



ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

INFORME ADMINISTRATIVO OPERATIVO Y FINANCIERO 2021

SALUDO A LOS COPROPIETARIOS

La Administración, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y el Comité de Obra, expresamos nuestros más sinceros agradecimientos a los copropietarios por la confianza depositada en estos equipos de trabajo.

Durante este periodo se ha llevado a cabo un proceso de Gestión Administrativa, Financiera y Operativa, cumpliendo con la Ley de Propiedad Horizontal, Normas policivas, Normas de convivencia y también Normas Internacionales de Información Financiera, con valores de ética, transparencia, seriedad, cumplimiento y profesionalismo en cada proceder.

Estos informes se realizan de manera objetiva para que ustedes vean el trabajo social que se lleva a cabo, en pro de mejora para beneficio de la comunidad y sumando esfuerzos con el trabajo en equipo por lo cual les presentamos informes de manera explícita del desarrollo de las actividades realizadas siendo austeros y rigurosos con los recursos de los residentes.

Cordial Saludo,

MARTHA PATRICIA WANUMEN C.



INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

En cumplimiento de la Ley 675 de 2001 y de conformidad con las normas legales reglamentarias vigentes, la administración del CONJUNTO HABITACIONAL ICATÁ CLUB RESIDENCIAL P.H., A partir del 01 de Junio de 2021 asume como Administradora y Representante Legal MARTHA PATRICIA WANUMEN CORREDOR, comprometida con el control y buen manejo de los recursos económicos de la Copropiedad, optimizando los Ingresos y ejecutando el presupuesto de gastos de manera organizada para que los recursos se vean reflejados en cada mantenimiento, con correcto actuar y honestidad así que presento a ustedes el informe de gestión de esta Administración correspondiente al periodo entre el 01 de junio a 31 de diciembre de 2021.

El Conjunto Habitacional Club Residencial Icatá P.H suscrito a la Alcaldía de Usaqué, entidad sin ánimo de lucro, conforme a lo previsto en el Art.8 de la Ley 675 de 2001. Se encuentra debidamente representado como consta en el certificado de Representación Legal vigente.

Esta administración se caracteriza por trabajar mancomunadamente con el consejo de Administración y cada uno de los comités comprometidos con la gestión encomendada en beneficio de la comunidad., se desarrollaron actividades así:

1. GESTION ADMINISTRATIVA

1.1 Trámites Legales

A continuación, se presenta la relación de contratos vigentes durante el periodo 2021-2022, especificando nombre de la empresa proveedora, Objeto de contrato y valor.

EMPRESA	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR AÑO
VIGILANCIA SEGURIDAD SUPERIOR	Servicio de Vigilancia que cubra la Seguridad Física y medios tecnológicos. Fecha de terminación 30 de Junio de 2022	1.036.056.552
ASEO Y MMTO CASA LASER	Servicio de Aseo y Mantenimiento de Zonas Comunes, con suministro de insumos, Fecha de Terminación 30 de Junio de 2022	288.073.188
ASCENSORES SCHINDLER	Mantenimiento preventivo de los doce (12) ascensores Fecha de Terminación de Contrato 28 de febrero de 2023	71.088.648
PLANTA ELECTRICA STEWART Y STEVENSON	Servicio mantenimiento preventivo de las plantas eléctricas, T1 y T3 Fecha de Terminación enero 31 de 2023	2.100.000
BOMBAS DE PRESION BOMBAS Y AUTOMATIZACIÓN	Se realiza el mantenimiento mensual preventivo, de todo el sistema de presión de agua potable, Bombas eyectoras y Sistema Contra Incendio - RCI Fecha de Terminación 28 de febrero de 2023	8.584.812
CLUB HOUSE SPORTING SERVICE	Servicio de Administración operativa del Club House Incluidos químicos y pruebas de agua Fecha de Terminación 31 de Julio de 2022	111.667.944
EQUIPOS GIMNASIO MASTER GYM	Servicio de mantenimiento preventivo de equipos del gimnasio Fecha de Terminación 02 de enero de 2023	3.000.000



CONJUNTO HABITACIONAL ICATÁ CLUB RESIDENCIAL P.H
NIT. 900.037.644-8
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PERIODO 2021

JARDINERIA - SILVIO LÓPEZ	Servicio de mantenimiento de Jardines y Zonas Verdes Fecha de Terminación 30 de septiembre de 2022	19.812.000
POLIZA AREAS COMUNES BIS_r CONSULTORES	Constitución de Póliza de Áreas Comunes Vigencia De 30 de junio de 2021 a 29 de Junio de 2022 Se realizó Nuevo Avalúo de Reconstrucción año 2021 Anexo explicativo	105.777.139

Es de anotar que los proveedores son en su mayoría los mismos que venían contratados, se generó la selección de otros por menores cuantías; dicha selección fue realizada en asocio con el Consejo de Administración de manera objetiva y en beneficio económico de la Copropiedad.

