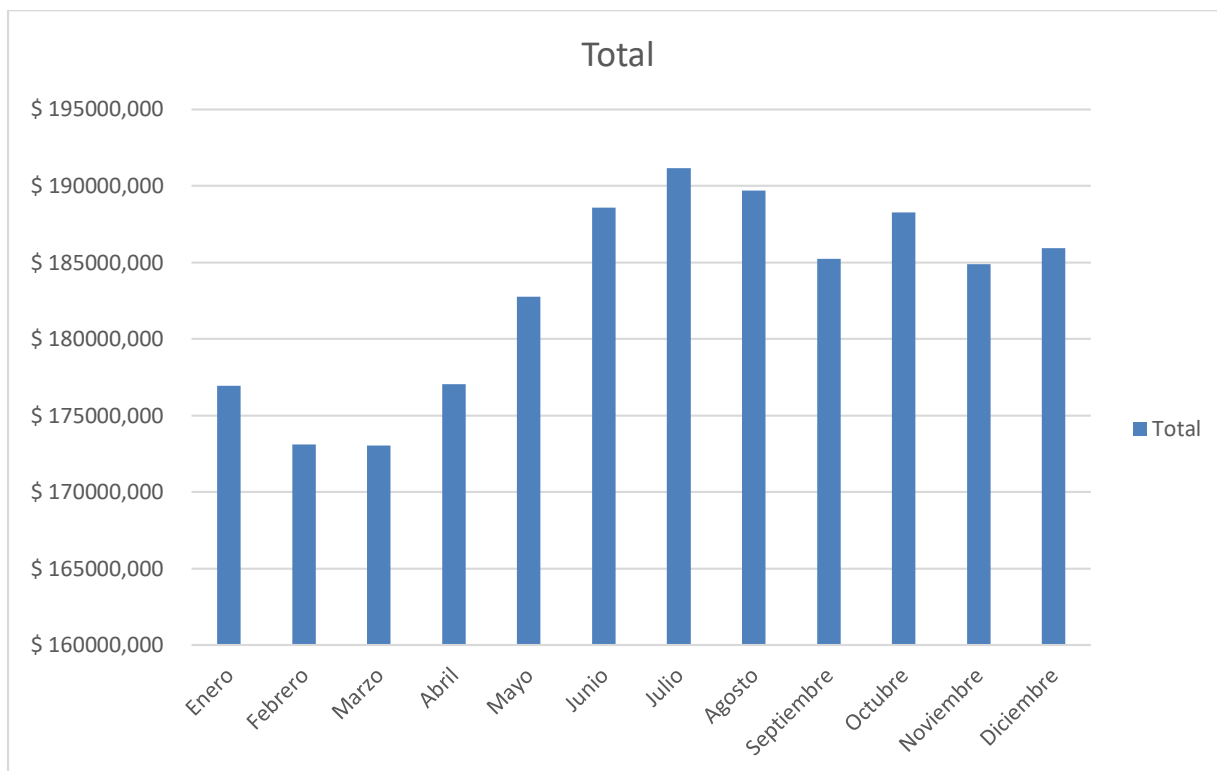
Apto 4 - 508		\$ 8.729.746,00
Apto 19 - 537		\$ 2.455.100,00
Apto 8 - 315		\$ 1.409.106,00
Apto 22 - 144		\$ 2.119.000,00
TOTAL RECUPERACION		\$ 14.712.952,00

RECUPERACION DE CARTERA ADMINISTRACION (desde DIC-2016 hacia atrás) más relevantes

Apto 3 - 206		\$ 1.443.940,00
Apto 7 - 214		\$ 5.147.705,00
Apto 13 - 325		\$ 1.099.000,00
Apto 22 - 444		\$ 3.937.610,00
Apto 17 - 334		\$ 1.075.890,00
TOTAL RECUPERACION		\$ 12.704.145,00

Comportamiento de la cartera mes a mes (TODOS LOS CONCEPTOS)

MES	VALOR
Enero	\$ 176,948,387
Febrero	\$ 173,122,878
Marzo	\$ 173,037,792
Abril	\$ 177,054,091
Mayo	\$ 182,765,641
Junio	\$ 188,583,163
Julio	\$ 191,161,993
Agosto	\$ 189,688,308
Septiembre	\$ 185,220,683
Octubre	\$ 188,269,093
Noviembre	\$ 184,872,012
Diciembre	\$ 185,935,759



- **CIERRE DE CASILLEROS:** Con el ánimo de contribuir al mejoramiento de las finanzas de la copropiedad y de recoger cartera morosa, la administración determina cerrar los casilleros de los inmuebles que se encuentren en mora por deudas que superen 3 cuotas de administración. Se cierran 55 casilleros. En la entrada de la portería se instala una urna donde ingresara la correspondencia de los morosos de la copropiedad.