



# Gestión Administrativa 2020

Conjunto residencial Dalí NIT: 900 333 58 1-1

## 1. SISTEMA CONTABLE

**Durante la presente vigencia, nuestro sistema contable lo depuramos dado a las inconsistencias contables encontradas en años anteriores, denunciados en periodo anterior por esta administración y el consejo de administración.**

Nota: Se evidencia diferencia entre el saldo del rubro "anticipos" mostrado en el reporte de cartera denominado morosos y el saldo en el balance de prueba de la cuenta 2705 (anticipos), la diferencia inicia desde los saldos iniciales en el año 2014, y al ir pasando los años la diferencia fue incrementando. Las 2 soluciones que se ofrecieron fueron:

1.1 Desde el momento de apertura de la contabilidad (año 2014) realizar una labor de campo en donde se debe comparar las cifras y los movimientos contables de la cuenta de anticipos (2705) de cada una de los registros para las diferentes unidades para así determinar que registros están generando la diferencia. Es de aclarar que esta situación se presenta no por fallas en el funcionamiento del software Sisco, sino por manipulación errada en la parametrización del mismo y/o en la forma de realizar los registros contables.

1.2. Como el conjunto tiene una licencia versión multi-usuario, abrir una nueva contabilidad con saldos iniciales "reales" a la fecha que lo considere la administración del conjunto.

1.3. Se realizaron los pagos correspondientes de proveedores, servicios públicos y honorarios.

1.4. Se realizó facturación contable mes a mes la cual fue enviada a los correos de los propietarios y residentes.

**2. Iniciamos la alimentación de la base datos a fin de contar con Edificios Davivienda aplicación de recaudos donde nos ayudara a no tener cuentas por identificar dado que es una plataforma hecha para copropiedades.**

## 3. ASPECTOS CONTABLES Y FINANCIEROS

**Durante el periodo 2019-2020 el equipo de trabajo y la participacion del contador, revisoria fiscal, administracion y consejo de administracion, hicieron posible manejo acorde a las exigencias legales fiscales y tributaria, permitiendo observar las deficiencias contables de años anteriores y realizar los procesos oportunos de los hallazgos evidenciados.**

**A raiz de todo lo evidenciado en años anteriores el grupo de trabajo opto por depurar los hallazgos con el fin tener mayor confiabilidad en los procesos contables.**

**4. RECURSOS DE LA COPROPIEDAD: El presupuesto ha sido ejecutado con mesura pero podemos observar mediante el resultado de ejecucion que el presupuesto es debil y escaso frente a las necesidades del conjunto. Para esto es pertinente aprobar un presupuesto que se ajuste fielmente a los gastos de la copropiedad. El presupuesto ideal para el conjunto residencial Dalí seria superavitario, es decir, uno donde los egresos sean menores a los ingresos, de tal suerte que todos los gastos puedan ser cubiertos con los ingresos, y todavía quede un saldo restante que se pueda utilizar para obras, ahorros o inversiones.**

## 5. CARTERA

Esta área se vio notablemente afectada por la pandemia covid-19, muchos propietarios entraron en mora y algunos que venían en mora no pudieron ponerse al día.

De igual manera se trabajó conjuntamente con el área contable y el profesional jurídico para inicio de procesos jurídicos y pre jurídicos.

## 6. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El consejo de administración nombrado en asamblea extraordinaria acompañó fielmente a la administradora, reviso y apporto ideas en el mejoramiento de cada área del conjunto. El grupo de trabajo en cabeza de la presidente del consejo se encargó de revisar áreas de años anteriores determinando varias irregularidades tales como parqueaderos asignados, parqueaderos de visitantes, área contable, contratación, utilización de dineros para terceros, postulaciones y nombramientos improcedentes, etc.

El consejo de administración durante la vigencia 2019 al 2021 se reunió fielmente para aportar ideas en el mejoramiento del área financiera dado al déficit y el mal estado financiero en que viene el conjunto años anteriores.

## 7. Archivo De La Oficina De Administración

Se organizó el archivo de la oficina de administración y se organizó las carpetas de la auditoria de parqueaderos etc.



