



## A CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 PH Informe administración Abril 2023

El siguiente es el informe de actividades del mes de abril con los detalles y por menores destacados de la gestión administrativa en el mes.

### **Reuniones Consejo y representación Legal**

Se inició el mes con la reunión del consejo donde se realizó la organización interna del mismo. El acta de la reunión fue realizada y publicada en la página web del conjunto

Se realizaron los tramites respectivos para la actualización de la representación legal del conjunto ante la alcaldía, la cual se encuentra en tramite y a espera de respuesta.

### **Situación de ampliación con el colegio**

A mediados del mes de marzo se evidenció que el colegio había publicado una valla informativa a vecinos anunciando una licencia de ampliación. Esta situación se analizó en conjunto con el consejo, con la Asociación de Vecinos y con Prodesa. Se tuvo en cuenta un comunicado de la curaduría donde se informaba de dicha solicitud de licencia.

El 14 de abril se recibió la respuesta de la curaduría (anexo a este informe) donde se daba respuesta. En términos generales se informaba que se solicitaría al colegio corregir la publicación de la valla y que de acuerdo con las normas establecidas una vez se publicara de nuevo la valla se continuaría con el tramite. Indican que cualquier queja respecto a problemas de movilidad el conjunto o debe remitirlo al municipio.

El colegio retiró la valla el 14 de abril y a la fecha no hay constancia que haya sido de nuevo instalado.

La respuesta se socializa con la asociación y con Prodesa.

Prodesa informó a la administración telefónicamente que una vez analizada la respuesta encuentran que no hay argumentos de parte de la constructora para oponerse al proceso de licencia pero que quedarán atentos a si se vuelve a retomar.

### **Cobro y recaudo de cartera**

- Se actualizaron los valores de cobros de administración con el presupuesto de 2023
- El 4 de abril se envió la facturación del mes incluyendo el cobro del retroactivo
- A principio de abril iniciamos con 4.202.684 de anticipos
- Se causaron cuotas por 82.426.300
- Se causaron retroactivos por 31.583.400
  - o Por error en el sistema no se causaron retroactivos para los inmuebles [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], y [REDACTED]. Al [REDACTED] se causó por un menor valor. Se realiza esa corrección en el transcurso del mes una vez detectado
- Se recaudaron \$91.990.499.80 en el mes de abril

### **Actividades recurrentes**

- Se continuó con la Socialización de Llegada de recibos públicos
- Se realizaron Asistencia por humedades en inmuebles [REDACTED], [REDACTED]
- Pago de facturas recurrentes

### **Futuras**

- Reubicación de la caseta – puntos de seguridad para roble



## Financiero

Continuamos con el manejo de caja, pagando cuentas el mes vencido, para mantener un saldo de mínimo 72 millones en las cuentas del conjunto y de esa forma mantener el convenio de bajo costo con Caja Social.

Los pagos de servicios adicionales se realizan el 1er día hábil, mes vencido

Al empezar el mes de abril se realizaron los pagos de servicios del mes de marzo y al empezar mayo los de abril

Pagos de servicios recurrentes realizados en marzo:

Proveedor	Item	Valor
	Vigilancia Marzo	\$33.480.453
	Cobros – Abogado	\$59.950
	Impresiones asamblea	\$280.000
	Arreglo citofonia torre 6 y cambio de cable citofono t4 - enero	\$333.700
	Manten. Ascensores apts marzo	\$5.523.296
	Jardinería Marzo	\$1.654.939
	Mant Ascensor A Marzo	\$454.571
	Mant Ascensor B Marzo	\$454.571
	Asociación Marzo	\$1.720.188
	Vigilancia H. Alcalá Marzo	\$2.795.743
Conjunto Roble	Fondo imprevistos marzo	\$718.106

