



INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN
PERÍODO 2020

El informe de Administración que se presenta correspondiente a la gestión del año 2020. Para ello la copropiedad ha contado con un Representante Legal, un Contador y un Revisor Fiscal.

El Condominio Praia., no cuenta con personal contratado directamente. El personal de seguridad está bajo contrato con La Empresa de Vigilancia y Seguridad Privada la Doble W Ltda.; los servicios generales, aseo, jardinería, Salvavidas y todero los presta la empresa Servi Crear SAS; La Administración por medio de contrato por prestación de servicios Profesionales María Yenis Salazar R, quién ejerce la supervisión y el control de los proveedores. Como Representante Legal del Condominio Praia P.H. puedo asegurar que todos ellos cumplen con las normas de seguridad social, tributación y demás obligaciones previstas por la legislación colombiana vigente.

La Administración ha contado con la permanente supervisión del Consejo de Administración y del Revisor Fiscal.

Con el Consejo de Administración se mantuvieron reuniones mensuales, necesarias para evaluar y verificar tanto la ejecución del presupuesto aprobado como la gestión administrativa, buscando, además, fortalecer los protocolos de seguridad y demás procesos propios de la actividad de la copropiedad.

1- ASUNTOS DERIVADOS DE LA ASAMBLEA 2020.

1.1- Demanda anta la SIC: En la asamblea se presentará el informe de avance por el asesor jurídico Dr Carlos Niño con los avances del proceso durante el mes de enero 2021 .

2. ASUNTOS ADMINISTRATIVOS.

2.1- Póliza de zonas comunes: Actualmente la copropiedad está bajo el aseguramiento de la póliza de Mapfre.

EMPRESA	BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS
MAPFRE	AREAS COMUNES	\$ 7.948.388.040
	EQUIPOS DE COMPUTO	\$ 29.600.000
	MAQUINARIA	\$ 199.000.000
	AMPARO - TODO RIESGO	\$ 8.181.138.040
	MUEBLES Y ENSERES	\$ 4.150.000
	TOTAL, VALOR ASEGURADO	\$ 8.181.138.040



2.2- Reserva legal: la copropiedad cuenta con la reserva legal obligatoria. El valor actual es de veinte ocho millones doscientos cuarenta y siete mil novecientos sesenta y cinco pesos m/l. (\$28.247.965).

2.3- Seguridad: en este año se renovaron y ajustaron los protocolos de seguridad establecidos juntamente con LA DOBLE W LTDA., periódicamente se realizan reuniones de evaluación y seguimiento. El valor agregado del contrato de vigilancia para el año 2020 - 2021 la empresa LA DOBLE W LTDA, apporto la suma de \$29.472.080 como reinversión del contrato por 12 meses. Realizando 3 notas créditos: 1. Por valor de \$ 3.157.360 descontado en el mes de Mayo, 2 por valor de \$13.157.360 descontado mes de junio, 3. \$ 13.157.360 descontado en el mes de Julio 2020.

2.4 - CODENSA:

Se envió Derecho de petición por los altos a la empresa de energía indicando allí por los altos costos de energía, altibajos en el servicio de energía.

2.5- SUPERVISION OPERACIONES: desde el mes de septiembre y hasta diciembre se programaron varias reuniones para analizar los avances de jardinería, seguridad.

2.6 -CHIPS INGRESO: Desde el mes de noviembre inicia solicitud a la empresa la doble w, de nuevos chips al día 11 de febrero 2021, no han sido entregados.

2.7- Mantenimientos: En el transcurso del año se contrataron:

- **MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES**

- En el mes de septiembre se realizó mantenimiento y arreglo cubierta drywall portería.