8. **DEMANDA POR HURTO DE CHEQUES:** la administración y el consejo de administración procedió a dar inicio y continuidad a los procedimientos tendientes a lograr el recaudo de las sumas pagadas de manera inapropiada por la entidad bancaria DAVIVIENDA S.A. Y las investigaciones respectivas por la posible comisión de delitos en el manejo de la chequera de la copropiedad y de la queja ante la posible comisión de conducta irregular ante el ente de control Superintendencia Financiera de Colombia.

## 9. DIAN

El pago de las retenciones se presentó y canceló cumplidamente mes a mes. La información exógena se presentó dentro de los términos legales.

10. **PERSONERÍA JURÍDICA:** se encuentra actualizada en la alcaldía de suba.

## 11. PARQUEADEROS FIJOS

A raíz de las irregularidades encontradas donde se evidencio:

- a) Los parqueaderos asignados en años anteriores no concordaban en lo contable como tampoco en lo físico.
- b) Muchos residentes nunca tenían la oportunidad de contar con un espacio o beneficio de parqueadero, les informaban que estos estaban asignados en su totalidad, a raíz de una auditoría en el año 2019 y 2020 en el área contable en sitio y documental se depura y ahora contamos con parqueaderos y espacios de sobra para asignar.

**Nota:** Se implementó un único formato con papel químico y por consecutivo, así poder llevar un control estricto de parqueaderos asignados, convenios, cambio de placa, retiro y asignación.

## 12. PARQUEADEROS VISITANTES

Este cuenta con un software que al ingresar el vehículo y al salir arroja una tirilla la cual cada vehículo está registrado y reportado en el sistema, el dinero recaudado se controla por medio de estas tirillas las cuales son revisadas por administración, consejo de administración y revisoría fiscal el cual cuenta con una carpeta de registro control de dineros los cuales se consignan mensualmente.

**Nota:** Al realizar la depuración y el control nos damos cuenta que en años anteriores no se llevaba un control exhaustivo de este dinero, sin archivo, sin traza, sin carpeta alguna en archivo de la copropiedad.

## 13. DAÑOS EN TUBERIA POR PRESION.

Durante la vigencia se han presentado fallas críticas en la tubería de 4" y 3" casi todos atendidos por la empresa AXA Colpatría aseguradora. Todos los daños y reparaciones informadas oportunamente en las carteleras.

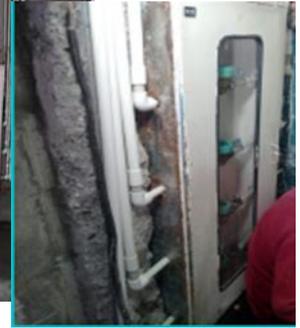
## 14. CUARTO DE MOTOBOMBAS

Se instalaron 8 motobombas nuevas marca HIM, 2 tanques hidroflo marca IHM. Reemplazadas en su totalidad.



## 15. OBRA CIVIL HIDRAULICA TUBERIA GALVANIZADA A PVC.

Reemplazo de tubería suministro para cajilla 4. Incluye mano de obra demoliciones resane muretes en bloque gabinetes. Cambio de tubería galvanizada a PVC.



**Nota:** esta obra se realizó a fin de mejorar la calidad de agua que consumen nuestros residentes a si brindar agua con calidad de potabilidad.

### Arreglo Tubería Cuarto De Motobombas Zona Sur

Se realizó el arreglo de un tubo de la red principal del cuarto de las motobombas del costado sur de la copropiedad



Se realizó al arreglo de un tubo de la red principal ya que se rompió y esto estaba afectando el trabajo de las motobombas de la zona sur.



## 16. TABLERO ELECTRICO:

Suministro e instalacion de tablero electrico IQP MICRO 48-220 con 4 varidores de frecuencia para motores 7.5 HP.



## 17. SEGURIDAD: Continuamos con la empresa de seguridad superior.

Capacitaciones De La Empresa De Vigilancia

- Se capacita al personal de vigilancia, en atención a los usuarios de la copropiedad y protocolos de seguridad.





- Se realizó reuniones mensuales con el personal de vigilancia, con el fin de recordarles los protocolos de seguridad en la copropiedad ya que se evidenciaron algunas fallas.

