



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

NIT:900.640. 353.-5



Soacha Cundinamarca, 16 de septiembre de 2024

Señores, (a).
Consejo Administración
CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO P.H.
CALLE 33 # 34 - 79.

INFORME DE GESTIÓN AGOSTO 2024.

JAVIER ALONSO GUTIÉRREZ MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.420334, en su calidad de Representante Legal y Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL DE ALMENDRO – PROPIEDAD HORIZONTAL, identificado con NIT 900.640.353-5 domiciliada en la ciudad de Soacha Cundinamarca, en la dirección Calle 33 número 34 - 79, copropiedad constituida por medio de la Escritura Pública No. 0365 del 01 de febrero en la Notaria cincuenta y tres del Círculo Notarial de Bogotá Distrito capital, con personería jurídica inscrita por el Director de Control de Espacio Público y Propiedad Horizontal de la Alcaldía Municipal de SOACHA.

Presentó informe de gestión, dejando constancia de actividades, administrativas, operativas de ejecución y recaudo que corresponden en el ejercicio de administración contempladas en el artículo 51 de la Ley 675 del 2001.

El día 01 de agosto de 2024 firme contrato de administración con el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO**, donde recibí el puesto de trabajo por parte de la Sra. Ángela Vaca secretaria del consejo, donde me informo de las actividades pendientes por desarrollar y quedaran aquí consignadas.

Así mismo me realizo entrega de una oficina con distintos elementos de cómputo y archivo, los cuales deje consignados en acta y en el video que realice el día uno (1) antes de iniciar a realizar las actividades de la copropiedad.

✓ ADMINISTRATIVOS

- 1) Reunión con la empresa HQS SECURITY LDTA, donde se exige reforzar los puntos de trabajo para la mejora continua de la seguridad, se le solicita traer los códigos QR para garantizar que el personal de recorrido vaya hasta las zonas hacer la ronda incluyendo 6 puntos altos en las torres, (sextos pisos), así mismo se realiza una reunión con todo el equipo de trabajo, indicando pautas claras respecto al manejo de los recursos de los usufructo directo de los parqueaderos de visitantes, teniendo en cuenta que el responsable directo de la administración de este y el recaudo del mismo corresponde al representante legal de la copropiedad, siendo ya avisado con antelación de posibles manejos inadecuados de este dinero.

Exijo hacer una supervisión constante de todos los talonarios por supervisores y yo desde el momento en que ingreso estoy supeditando permanentemente los talonarios.

Así mismo indico al equipo de vigilancia las funciones concernientes a la actividad que fueron contratados la importancia de hacer los anuncios a los residentes por visitantes, el control de acceso de vehículos y motos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

NIT:900.640. 353.-5



- 2) Se realiza reunión con la empresa de mantenimiento MULTI 1ª, el señor William Jiménez, representante legal de la misma, se hace observaciones referentes al mantenimiento de las zonas comunes y mantener un trabajo más organizado, más responsable y el manejo adecuados de los insumos, ya que la copropiedad los compra. Se le solicitó propuesta con el valor de los suministros incluidos dentro del contrato, para buscar mejor manejo de los insumos y para garantizar el suministro de estos.
Ponemos en contexto los inconvenientes que tuvieron en el pasado por una presunta terminación inadecuada del contrato, el señor manifiesta hacer un buen trabajo, continuar con el mejoramiento de la copropiedad y manifiesta su interés por ayudar de manera desinteresada, o se hubiera quedado con el dinero sin trabajar habiendo ganado el proceso de la demanda, no obstante para ayudar a la copropiedad decidió continuar con el contrato, toda vez que considera ganarse el dinero es trabajando para la copropiedad, hasta el momento no ha tenido problemas ni inconvenientes, por el contrario ha sido una persona proactiva entregando bienes y servicios en tiempos justos. Tanto que se mantuvo en cumplir estos dos meses sin pago de las facturas, hasta que la copropiedad subsanara la novedad de la administración.
- 3) Reunión con el señor David Zúñiga Zapata quien tiene arrendado el salón social para el MINI MARKET, el señor tiene una cláusula de una reducción del 5% del aumento del IPC toda vez que está pagando los servicios públicos de una de un acuerdo de pago, él el contrato fue renovado de manera automática con unas cláusulas que fueron ajustadas por parte de la administración saliente y conocimiento del consejo.
- 4) Reunión con el señor Holmes Díaz, arrendatario de la papelería, quien manifestó continuar con el arriendo y prorrogar por otro año, manifestó colaborar de manera eficiente y sincera en las actividades que correspondan a la labor administrativa y en beneficio de la copropiedad.
- 5) Se convoca sorteo de parqueaderos desde el día 14 de agosto del 2024, haciendo una labor ardua a la recepción de documentación durante 8 días de manera constante, dando fecha límite para la entrega de la documentación el 22 de agosto en una jornada que fue alargada hasta las 10 de la noche, haciendo la recepción de la documentación, posterior a esto el día 24 de agosto se hizo el primer sorteo para vehículos en colaboración de miembros del consejo, la Sra. Sandra, Sra. Ángela, Sr. Oscar y el Sr. Orlando, quienes estuvieron a bien sacar un tiempo de manera diligente para ayudar en la actividad.
El día 29 de agosto se realiza el sorteo de motocicletas a partir de las 6:00 pm, en las instalaciones del salón social donde también se contó con la colaboración de la Sra. Sandra, Sra. Ángela y dos residentes quienes quisieron colaborar para mencionada actividad, en las dos reuniones se hizo énfasis en el uso adecuado de los parqueaderos en tener estricto cumplimiento en concordancia al reglamento de propiedad horizontal y el manual de parqueaderos, haciendo énfasis en no dejar elementos abandonados en el parqueadero como carpas u otros objetos y realizar labores de mantenimiento o mecánica dentro de el mismo.
Mantener su estado de cuenta al día toda vez que el uso del parqueadero es comunal y es un privilegio para las personas que se encuentran al día con las obligaciones pecuniarias y con las obligaciones de convivencia.
- 6) Reunión con la empresa EFICIENCIA ADMINISTRATIVA, para revisar cuáles eran los trabajos que ellos han presentado durante el último tiempo y cuál fue la intervención que hicieron en el cuarto de máquinas desde el año que iniciaron a trabajar en la copropiedad, contribuyeron al poder hacer la recuperación de una póliza en el arreglo de las electrobombas las cuales fueron inundadas en febrero del 2023, mencionada empresa se denomina como