MANTO. ZONAS COMUNES	3.236.700
MANO OBRA ARREGLO TUBERÍA 6"	1.200.000
MANO OBRA ARREGLO CUBIERTA TECHO PORTERÍA, PINTURA, YESO, LIJA, OTROS MATERIALES	962.500
PINTURA, BROCHAS, LIJA, ESMALTE GRIS, THINNER BOLARDOS ZONA COMUNES	296.500
POLARIZADO VENTANAS PORTERÍA	190.000
PINTURA FACHADA	78.500
ALQUILER (6) SECCIONES ANDAMIO, (2) PLANCHONES	69.000
ALQUILES ESCALERA FIBRA VIDRI REVISION LUCES	60.000
RATICIDA PARA ALCANTARILLAS	50.000
OTROS MATERIALES MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	330.200

- **FUMIGACION:** Control de roedores, caracol africano, comején, serpientes, rastros y cucarachas con la empresa Servicarear se realiza la fumigación todos los días



viernes contra agentes invasores de los jardines, maleza en parqueaderos, mosquitos y voladores.

- **PORTERIA:** Pintura general en el techo y arreglo de filtración y compra de paneles eléctricos para la iluminación de la portería.
- **RED ELECTRICA:** Cambio de Bombillas sector B, Lámparas comunales sobre vías y zonas comunes.
- **ARREGLO JARDINES COMUNALES:** Se realizo arreglo de los jardines comunales y entrada del condominio.

- **MANTENIMIENTO PISCINAS ZONAS HUMEDAS**

Se realiza los mantenimientos de acuerdo a las necesidades de las zonas húmedas. Con el fin de dar cumplimiento a los protocolos de bioseguridad y seguridad de las zonas húmedas del condominio.

- MANTO. PISCINAS COMUNALES	18.271.627
MANTENIMIENTO MENSUALES PISCINAS ETAPAS A Y B	17.380.800
ARREGLO BOTON DE PARADA PISCINAS A Y B	180.000
REPARACIÓN MOTOR PISCINA A Y B COMUN	160.000
REJILLA PERIMETRAL	132.000
ARRANCADOR MOTOR 4 HP Y CABLE COBRE DUPLEX	125.427
BACTER GARRAFA	80.000
CAMBIO EMBOLO 2" PISCINA NIÑOS ETAPA B	75.000
CAMBIO GUARDA MOTOR PISCINA ETAPA A	70.000
PASO PLASTICO NSL	68.400

- En el mes de septiembre 2020, se realiza el arreglo del botón de parada de las piscinas etapa a y b.

-En el mes de noviembre se realiza cambio por partes que se encuentra en deterioro la rejilla perimetral piscina Etapa A

- En el mes de diciembre se realiza mantenimiento en las partes de los motores de la piscina eta a y b.

- En el mes de octubre de la alcaldía de Ricaurte, envían requerimiento para dar cumplimiento. Este es uno de los puntos a reclamación para la constructora



- **MANTENIMIENTO ELECTRICO**

Se realiza los mantenimientos a la red electrica como cambio de bombillos, revision de reflectores .

MANTO. RED ELECTRICA	2.739.016
CAMBIO BOMBILLOS SODIO LED Y ARREGLO CONEXIÓN CAMARA	850.000
CORTE CAÑUELAS 28-12-2020 - ENTRADA PRINCIPAL	500.000
REVISIÓN Y PRUEBAS LUMINARIAS VÍA PRINCIPAL	350.000
MANO OBRA ARREGLO ELECTRICO CORTE	345.000
REVISIÓN (2) REFLECTORES Y REVISIÓN ENERGÍA ZONAS COMUNES	220.000
ARREGLO DOS REFLECTORES ENTRADA PORTERIA	150.000
REPARACION CORTO CIRCUITO, CAMBIO BREAKER	120.000
(1) CONTACTOR 220 V CHNT	105.000
TACO ROEL TOTALIZADO	55.900
CANALETA, CAJA UNIVERSAL Y TOMAS DOBLES	27.000
ALAMBRE No.12 PROCABLES	16.116

- **Mantenimiento de red de Citofonía**

Teniendo en cuenta las constantes fallas se realiza mantenimiento en la red de citofonía de las casas en el mes de noviembre 2020