- Se realizó una reunión con la empresa de seguridad, con el fin de realizar la socialización de los protocolos de bio-seguridad y una capacitación de atención cliente



al

18. ASED: Continuamos con la compañía Biosoc aseó.

19. Continuamos reforzando la entrega del chip de ingreso, a raíz del covid-19 la huella del lector biometrico se anulo en el sistema.

20. CONTROL INTERNO: A raíz de lo evidenciado en las diferentes areas se desarrollaron mecanismos de control interno en donde se optaron herramientas para mejora continua.

21. ASPECTOS GENERALES: la administracion ha requerido a los residentes por incumplir el reglamento interno y manual de convivencia, dando aviso a las autoridades competentesy al consejo de admnistracion para que proceda según su competencia. Existen varios residentes que presentan malos compartamientos en la copropiedad y se disgustan por que administracion exige el cumplimiento.

22. Convivencia: Se implementaron mecanismos de acuerdo a lo establecido en la ley y codigo de policia a fin de mitigar estos problemas de ruido, ropa extendida, consumo de estuperficientes, riñas al interoir de la copropiedad, cumplimiento de Bioseguridad covid-



Se trasladaron mas de 300 llamados de atencion relacionados por fiestas, ruidos, riñas, consumo de estuperficientes, consumo de tabaco y violacion las normas de bioseguridad covid-19.

### Reunión Con La PONAL

Se realizó una reunión con la Policía Nacional, a fin de que nos puedan colaborar con los problemas de convivencia en el conjunto y contribuir con la sana convivencia de la copropiedad.



### 23. Visitas Técnicas y Recorridos En compañía del consejo

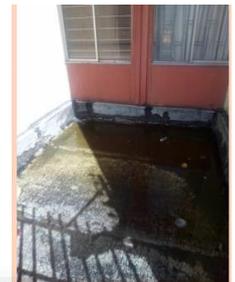
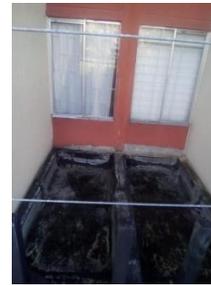
Se han realizado, visitas técnicas a los apartamentos que están sufriendo de filtraciones por las materas que se encuentran a las afueras de los primeros pisos, las visitas que se realizaron fueron en compañía de un Ingeniero.



### 24. Se realizó la visita técnica a unos apartamentos, con el fin de revisar temas de filtración.

#### Limpieza de Materas

Se realizó la limpieza de algunas materas, con el fin de empezar la impermeabilización, para evitar más filtraciones en los apartamentos de los primeros pisos



### 25. BIOSEGURIDAD COVID-19

#### Desinfección Jornada Diurna

Se realizó la desinfección de las áreas comunes en jornada comunes por COVID-19



#### Desinfección Jornada Nocturna

Se realizó la desinfección de las áreas comunes - COVID-19.

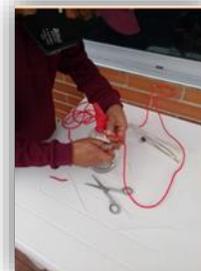
## Implementación De Zona De Desinfección En Todas La Torres.

Se realiza implementación de zonas de desinfección al ingreso de todas las torres, se pusieron dispensadores de gel antibacterial.



## Implementación De Zona De Desinfección Para Domicilios

Se realiza implementación de zonas de desinfección de los domicilios que ingresan a la copropiedad.



## Desinfección frecuente en áreas comunes



## Implementación De Toma De Temperatura

Se realizó la compra de los termómetros, con el fin de tomarle la temperatura a todos los visitantes que ingresan a la copropiedad, cumpliendo con los protocolos de bioseguridad.

## 26. Se realizó circularización Información masiva en carteleras y perifoneo informativo



## 27. Gestión Operativa.

### Recolección De Carros De Mercado

Se realizó la recolección de los carros de mercado y se entregaron a las empresas del Exito y DI, ya que se acumularon muchos en las entradas de las porterías.



**Cambio De Letrero Entrada Principal** se realizó el cambio del aviso de la entrada principal ya que se encontraba deteriorado.