Todos los contratos están debidamente protocolizados, Aprobados por el Consejo de Administración y auditados por el Revisor Fiscal.

1.2 Aspectos Legales

La copropiedad durante el periodo 2021-2022 recibió requerimientos por anónimos de parte de residentes y de AZ manifestando incumplimientos a la Ley y normas de Propiedad Horizontal, Como lo siguiente:

1. Investigación: Superintendencia de Industria y Comercio SIC
Demandante: Anónimo
Demandado: Conjunto Habitacional Club Residencial Icatá P.H.
Caso: Incumplimiento Política de Protección de Datos Personales año 2020
Resultado: En proceso – Contratación de Abogados especializados.
2. Audiencia Pública: Inspección 1C 2020513870100123E
Demandante: Anónimo
Demandado: Representante Legal, Conjunto Habitacional Club Residencial Icatá P.H.
Caso: Refir, incitar o incurrir en confrontaciones.... año 2020
Resultado: En proceso
3. Audiencia Pública: Inspección 1D 2020513490100444E
Demandante: Anónimo
Demandado: Representante Legal, Conjunto Habitacional Club Residencial Icatá P.H.
Caso: No conformidad Certificación de Ascensores año 2020
Resultado: Subsanado
4. Audiencia Pública: Secretaría de Gobierno – Alcaldía Mayor
Demandante: Anónimo
Demandado: Administradora, Conjunto Habitacional Club Residencial Icatá
Caso: No conformidad certificación de Ascensores año 2019
Resultado: Se subsana la situación certificando ascensores con la entidad OITEC y la copropiedad fue exonerada de Sellamiento de Ascensores y sanción.



1.3 Póliza de Seguros De Áreas Comunes – Bis_r Consultores

Para la Actualización de la Póliza, se realizó avalúo de reconstrucción de la copropiedad con la firma A. MALDONADO, registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA teniendo como resultado lo siguiente:

A.	Total Construido Avalúo 2021 - M2	80.311,54
	Total Construido Avalúo 2018 - M2	73.553,51
	Diferencia en M2	6.758,03

B.

VALOR ASEGURADO - Avalúo del año 2018		VALOR AVALÚO 2021 - ACTUAL	
Edificio(Area Común)	76.337.416.000	Edificio(Area Común	92.298.833.807
Maquinaria	1.714.000.000	Maquinaria	2.591.412.026
Equipo Electrónico	116.500.000	Equipo Electrónico	147.419.936
Muebles y Enseres	15.080.000	Muebles y Enseres	51.528.872
TOTAL	78.182.996.000	TOTAL	95.089.194.641
INFRASEGURO	17,78%		
Porción Asegurada	82,22%		

En la tabla A. se evidenció una diferencia importante en el Avalúo del año 2021 Vs año 2018 así que, se solicita validar la diferencia y se concluyó que realmente el avalúo del año 2021 era el que correspondía a la realidad.

En la imagen B. se relaciona la Póliza que se tenía constituida donde estaba la copropiedad Infrasegurada, se determinó con el consejo de administración realizar la actualización de la Póliza de Áreas comunes con el Avalúo del año 2021 que es el que corresponde.

1.4 Gestión Ambiental

Jardines

La administración mantiene el cometido de cuidado, manejo, siembra, mejora de jardines del conjunto, de tal manera que se mantenga la armonía de sus zonas verdes comunes, se está llevando a cabo el proyecto de fachadas que ha afectado un poco los jardines y se restablecerán con la siembra de matas cuando termine el proyecto.

Shut De Reciclaje

La Administración a través de videos ilustrativos, mensajes en carteleras y boletín realiza campañas informativas a los residentes sobre la disposición de los residuos sólidos con el fin que adopten mejores prácticas de reciclaje y dejen los residuos que corresponden en las canecas del shut de cada torre.