- MANTO. RED CITO FONÍA Y TELEFONÍA	1.050.000
ARREGLO CONSOLA DE CITO FONOS	400.000
REVISIÓN CITO FONOS RED PRINCIPAL Y CITO FONIA CASAS	200.000
REVISIÓN CITO FONOS ETAPA A Y B	150.000
REVISIÓN CONSOLA CITO FONÍA	150.000
INSTALACIÓN CONSOLA - REVISIÓN CITO FONOS	150.000

- El último reporte para su reporte es el siguiente:

CASA	OBSERVACION O NOVEDAD
A03	SUENA EN BUEN ESTADO
A05	SUENA EN BUEN ESTADO
A11	SUENA EN BUEN ESTADO
A20	SUENA EN BUEN ESTADO
A21	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A33	CITOFONO PARACAMBIO



A36	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A38	SUENA EN BUEN ESTADO
A43	DAÑO INTERNO
A46	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A52	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A58	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A70	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A74	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A75	SUENA EN BUEN ESTADO
A76	SI TIMBRA OK
A81	SUENA EN BUEN ESTADO
A89	OK DESCONECTADO POR CLARO
A93	SUENA EN BUEN ESTADO
A95	NO ESTAN, SI TIMBRA OK
A99	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A101	SUENA EN BUEN ESTADO
A107	
A108	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
A110	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
B08	NO ESTAN PROPIETARIO, SI TIMBRA OK
B14	SUENA EN BUEN ESTADO
B19	NO FUNCIONA POR VOLTAJE
B22	NO FUNCIONA POR VOLTAJE
B23	NO FUNCIONA POR VOLTAJE
B24	RED VOLTAJE
B30	VOLTAJE
B38	VOLTAJE
B40	NO FUNCIONA VOLTAJE
B49	VOLTAJE CAIDO
B50	VOLTAJE
B55	VOLTAJE BAJO
B58	VOLTAJE BAJO
B61	NO SACA LLAMADAS POR VOLTAJE
B76	NO SALEN LLAMADAS
B84	NO ESTAN VOLTAJE BAJO
B97	VOLTAJE
	INSTALAR FUENTE EN LA B16
	A40 TIENE PUNTO ELECTRICO



	A02-A20 NO FUNCIONA
	A19 HABIA CORTO ESTABA DESCONECTADO
	A100 TIENE PUNTO ELECTRICO

-Nuevamente en el mes de diciembre mantenimiento de los citofonos pendientes por realizar en el mes de noviembre.

- En el mes de noviembre se realiza recarga de 5 extintores para zonas comunes.

- En el mes de octubre se compra los avisos de protocolos bioseguridad para las piscinas de la etapa A y b, la señalización para cada una de la zona húmeda, igualmente se compró la paleta de exceso de velocidad 10km/h, se compra 1000 volantes normas de Convivencia del y ser entregados en el ingreso para familiares visitantes.

3. DOCUMENTACIÓN, ASUNTOS TRIBUTARIOS Y FINANCIEROS.

3.1-Los libros registrados de Actas de las reuniones de Asamblea y del Consejo de Administración se encuentran al día. La copropiedad cuenta con toda la información contable en soporte digital y mantiene un “backup” que se actualiza cada mes.

3.2-Como persona jurídica, Condominio Praia, es agente retenedor de renta, obligación que se presenta y cancela mensualmente. Los reportes de información exógena ante la DIAN se cumplen mensualmente y la copropiedad se encuentra a Paz y Salvo.

3.3- El Condominio cuenta con los siguientes productos aperturados en el banco Av Villas: Cuenta de ahorros N° 460137987 en la que se recaudan las cuotas de administración y se realizan pagos por transferencia a los proveedores del condominio y pago de recibos públicos, y el fondo de imprevistos Cuenta N° 460998094.

3.4- HABEAS DATA: dando cumplimiento a lo regulado por la ley 1581 de 2012 *“Por la cual se dictan las disposiciones generales del habeas data y se regula el manejo de la información contenida en bases de datos personales, en especial la financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de terceros países y se dictan otras disposiciones”*,

El Condominio Praia se da inicio con la implementación.