### Arreglo Torre 21

Se realizó el arreglo de una ruptura de una canaleta que se encuentra en la torre 21 ya que se centraba fisurada y esto estaba afectando los apartamentos ubicados en este sector.



## Limpieza Cajas De Aguas Negras

Se realizó la limpieza de las cajas de aguas negras de la zona norte ya que estas se encontraron rebosadas y por este motivo se realizó el mantenimiento



## Revisión Tubería

Se realizó la revisión de la tubería de unos apartamentos y se evidencio que se encontraba tapada, se procedió a realizar la respectiva limpieza.



## Limpieza Y Mantenimiento De Los Shut De Basuras

Se realizó la limpieza y mantenimiento de los shut de basuras al interior y en las ventanillas de cada shut de la zona norte y la zona sur.

## Limpieza Y Decapado De Piso De Las Zonas Comunes

Se realizó la limpieza y mantenimiento de los shut de basuras al interior y en las ventanillas de cada shut de la zona norte y la zona sur.



## Jornada De Recolección De Ciclas

Se realizó la jornada de recolección de ciclas que se encontraban en las zonas comunes, ya que estos no son espacios para poner las bicicletas



## Recolección De Bicicletas Zona De Domiciliarios

Se realizó la recolección de Bicicletas que se encontraban en la zona de la portería norte, ya que ese no era espacio para ubicar las mismas, este espacio es únicamente para los domiciliarios.



### Arreglo Tuberías

Se realizaron los arreglos respectivos de tuberías averiadas, estos arreglos los realizó la póliza de zonas comunes



### Fumigación Mata Maleza

Se realizó fumigación de mata maleza, con el fin de realizar el respectivo mantenimiento de los jardines de las copropiedades.



### Arreglo Corto Eléctrico Torre 20 a la 23

Se realiza un arreglo eléctrico causado en las torres de la 20 a la 23 este arreglo lo realizó la póliza.



### Decapado y sellado de las torres jornada de limpieza en torres



### **Arreglo De Tubo En La Red Principal**

Se realizó el arreglo de un tubo principal ya que este tuvo una ruptura, este arreglo lo realizó el acueducto ya que pertenecía a la parte externa de la copropiedad.



### **Arreglo De Matas Y Jardines**

Se realizó la poda y el arreglo de los jardines, con el fin de embellecer las zonas comunes de la copropiedad



### **Impermeabilización De Materas**

Se realizó la impermeabilización de materas de las torres 3, 32, 33, 19, 15 y 16.

Dado a las afectaciones de humedades en los primeros pisos.



## Cambio De Sensores

Se realizó el cambio de los sensores de algunas torres ya que se encontraban dañados y cambio de bombillería.



El conjunto compro una guadaña marca a fin de mantener las áreas comunes podadas

## Arreglo del DVR

Se mandó a revisar el DVR de monitoreo, ya que se generó un corto y esto ocasionaba que las cámaras se apagaran.



## Arreglo tubo subterráneo frente a Torre 10-11

Se realizó el arreglo de un tubo de 4 pulgadas subterráneo que se rompió y por ese motivo se estaba presentando un hundimiento en el adoquín de la zona de motos.

## Soldadura de Baranda

Se soldó la baranda que está ubicada bajando las torres 8 y 9, ya que se encontraba desprendida



## Arreglo puerta de Mascotas Portería Norte

Se soldó la puerta de mascotas de la portería norte y se resanó la parte de abajo, que se encuentra en ladrillo ya que se desprendió

### Arreglo de red

Se realizó arreglo de la red de la puerta de ingreso de la portería norte, ya que se había desactivado.



### Demarcación Parquederos Motos

Se realizó la demarcación de los parqueaderos de motos de la F, con el fin de ubicar mejor las motos.

zona

### Arreglo Puerta De Mascotas

Se realizó el arreglo del imán de la puerta de mascotas de la zona norte, ya que se había dañado, este se cambió por uno totalmente nuevo.



### Asignación De Chip

Se realizó jornada de asignación de chips de ingreso peatonal y de ingreso de mascotas, estas jornadas se realizaron durante el mes de Noviembre y Diciembre en el horario de 2:00pm a 5:00pm.