También se ha informado que se debe evitar la mala disposición de basura en los shut de los pisos, porque algunos residentes están generando inminente peligro a la comunidad por la mala disposición de residuos al arrojar por el ducto desde



cartones, ropa, colillas, materas, tablas y escombros que pueden quedar atascados generando un accidente grave en la copropiedad.

El sistema de reciclaje es manejado por un proveedor, que se encarga del reciclaje general, es importante anotar que pertenece a la empresa M&M Universal E.S.P., prestadora del servicio de residuos aprovechables separados en la fuente que en este caso es el conjunto, transporte selectivo hasta la estación de clasificación y aprovechamiento y pesaje, certificando la disposición final y dejando las zonas de basuras y acopio de reciclaje en orden, aseo e higiene.

1.5 Sistema de Gestión

Se da cumplimiento a los siguientes temas:

- Plan de Mejoramiento y Ejecución anual al Sistema de Gestión - Auditoría
- En ejecución de sistema de manejo de Residuos para reciclaje.
- Implementación Ley 1581 de 2012 de Protección de datos personales.
- Ejecución de Plan de Emergencias, Plan de Contingencias.
- Reposición de elementos del gabinete de la Red Contra Incendio ubicados en los pisos de cada torre.
- Mantenimiento de los 132 Extintores, ubicados en los gabinetes contraincendios de cada torre y piso, Club House, Oficina, recepción con fecha para recarga en julio 30 de 2022
- Registro y certificación del Simulacro de evacuación de residentes y mascotas de octubre de 2021
- Adquisición de una nueva silla de ruedas para emergencias.
- Reposición de los elementos de los botiquines de la Copropiedad

1.6 Gestión Sociocultural

El consejo de administración y la administración llevaron a cabo reuniones mensuales, una de información administrativa y la otra de reunión financiera en compañía del contador William Espitia y revisor fiscal Luis Fernando Calderón, además de dos o tres reuniones extraordinarias a la semana que se requirieron para entregar los resultados de funcionamiento administrativo financiero o seguimiento a proyectos del conjunto.

Comité técnico: se conformó con un equipo de profesionales que llevaron a cabo la labor de sacar adelante la contratación de la obra e interventoría y el seguimiento permanente con reuniones de obra semanales, este cometido se seguirá hasta la entrega a satisfacción a los residentes de proyecto de fachadas.

Comité de Convivencia, en este periodo de junio a diciembre de 2021 el comité asumió funciones y llevo a cabo algunas reuniones con el fin de atender reclamos de convivencia entre residentes, de igual manera la Administración cumplió con el cometido de coadyuvar prudencialmente en los casos de convivencia que fuere necesario.



Transgresiones al Manual de convivencia, Empecemos porque fue compleja la situación del cambio de Administración que generó incomodidad por las vicisitudes que se van presentando por las exigencias para el cumplimiento de las normas.

Se ha evidenciado que la situación más compleja ha sido que lleven las mascotas a una zona externa de la copropiedad a hacer las necesidades, lo que genera desaseo e insalubridad.

Se solicita a los cuidadores que lleven a las mascotas fuera de la Copropiedad a hacer sus necesidades, pero la respuesta ha sido sorda, porque no hay sentido de pertenencia y conciencia del daño que se le hace a los demás Copropietarios por el desaseo y mala imagen.

Con respecto a los residentes, se invitan de manera individual y luego se convoca a las partes para alentarlos a que lleven una sana convivencia y mejores las actitudes o acciones entre personas para que el día a día sea menos complejo y por el contrario ser solidarios entre vecinos.

Atención a Residentes, La administración atiende los requerimientos de los residentes sobre molestias en zona publica, se envió requerimiento a la Policía por cambuches que estaban instalando en la zona verde aledaña al conjunto, a la secretaría de movilidad por el pito del tren que genera malestar, por los trancones en el semáforo de la 153, por los piques a altas horas de la noche, por la venta de alimentos, a Promoambiental y al Jardín botánico solicitando la poda de los árboles que están sobre las ventanas de algunos apartamentos entre otros.

Algunos los atienden y otros solo manifiestan que envían a la entidad competente.