3.5-SISTEMA DE GESTIÓN SG-SST:

En el año 2020 en el mes de octubre se realizó la actualización del Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo, ya que con el sistema con el que contaba anterior era del año 2018 el cual se encontraba desactualizado.

NIT: 11.226.150 - 8

CERTIFICA QUE:

El **Condominio Praia** identificado con **NIT. No. 901.009.774-1** actualmente se encuentra implementando su Sistema de Gestión en Seguridad y la Salud en el Trabajo, el cual ha alcanzado un grado de desarrollo del **91 %** de estándares mínimos de acuerdo a la Resolución 0312 de 2019, realizada por la empresa el 28 de noviembre de 2020, a continuación se relaciona detalle de la evaluación:

Categoría	Estándar 1	Estándar 2
Planear	25	25
Hacer	60	57
Verificar	5	1,25
Actuar	10	7,5

Esta certificación se expide a solicitud del interesado, a los veintidós (28) días del mes de noviembre de 2020, en la ciudad de Ricaurte.

Atentamente

German Flórez Delgadillo
Consultor SST
Licencia SST: 3534 - 11/2018

Por otro lado, en el mes de febrero se realizó la autoevaluación de los estándares mínimos al Fondo de Riesgos Laborales obteniendo una puntuación del 91% aceptable.

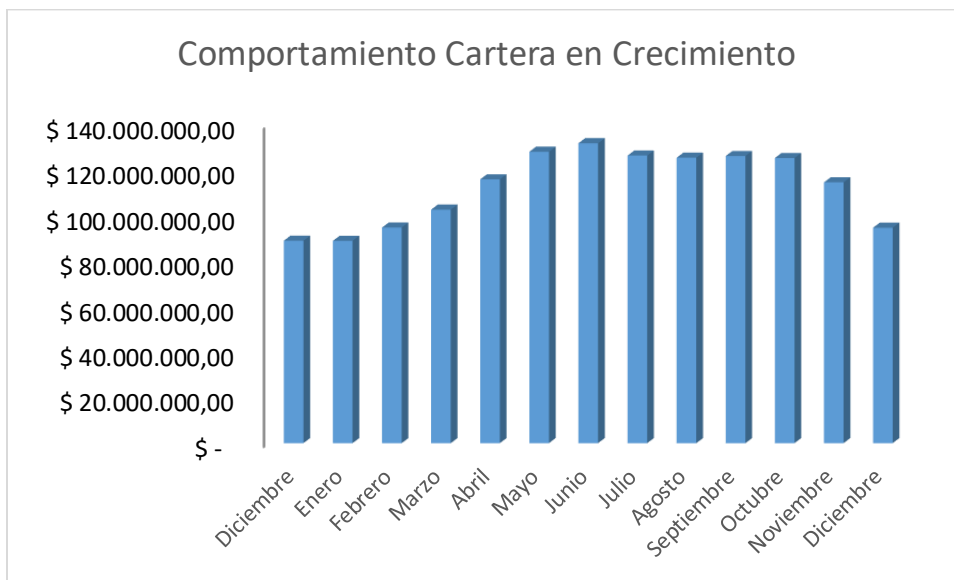
4- EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2020.

El presupuesto aprobado para el año correspondió a los gastos previstos para su normal funcionamiento y tuvo una ejecución del 84.1%, Los ingresos de la copropiedad corresponden al recaudo de cuotas de administración, intereses de mora y rendimientos financieros.