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

NIT:900.640. 353.-5



eficiencia administrativa ofrecen productos desde la asistencia de administración hasta arreglos de estructura y mantenimientos de todo tipo en ingeniería, no obstante se le recomendó no hacer pretensiones u ofrecimientos en otros campos de mantenimientos, toda vez que trabajamos de manera independiente y con una convocatoria abierta para la posibilidad de todos los vecinos del conjunto y otros proveedores.

- 7) En reuniones con personas afectadas por las humedades, se han presentado ante la administración 6 inmuebles, Torre 3602, Torre 19603, Torre 18604, Torre 6602, Torre 12602, Torre 5604, Torre 2604, todos estos inmuebles se le ha manifestado que se tendría que hacer una contratación con personal profesional y experto en reparaciones de techados y cubiertas, que cumplan con las condiciones pertinentes para el trabajo en altura y que puedan garantizar la intervención de las filtraciones, así poder subsanar la novedad de manera parcial hasta que se pueda hacer una intervención total y absoluta en toda la copropiedad, debido a la necesidad imperiosa de hacer una impermeabilización y una mantenimiento de cubiertas canales y fachadas.
- 8) Reunión con el Revisor Fiscal el Señor Cristian Arévalo, con quien realizamos un recorrido en todas las áreas comunes de la copropiedad, parqueaderos, pasillos, tienda y salón social comunal. Evidenciando la necesidad de hacer varias intervenciones como implementar un sistema que pueda supeditarse y controlarse de manera más eficiente los recursos que se recauden por causa del usufructo de la copropiedad en parqueaderos de visitantes, teniendo así el control de estos recursos, se hacen recomendaciones en temas administrativos como operativos por lo cual es importante implementar rápidamente la intervención y atención de la Torre 1 apartamento 101 señor toscano afectado por el sismo del 2023, la póliza ya desembolso dinero para la reparación de esta. \$1'500.000 aproximadamente.
- 9) Se han realizado la atención a diferentes novedades, que se han venido presentando por cargo y descargo de parqueaderos de residentes, quienes en su momento pasaron cartas o solicitudes para el retiro de los parqueaderos y no les hicieron la gestión y les estaban cobrando sin tener en uso el parqueadero, o parqueaderos que no fueron cobrados desde algún momento, tenemos novedades que se ajustaron como la Torre 7504 se debía cargar parqueadero de motocicleta desde el mes de julio, cargo a la torre 10604 desde el mes de julio un parqueadero de carro, hacer el cargue de parqueadero desde junio Julio agosto del 1 al 302.
- 10) Se estará adelantando la gestión de manera rápida y permanente con respecto a la actividad de las propuestas de la impermeabilización del tanque, donde se realizará la convocatoria con los proponentes ya previstos en los meses anteriores y que el listado fue entregado por los miembros del consejo para dar celeridad y continuidad al proceso ya avanzado.
- 11) Se está solicitando la cotización para iniciar la implementación del habeas data con la empresa Infante López abogados, actividad que es de obligatorio cumplimiento, para implementar en el mes de octubre.
- 12) Se tuvo reunión con profesional enviados desde el hospital Yaguas con la propuesta del gobierno un médico a tu casa donde realizaron una intervención durante 8 días en toda la copropiedad la actividad fue realizada de manera