2. GESTION FINANCIERA

2.1 Cartera

Se cerró el periodo con una cartera de cuatrocientos dos millones cuatrocientos treinta y seis mil trescientos cincuenta y un pesos (\$402.436.351) m/l, de los cuales trescientos cuarenta y nueve millones doscientos setenta y tres mil setecientos ochenta y cinco pesos (\$349.273.785) m/l están en cobro con los abogados Sandra Fernández, Rodrigo Sánchez- Sava y Fabián Acosta así que tenemos la siguiente composición a 31 de diciembre de 2021.

COBRO	VALOR	%	APTOS	TORRE	APTOS EN MORA
SANDRA FERNANDEZ	202.139.075	50,23%	12	T1	24
RODRIGO SANCHEZ - SAVA	81.847.230	20,34%	3	T2	5
FABIAN ACOSTA	65.287.480	16,22%	1	T3	5
CARTERA CORRIENTE	45.076.774	11,20%	45	T4	2
ACUERDO CON ADMINISTRACIÓN	8.085.792	2,01%	3	T5	8
				T6	3
				T7	6
				T8	3
				T9	6
TOTALES	402.436.351	100%	64		



Jurídico y Prejurídico - Abogados	\$ 349.273.785
Acuerdo de pago con Administración	\$ 8.085.792
Cartera Corriente	\$ 45.076.774

De esta relación se concluye:

- Que el 87% de la cartera está en manos de dieciséis (16) apartamentos
- Que la cartera corresponde al 18% del presupuesto general de ingresos operacionales de la Copropiedad.
- Que 64 apartamentos de 563 están en mora, es decir el 11% de los Copropietarios no cumplen con su deber de pagar las cuotas de expensas comunes.

2.2 Estados Financieros

Se llevó a cabo un arduo proceso de depuración y ajustes contables en cabeza del contador señor William Armando Espitia, para desarrollar un trabajo de manera organizada y tener información depurada.

Los estados financieros cumplieron con la normatividad vigente y fueron auditados y dictaminados durante todo el periodo 2021 por el revisor fiscal Sr. Luis Fernando Calderón, así también fueron aprobados por el consejo de administración y estrictamente certificados.

2.3 Presupuesto

Se cumplió con el objetivo, al llevar a cabo la ejecución presupuestal de manera cuidadosa y eficiente financieramente, de igual manera se ejecutaron cada una de las actividades operativas previstas, que como resultado se generaron excedentes por el apropiado y riguroso manejo de recursos.

3. GESTION OPERATIVA

3.1 Seguridad física y Medios Tecnológicos

La empresa de Seguridad Física y Medios Tecnológicos SEGURIDAD SUPERIOR, como valor complementario al contrato de prestación de servicio de vigilancia y operador de medios tecnológicos realiza la implementación de mejoramiento y solución tecnológica por valor de \$78.163.783, así también la herramienta QR que es un Software que genera trazabilidad de recorridos y eventos generados en el conjunto y también para comprobar las rondas realizadas por los guardas, así también realizó la actualización de análisis de riesgos para el periodo 2021 del Conjunto.

3.2 Aseo y mantenimientos Locativos

La empresa Casa Laser está encargada de realizar la labor de mantener aseada la copropiedad y la conservación de las instalaciones con personal capacitado y



comprometido con su profesión mostrando responsabilidad y lealtad hacia los residentes.

3.2 Club House

- A la **Piscina** se le hace aseo diario de acuerdo a las normas y protocolos para piscinas incluyendo prueba de laboratorio al agua, de igual manera se mide el ph de la piscina de manera diaria cumpliendo con los protocolos establecidos.
- Por daño en el **ducto de la caldera** (piscina) se debió realizar el respectivo mantenimiento que solo al ponerla a funcionar se determinó el daño también en las flautas y motivo por el cual se debió suspender el servicio en la piscina pero a la fecha está en perfectas condiciones.

Se les realiza mantenimiento a los filtros, a la caldera y a la bomba de acuerdo a los protocolos establecidos para estos equipos.