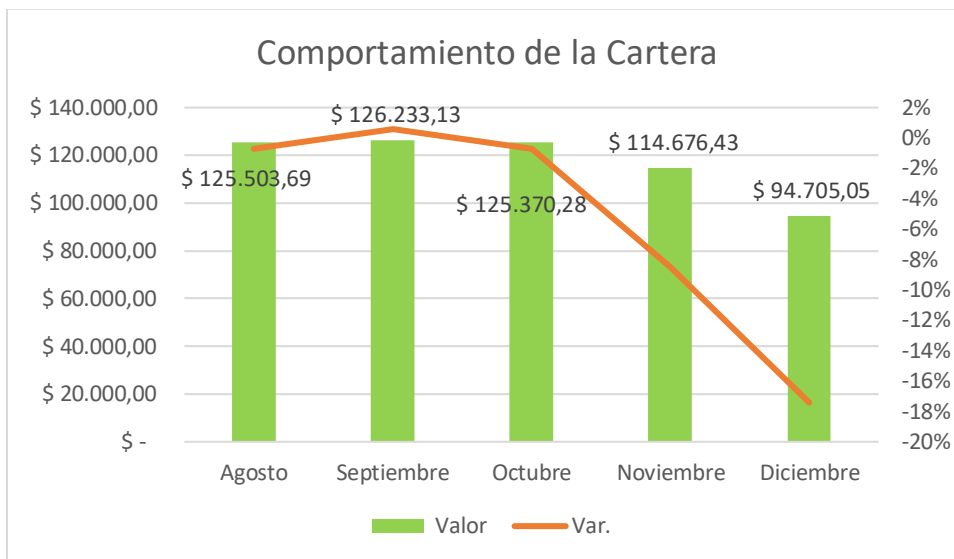


4.1 CARTERA

La cartera tuvo un comportamiento con puntos altos iniciando desde el mes de febrero hasta el mes de Julio, siendo el mes de junio el mes más alto en el incremento de la cartera en mora 2020.



- En el mes de noviembre, Se inicia Proceso de recuperación de cartera, con la aplicación de la restricción de los bienes no esenciales a los propietarios en mora con montos superior a los 90 días en mora, de igual manera se realizado los siguientes acuerdos de pago positivos realizados casa A93, A82, A42, B50, A74.





Se logra la recuperación en cartera desde el mes de septiembre al mes de diciembre con una disminución \$ 30.798.640 con el 25 % de recuperación.

Cada uno de los rubros ejecutados fue supervisado por el Consejo de Administración y auditado por el Revisor Fiscal lo que nos permite presentar los Estados Financieros al 31 de diciembre acordes con lo aprobado por la Asamblea Ordinaria del 2020.

5- CONVIVENCIA

Se adelantan reuniones del comité y el consejo con frecuencia mensual, para decidir los asuntos relacionados con los procesos de imposición de sanciones de acuerdo con el manual de convivencia.

Se realizo la formulación de cargos a las casas:

A17: mes de octubre 2020, exceso de volumen en música.

B52: Mes de Octubre, exceso de volumen en música.

B06: mes de noviembre, exceso de volumen en música.

A68: mes de diciembre, exceso de volumen en música.

Se realizo el proceso de descargos de acuerdo al manual de Convivencia.

A109: Mes de octubre, la utilización del recurso tal como es el agua de zonas comunes para el beneficio de uso privado en su casa A109. Se realizo imposición de sanción monetaria.

Aunque persiste el desacato a normas establecidas en el Reglamento de P.H. y el Manual de Convivencia por algunos copropietarios y visitantes, la Administración ha hecho los debidos llamados de atención de manera verbal y escrita.

En el mes octubre el consejo de administración, el comité de convivencia y la administración, realizan la compra de 1000 volantes de normas de convivencia, el cual es entregado al ingreso a los familiares y visitantes autorizados por el propietario.



NORMAS DE CONVIVENCIA

Son Fundamentales para Mantener una Adecuada Convivencia en el Conjunto. "Principios y Valores"

Cumple todas las Normas de Bioseguridad

El Tapabocas es Obligatorio en Zonas Comunes (Canchas de Juego, Vías Vehiculares y Peatonales)

Lleva Siempre tu Kit de Bioseguridad Tapabocas, Alcohol y Desinfectante para manos

No Arrojés Basuras En sus Calles, Ni en las Áreas Comunes del Condominio

HORARIO DE RECOLECCIÓN Lunes a Sábado 8:00 am y 3:00 pm Domingos Y Festivos 8 am

Por Su Seguridad Prohibido El Uso De Pólvora

10 KM/H

Disfruta Tu Estadía Bajo Los Decibeles Permitidos. Día - 65 Noche - 55 "ley 99 De 1993 - Resolución 627 De 2006"