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

NIT:900.640. 353.-5



positiva las personas que quisieron y desearon ingresar a los programas que ofrecían tanto a la atención médica pues siempre de manera voluntaria nunca se le dice a las personas que vayan a entregar plata ni ofrezcan plata porque los van a estafar las actividades que fueron autorizados desde la administración ya fueron revisados con unos filtros para que pudieran llegar hasta la copropiedad no obstante se debe hacer anotación hacia donde diga que vayan para tener identificados y a dónde fue el inmueble si pagó o no pagó dentro de la copropiedad

- 13) Se realiza una recepción completa de la oficina, áreas comunes de manera superficial las cuales quedan constatadas en el acta de salvamento que se entrega en la reunión del primer mes de consejo.
- 14) Se adquirió la representación legal de la copropiedad ante la alcaldía el día 23 de agosto del 2024, sin embargo para poder hacer trámites ante la entidad bancaria de Ave Villas se tuvo que coordinar con el señor Orlando Caballero tesorero del consejo y el señor Óscar Zambrano presidente del consejo para radicar las firmas, donde se llevó a cabo inicialmente la firma con el señor presidente y posteriormente al día siguiente con el señor Orlando Caballero, a lo anterior los pagos no alcanzaron a quedar dentro del mes de agosto para subsanar con los proveedores y todo se realizaron el día 5 de septiembre del 2024, quedando a paz y salvo con los proveedores respecto a los valores pendientes del mes de Julio de Agosto tanto de la vigilancia, aseo, eficiencia administrativa, revisor fiscal, contabilidad, gestión administrativa, servicios públicos domiciliarios y el la compra de insumos para el mes de agosto y septiembre que fueron adquiridos con la empresa MAFPS.

✓ **FINANCIEROS**

- 1) Para el mes de septiembre teniendo ya posibilidad de ejecutar el presupuesto, se presentarán las propuestas para la activación de un medio o mecanismo que pueda recaudar el dinero de manera más clara y poderse supeditar en tiempo real.
- 2) Se realizó jornada de cartera en compañía del contador el día 24 de agosto desde las 4 de la tarde hasta las 7:30 de la noche donde se atendieron aproximadamente 12 casos de manera satisfactoria y sin novedades importantes.
- 3) Gestión de la cartera se realizan tres acuerdos de pago de personas que decidieron venir a hacerlo de manera voluntaria Torre 12 202, Torre 12 401, Torre 13 601.
- 4) Frente al manejo del dinero en efectivo para el mes de agosto, en la administración se deja copia y soporte primero ante la contabilidad y en esta acta de consejo como aparece en la siguiente descripción relacionando los gastos uno a uno de manera clara y específica de todo el dinero que fue utilizado durante el mes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO

NIT:900.640. 353.-5



ALMENDRO		CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO		ALMENDRO	
		NIT: 900,640,353-5			
SOPORTE DE LOS GASTOS DEL USUFRUCTO DE PARQUEADERO DE VISITANTES			FECHA DE CONSTITUCIÓN DEL FORMATO		
No. 01-2024			1/09/2024		
Fecha de reporte :		domingo, 1 de septiembre de 2024			
PERIODO	1/08/2024	31/08/2024	USUFRUCTO DE PARQUEADEROS AGOSTO	\$ 4.162.500	
			ARRIENDO SUPER MERCADO MARTEK DAVID	\$ 3.691.400	
			total recaudo en efectivo en administracion	\$ 7.853.900	
Detalle de los pagos realizados por los cuales se solicita el reembolso					
Fecha del pago realizado con fondos de la caja menor	Pagado a	NIT	Por concepto de	Tipo de Documento soportado Y Número	Valor Pagado
3/08/2024	VIRGIN MOBILE	963805890	PAQUETE CELULAR ADMINISTRACION	NIT	\$ 25.000
6/08/2024	FERRENPERTO	80,828,832-7	TORNILLOS DRIVAL Y TAPA CIEGA PVCOC TOGONAL	NIT	\$ 5.000
7/08/2024	MARCO FIDEL SOTO (MAFPS)	8,864,055-0	INSUMOS DE ASEO PARA AGOSTO Y SEPTIEMBRE	NIT	\$ 1.001.500
9/08/2024	FERRENPERTO	80 828 832-7	LIMA TRIANGULAR B ELLOTA	NIT	\$ 7.500
9/08/2024	FERRENPERTO	80 828 832-7	2 PANELES LED 12W INC RUSTAR	NIT	\$ 26.000
12/08/2024	MEGAPAGOS	840.024.031	CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD 6 CONCEJEROS	CODIGO DE PAGO	\$ 197.400
12/08/2024	MEGAPAGOS	840.438.322	CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD 1 CONCEJERO	CODIGO DE PAGOS	\$ 32.900
15/08/2024	EDS OCTANO SAN MATEO	222 222 222 222	1 CELERITY	NIT	\$ 24.000
15/08/2024	EDS OCTANO SAN MATEO	222 222 222 222	1 CELERITY	NIT	\$ 26.000
15/08/2024	FABIO NELSON PINZON BARBOSA	80.250.747	EXCEDENTE CONTINGENCIA FRENTE A LA TORRE 3 TUBERIA ROTA EXPLORACION EN ADOQUIN, CON EXCAVACION Y EXPLORACION EN CONCRETO Y REPACION DE TUBO	CEDULA	\$ 460.000
15/08/2024	ENEL	860.063.875-8	FACTURAS ENEL DE LAS TORRES 1 A LA 19	NIT	\$ 1.020.650
16/08/2024	CLARO	800 153 993-7	FACTURA DE CLARO	NIT	\$ 361.182
18/08/2024	MINIMARKET ALMENDRO	700063608-7	CAFÉ 250G 1 Y 1 AZUCAR	NIT	\$ 12.900
20/08/2024	ENEL	860.063.875-8	FIDUCIARIA BOGOTA	NIT	\$ 3.950.890
21/08/2024	TAXIS	1.032.420.334	3 SERVICIOS DE TAXIS PARA RADICAR ACTA DE ASAMBLEA Y REPRESENTACION LEGAL	CEDULA	\$ 25.000
22/08/2024	FERRENPERTO	80.828.832-7	1 ALAMBRE DULCE X 3 METROS 3 PUNTILLA VARIADA X PAQUETE 1 CINTA AISLANTE	NIT	\$ 10.000
26/08/2024	FRRENPERTO	80 828 832-7	1 ALICATE VIGOR 9	NIT	\$ 17.000
29/08/2024	FRREDEPOSITO LA GRANDEZA	65700687-1	1 GUAANTES	NIT	\$ 6.000
29/08/2024	BLESSING DOERS	80177429-7	RESALTADOR, CINTA ENMASCARAR, CARPETA PRESENTACION, MARCADOR PERMANENTE, COPIAS DE FIRMAS PARA ACTA ANTE LA ALCALDIA	NIT	\$ 21.300
Elaborado por					
	Revisado:	Aprobado:	Porcentaje Maximo Autorizado de Reembolso	TOTAL	\$ 7.230.222
			92%	SALDO AGOSTO	\$ 623.678
AVIER GUTIERREZ	ORLANDO CABALLERO	OSCAR ZAMBRANO		VALOR TOTAL GASTADO	\$ 7.230.222

5) Se realiza un recaudo de \$4'162.500 pesos por usufructo del parqueadero de visitantes. Se recibió la mensualidad del arriendo del MINI MARKET correspondiente al mes de agosto por un valor de \$3,691.400 pesos, para poder pagar la factura de energía Enel de las zonas comunes. Con el ánimo de dar transparencia fue entregado un soporte por el recaudo al señor David por concepto del mes.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO
NIT:900.640. 353.-5



6) Se adquirió la representación legal de la copropiedad ante la alcaldía el día 2x de agosto del 2024 sin embargo para poder hacer trámites ante la entidad bancaria de villas se tuvo que coordinar con el señor Orlando caballero tesorero del consejo y el señor Óscar Zambrano presidente del consejo donde se pudo llevar a cabo inicialmente la firma con el señor presidente y posteriormente al día siguiente con el señor Orlando caballero a lo anterior los pagos no alcanzaron a quedar dentro del mes de agosto para subsanar con los proveedores y todo se realizaron el día 2 de septiembre del 2024 dejando a paz y salvo con los proveedores respecto a los valores pendientes del mes de julio de agosto tanto de la vigilancia, el aseo, eficiencia, revisor fiscal, contabilidad, gestión administrativa, servicios públicos domiciliarios y la compra de insumos para el mes de agosto y septiembre que fueron adquiridos con la empresa MAFPS.