### Cambio De Bombillos

Se realizó el cambio de bombillería de las farolas ubicadas en las zonas comunes, frente a cada torre, esto se realizó ya que la mayoría de estos se encontraban fundidas

### Pintura Baranda Torre 9

Se realizó la pintura de la baranda ubicada al frente de la torre 9, posterior a realizar el respectivo mantenimiento, con pintura electroestática.



## **Limpieza De Materas**

**Se realizó la limpieza y desinfección de todas las materas externas que se encuentran en los primeros pisos, a fin de evitar el estancamiento de basura y agua y velar por la salubridad de estos pisos.**

## **Fumigación**

**Se realizó la jornada de fumigación contra plagas y roedores, este se debe hacer cada 4 o 6 meses**



## **Decapado Portería Norte**

**Se realizó el decapado y desinfección de la portería norte, se desinfectó en su totalidad, y se volvió a encerar el piso, a fin de tener las zonas comunes en perfecto estado.**



## **Brigada De Aseo Y Desinfección Torres**

**Se realizó jornada de aseo, desinfección, decapada y sellado de torres de la copropiedad, a fin de tener los pisos de las torres en buen estado y completamente limpias.**

## **Videos Para Reunión Informativa**

**Se realizaron los videos e informes administrativos para la reunión informativa que se programó para finales del mes de noviembre del 2020, esta se realizó con el fin, de que la comunidad estuviera informada de la situación financiera del conjunto.**



## **Arreglo Filtración Torres**

**Se realizó el arreglo de una filtración a fin de solucionar temas de humedad en las unidades privadas.**



### **Soldadura Tapa Tanque Agua Zona Sur**

**Se realizó el arreglo de la tapa del tanque de agua potable de la zona sur de la copropiedad, ya que se encontraba desprendida.**



### **Arreglo De Jardines**

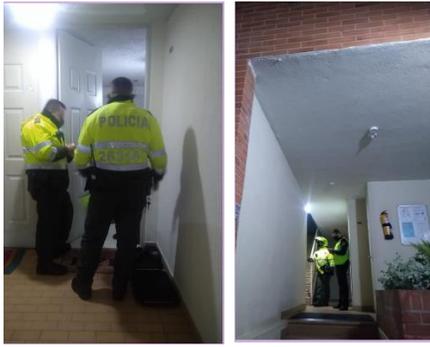
**Se realizó el arreglo de los jardines de las zonas comunes, se podaron y se arreglaron las plantas.**



### **Arreglo De Arboles Perimetral**

**Se realizó la poda de los árboles de la parte perimetral, ya que estaban afectando la visibilidad de las cámaras y esta parte en horas nocturnas se evidenciaba muy oscuro**





### Llamados De Atención

Se realizaron llamados de atención a los apartamentos, en compañía de la Policía Nacional

### Instalación Reflectores

Se realizó la instalación de reflectores en la zona perimetral de la copropiedad, ya que estas zonas se encontraban muy oscuras.



### Reunión Informativa

Se realizó una reunión informativa presencial por torres, estas con el comunicarle a asamblea el estado financiero actual de la copropiedad



fin de

Mis más sinceros agradecimientos a la comunidad y a todas aquellas personas que han brindado su apoyo y colaboración al consejo de administración, al comité veedor y a esta administración sin su sentido de pertenencia, honestidad y transparencia no hubiéramos llevado a cabo estos resultados, Resultados que hicieron posible direccionar el conjunto hacia otro rumbo, este cuerpo colegiado trabajo arduamente por poner la casa en orden y sacar a la luz todas las inconsistencias e irregularidades de años anteriores, a pesar de las amenazas pasquines y demás no se dejó amedrantar por la oposición, más su propósito fue el trabajar cada día por el conjunto y mejorar cada área de la copropiedad. hay personas que reconocen nuestro trabajo y dedicación pero también hay algunos detractores que siembran desconfianza entre la comunidad por estar principalmente implicados en todo lo que se denunció en nuestros informes.

Cordialmente,

Consejo de administración

ELIANA SANDOVAL- ADMINISTRADORA