REGLAMENTO PARA EL USO DE LA PISCINA

Horario 9 am - 9 pm

Reserve el Uso de la Piscina con Anticipación

OBLIGATORIO	OBLIGATORIO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
USAR GORRO	DUCHARSE	INTRODUCIR ALIMENTOS	INTRODUCIR ANIMALES	INTRODUCIR ENVASES DE VIDRIO	NO USAR EL TRAJE DE BANO ADECUADO

Se realizó el documento acta de compromiso para el cumplimiento de las normas de convivencia al ingreso de los familiares y visitantes.



CONDOMINIO CABO VERDE PRAIA
Nit 901.009.774-1



ACTA DE COMPROMISO VISITANTES

Como visitante me comprometo a dar cumplimientos con las normas establecidas en el manual de convivencia aquí mencionadas:

- 1. Respetar el descanso de los demás, realizando actos que no comprometan la seguridad, la tranquilidad, salubridad y convivencia social de quienes conforman el condominio.*
- 2. Contribuir con la armonía ambiental y social, acatando la prohibición de realizar fiestas, mini -teks, ruidos y vibraciones estridentes con equipos de sonido sobre las vías, zonas deportivas y comunes o dentro de la casa alquilada.*
- 3. Conducir prudentemente y bajo una velocidad máxima de 10 Km/H.*
- 4. Estacionar solo en el garaje de la casa alquilada o en los parqueaderos comunes, bajo ninguna circunstancia sobre los andenes, zonas verdes, zonas de circulación o peatonales.*
- 5. Controlar a los menores de edad para que no conduzcan ningún tipo de vehículo automotor como carros, motocicletas, etc.*
- 6. Prevenir accidentes de tránsito que pongan en riesgo la vida de los miembros de la comunidad del Condominio, por tanto, conducir sólo en estado lúcido, en ningún momento bajo estado de embriaguez.*
- 7. Utilizar las calles, áreas deportivas, porterías y demás zonas comunes para los fines establecidos como desplazamiento, recreación, deporte, esparcimiento e integración, en ningún caso para consumir o distribuir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas o utilizarlas con fines distintos a los reglamentados para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres.*
- 8. Conservar la estética y armonía ambiental del Condominio, evitando colgar prendas, avisos, y otros elementos en las paredes, puertas, ventanas, balcones, ni en las áreas de uso común.*
- 9. Cumplir con la prohibición de exhibición y uso de armas de fuego dentro del Condominio.*
- 10. Por la seguridad de todos, está prohibido utilizar pólvora, o realizar quemas dentro del condominio.*
- 11. Asumir el compromiso de cancelar los daños ocasionados en las zonas comunes, en las propiedades, o a terceros y las sanciones económicas impuestas por la Administración por infracciones al reglamento.*

Casa No

Nombre visitante

C.C.

Teléfono:

Sin embargo, se hace necesaria una mayor colaboración de los residentes para instruir a sus invitados en el cumplimiento y respeto a la normatividad de la propiedad.

Cada uno de estas formulaciones de cargos el comité de convivencia ha realizado el debido proceso con las citaciones y los descargos a los propietarios.

El consejo de administración fue elegido en la asamblea de julio de 2020 se constituyó con la verificación de la condición de propiedad que realizó verbalmente el administrador durante la asamblea, por solicitud de uno de los elegidos, el revisor fiscal verificó la condición de copropietario de cada uno de los consejeros, resultando en la renuncia voluntaria de cinco de los elegidos.

CONDominio CABO VERDE PRAIA
Nit 901.009.774-1



Posteriormente en enero de 2021 se comprobó que uno de los cinco restantes había entregado información parcial en la verificación de del mes de Julio, el cual se evidencio no aparece en certificado de tradición y libertad como propietario del inmueble quien decidió renunciar voluntariamente en enero de 2021.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Y. Salazar R.', is shown on a light-colored background.

MARIA YENIS SALAZAR R.
ADMINISTRADORA