✓ **JURÍDICOS**

- 1) Se ha escrito a la empresa de ASINSA para poder tener una reunión y poder verificar cuáles son los inmuebles que tienen, por lo anterior a no haber tenido respuesta y teniendo en cuenta que su contrato debe ser cancelado con 30 días de antelación este fue renovado de manera automática, no obstante no genera ningún daño a la copropiedad toda vez que a esta empresa no se le genera ningún pago por concepto de honorarios y por el contrario lo que se puede es limitar a no entregarle o endosarle casos para la gestión de la cartera.
- 2) Para la gestión de la cartera se dará plazo hasta 30 de septiembre de 2024, a partir del primero de octubre del 2024 iniciar un proceso de recaudo de cartera con otros proveedores como puede CAJ y CONSULTOR SPD PROPIEDAD HORIZONTAL SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS CONCILIACIÓN Y SERVICIOS INMOBILIARIOS.

✓ **CONVIVENCIA**

- 1) Se tuvo reunión con miembros del comité de convivencia, solamente asistieron dos personas la señora Lady Rodríguez de la Torre 17604 y la señora Mauren Argüello de la Torre 7504, tuvieron la voluntad de iniciar la gestión referente a las novedades que se deben ir revisando por llamados de atención, personal que debe ser citado a la administración para hacer las llamados de atención sin embargo el comité de convivencia debe ser de tres personas hay una persona que no volvió a asistir a las reuniones en este orden de ideas el comité de convivencia está incompleto y se debe hacer una selección de un personal adicional.
- 2) Llamado de atención al inmueble 10-601 por consumo de sustancia alucinógenas en la propiedad privada y esta se prolifera en todo el edificio.
- 3) Llamado de atención al inmueble 7-504, por mascotas sueltas en las zonas comunes.
- 4) Llamado de atención al inmueble 4-202 por ruidos excesivos en las mañanas.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALMENDRO
NIT:900.640. 353.-5



- 5) Artículo 124 numeral 3 de la ley 1801 del 2016 con la cual el código nacional de policía indica que no recoger los excrementos de la mascota es catalogado como un comportamiento que pone en riesgo la convivencia por la tenencia de animales.

Por lo anterior descrito podemos decir que es de carácter obligatorio tener las mascotas siempre con collar y tiradilla so pena de ser sancionados inicialmente por el manual de convivencia y seguido a ello por la reincidencia poder ser notificado hacia la entidad competente como a la Policía nacional para que se acoja a las normas ante la copropiedad como de la ley 1801 del 2016.

✓ **OPERATIVOS**

- 1) Cambio de tubos principal roto en la zona comunal, parqueaderos frente a la torre número 3, intervención por la aseguradora AXA Colpatria donde superó sin novedad, se debió pagar un excedente de \$460,000 pesos al operario quien realizó el arreglo del tubo, porque el monto de la asistencia fue superado del costo.
- 2) En la torre 6 101 también hay una novedad de tubo roto, el proveedor de la asistencia evaluó la situación y manifestó que no pueden dar cubrimiento al tubo galvanizado, en estos momentos se tiene con una cinta mientras se encuentra el maestro para que intervenga los dos lugares tanto el de la Torre 10.101 como el de la Torre 6 101, los tubos galvanizados deben ser cambiados en tubos PVC del mismo diámetro y buscando siempre dejar en las mismas condiciones la fachada de la pared, las intervenciones van por cuenta y costos de la copropiedad, se debe contemplaren el presupuesto estos valores para los daños futuros.
- 3) Se pasa revista durante el transcurso de la semana del aseo de las áreas comunes, parqueaderos, pasillos y algunas torres haciendo la observación de intensificar un poco las labores del aseo, en los jardines se evidenciando lugares con excremento de mascotas. situación más de cultural de la comunidad que deben llevar sus mascotas con el collar o tiradilla la cuál es de uso obligatorio en el manual de convivencia y en la ley 1801 del 2016, artículo 117, tenencia de animales domésticos o mascotas solo podrán tenerse como mascota los animales así autorizados por la normativa vigente para estos animales en ingreso permanencia en cualquier lugar se sujetará la reglamentación de los lugares públicos abiertos al público y públicas.
- 4) Se hizo reunión con los miembros de la aseguradora para atender la asistencia de la Torre 4501 donde se evidenció una ruptura de un tubo principal, el cual estaba generando una humedad permanente sobre toda la superficie del drywall, mencionada novedad fue subsanada por intermedio de una asistencia con la aseguradora de manera correcta incluso con los acabados.

Cordialmente:

JAVIER GUTIÉRREZ MORENO
Representante Legal.