Otros pagos realizados

Proveedor	Item	Valor
	Sistema de votación y registro asamblea	\$3.427.200
	Celular administración	\$96.264
	Retención Marzo	\$329.000
	Acueducto zonas comunes	\$216.370
	Macromedidor	\$55.330
	Revisoría Abril	\$1.889.329
	Asociación Abril	\$1.720.188
	Vigilancia H. Alcalá Abril	\$2.795.743

En mayo quedan por pagar los siguientes servicios de abril

Proveedor	Item	Valor
	Vigilancia Abril	\$33.480.453
	Manten. Ascensores apts marzo	\$5.523.296
	Mant Ascensor A Abril	\$454.571
	Mant Ascensor B Abril	\$363.571
	Mantenimiento Bombas	\$1.169.734
	Aseo Abril	\$7.067.780
	Jardinería Abril	\$1.919.712
	Mant 2/4 planta elect	\$525.474
	Recuperación Cartera – Abogado	\$336.484
	Impresiones asamblea	\$280.000

	Anticipo por reinstalación cámaras de 9 ascensores	\$1.000.000
Conjunto Roble	Fondo imprevistos abril y retroactivos	\$934.780
	Administración Abril y retroactivo	\$4.418.488
	Contabilidad Abril y retroactivo	\$1.889.329
	Asociación Marzo	\$1.720.188
	Vigilancia H. Alcalá Marzo	\$2.795.743

### Comparativo Energía

	Enero		Febrero		Marzo		Abril	
	KW	\$	Kw	\$	Kw	\$	Kw	\$
KW		623		758.32		758.32		773.49
T1	102	63.564	79	49.970	80	60.740	98	75.830
T2	105	65.434	78	49.337	90	68.320	92	71.200
T3	112	69.796	89	56.295	120	91.090	136	105.240
T4	122	76.028	133	84.126	114	86.530	140	108.330
T5	93	57.956	73	46.175	102	77.430	136	105.230
T6	97	60.448	77	48.765	83	48.730	96	74.280
ZC	6160	3.838.789	5.780	3.339.747	5.760	4.372.890	6.960	5.385.640
bCI	40	29012	40	29.410	40	30.340	0	10.660

AUMENTO - DISMINUCIÓN – IGUAL

### Ingresos

A final del 30 de abril las cuentas del banco caja social tienen:

- Corriente: \$157.629.738.95
- Ahorros: \$45,602,453.38

Del dinero de la cuenta cte, se reservan para el 2 de mayo pagos de servicios de abril por \$63.566585

### Perfil Consolidado

Fecha: Mayo 02 de 2023 09:25 am

Productos de Ahorro			
Producto	Número de Cuenta	Saldo Disponible	Estado
Cuenta de Ahorros	*****0746	\$45.602.544,58	Activa
Producto	Número de Cuenta	Saldo Disponible	Estado
Cuenta Corriente	*****7923	\$95.179.353,95	Activa

### Recaudo de dinero en marzo

- Se recibieron pagos de admin \$ 91.990.499.80
- Se alquiló el salón social por \$ 0
- Se recibieron pagos por tarjetas por \$ 0
- 240 (84%) de los 284 inmuebles realizaron pagos de administración
- 44 inmuebles (15.4%) no realizaron pagos de administración



- Laiton Lawyer gestiona las siguientes deudas:

#	Inmueble	Estado	Con Acuerdo Firmando	Fecha inicio deuda	Fecha de deuda más antigua a hoy	Valor de Inicio de la deuda	Actual de la deuda	Observaciones
1	██████████	Abogado - A demanda	No	Octubre 2021	Octubre 2021	\$ -	\$ 5,895,165	A demanda
2	██████████	Abogado - A demanda	-	Enero 2022	Abril 2022	\$ 1,358,100	\$ 4,734,175	En evaluación
3	██████████	Abogado - A demanda	Si, acuerdo firmado con el conjunto, pero incumplido	Octubre 2018	octubre 2019	\$ -	\$ 19,139,453	A demanda
4	██████████	Abogados - acuerdo, realizando abonos	Si con acuerdo firmado con el conjunto, pero incumplido	Noviembre 2021	Noviembre 2022	\$ -	\$ 1,880,637	En acuerdo con abogados Termina en Agosto 2023
5	██████████	Abogados - acuerdo, realizando abonos	Si con acuerdo con Abogados	Abril 2021	Mayo 2022	\$ -	\$ 4,141,981	En acuerdo con abogados Termina en Enero 2024
6	██████████	Abogados - acuerdo, realizando abonos	Si con acuerdo firmado con el conjunto, pero incumplido	septiembre 2019	Diciembre 2021	\$ -	\$ 5,721,971	En acuerdo con abogados Termina en Diciembre 2023

### BOMBAS – HIDRAULICO

- Se realizó el mantenimiento de bombas del mes de abril
- Se realizó el cambio de rodamientos de la bomba 1
- Se realizó el retiro de la bomba 4 para cambio de sello mecánico y paquete hidráulico que ya presenta desgaste natural después de 3 años (pendiente por cotizar)

### ASCENSORES

- Se realizaron los mantenimientos regulares
  - o Ascensores ██████████
  - o Ascensores ██████████
- Se está trabajando en la reconexión de las cámaras de ascensores.

### PLANTA ELECTRICA

- Se realizó el 2/4 mantenimiento. El próximo mantenimiento se realiza en Julio

### SEGURIDAD

- Sin novedades de seguridad
- Pendiente pago de la encomienda de la casa 88 por perdida de parte de los guardas

### SG SST

- o Se asistió a una reunión citada por la secretaría de salud sobre la obligatoriedad de comprar un desfibrilador para el conjunto



- Se realizó consulta a la alcaldía sobre obligatoriedad de compra de un desfibrilador
- Realizamos una reunión con [REDACTED] quien realiza el mantenimiento del Sistema de Gestión con los siguientes compromisos
  - Publicar en la web y socializar formularios de SSGST
  - Publicar la política de tratamiento de datos y de visitantes
  - Realizar una jornada de aseo en Cocina de guardas y reforzar la mesa.
  - Clasificar las sustancias químicas que maneja el personal de serv generales
  - Imprimir la señalización de seguridad del conjunto
  - Consultar con la empresa de aseo la posibilidad que el todero realice la fumigación, con un concepto del encargado del sistema de gestión.
  - En mayo se realizará una inducción al personal de la empresa de vigilancia y servicios comunes, La inducción será grabada para ser transmitida de nuevo a nuevos trabajadores
  - Comprar el botiquín Tipo C y2 kit de brigadistas
  - Realizar la capacitación de brigadistas

### **Convocatoria consultorías**

Se abrió el 6 de abril la convocatoria para la consultoría de fachadas

Se enviaron 60 invitaciones por email y cerca de 50 por whatsapp a empresas para presentar propuestas de consultoría. Se atendió a cerca de 16 empresas y personas naturales que vinieron a realizar visitas al conjunto. Se recibieron 24 propuestas que están en evaluación por el consejo

### **Varios**

Se publicó en la web las páginas de informes y contratación con la información y documentos relevantes.

Se hizo seguimiento al nivel de agua de los tanques por el corte de suministro de agua el 3 de abril.

Se publicó un post en la web sobre buen manejo de los desagües de los inmuebles el cual recibió más de 200 visitas.

En abril se atendió una conciliación entre 2 vecinos por las ralladuras de un gato causadas a un carro. Se obtuvo una respuesta favorable de parte del dueño del gato por el daño y la administración está gestionando con el municipio para recoger el gato.

Se publicó el acta de la asamblea dentro de los plazos exigidos por la ley.

Se está evaluando una queja de un vecino de casas por el “uso de almacenamiento” que otro vecino le da la casa.

Marco Ruiz  
Administrador  
Conjunto Residencial Roble