- Trimestralmente se lleva a cabo el mantenimiento preventivo a los **equipos del gimnasio**, teniendo en cuenta que estos equipos además que tienen el deterioro normal, no son equipos de alto rendimiento y la utilización es bastante alta están en funcionamiento.
- A la Cancha de Squash, de Tenis, Sauna y demás zonas se les tiene el cuidado correspondiente de aseo y mantenimiento respectivo,

3.3 Mantenimiento a Equipos

- Bimensualmente se hace mantenimiento a **las plantas eléctricas**.
- El **Sistema de presión de agua potable**, red contra incendio y bombas eyectoras, a este equipo se le hace mantenimiento general cada mes y mantenimiento correctivo según requerimiento.
- A los **tanques de agua potable** se les realiza mantenimiento de lavado, desinfección e hipoclorito cada seis meses.

Los demás mantenimientos se realizan de acuerdo a los protocolos establecidos

3.4 Eventos

- **DIA DE LOS NIÑOS:** Se compartió una tarde de recreación virtual y entrega de bolsita con dulces y una alcancía como detalle para colorear.
- **NOCHE DE VELITAS:** o día de la familia con el acompañamiento de música y un compartir que fue disfrutado por niños y adultos.
- **NOVENAS NAVIDEÑAS:** se llevaron a cabo con una gran acogida y acompañamiento de más de residentes cada noche.



CONJUNTO HABITACIONAL ICATÁ CLUB RESIDENCIAL P.H
NIT. 900.037.644-8
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PERIODO 2021

Para los residentes que se encuentra al día en pago de cuotas de administración a través de la empresa Sporting Service se ofrece totalmente gratis: Clases de rumba zumba los días martes y sábado.

3.4 Otros Mantenimientos

LIMPIEZA CAJAS DE AGUAS LLUVIAS



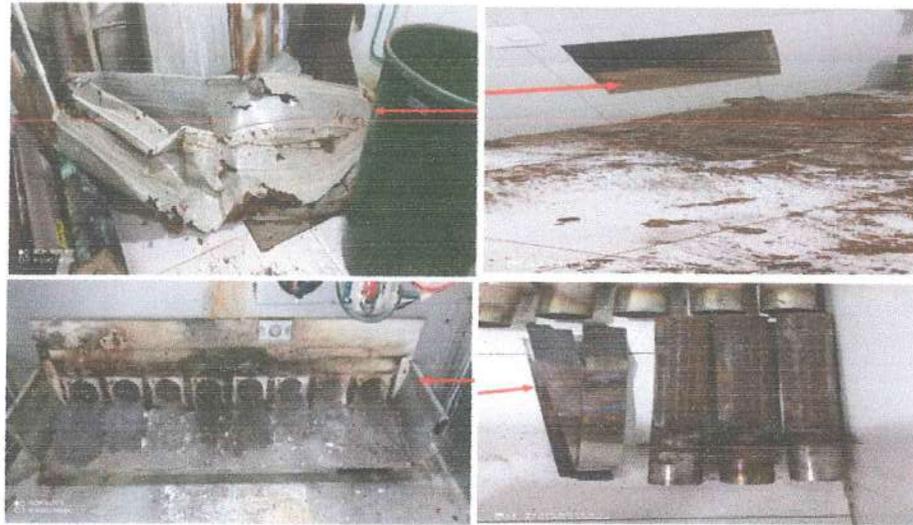
LIMPIEZA CAJAS DE AGUAS NEGRAS





CONJUNTO HABITACIONAL ICATÁ CLUB RESIDENCIAL P.H
NIT. 900.037.644-8
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PERIODO 2021

CALDERA



MANTENIMIENTOS





4. OBRA E INTERVENTORÍA DE MANTENIMIENTO DE FACHADAS

La administración y el comité técnico llevo a cabo el proceso de convocatoria y elección del contratista para la obra e interventoría teniendo en cuenta el informe presentado por el consultor empresa PASSWORD CONSTRUCTORA SAS, y los términos de referencia que allegó

a) OBRA

Contratista	El Arquitecto Impermeabilizaciones y Mantenimiento de Fachadas SAS
Fecha de Inicio	24 de noviembre de 2021
Fecha de Terminación	09 de junio de 2022
Valor	\$794.818.743

b) INTERVENTORÍA

Contratista	Arq. Edgar Navas
Fecha de Inicio	24 de noviembre de 2021
Fecha de Terminación	09 de junio de 2022
Valor	\$ 71.500.000

El valor total del proyecto que está en ejecución es de \$ 866.318.743 de los cuales la copropiedad cuenta con el total de los recursos para dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales.

De acuerdo a propuestas presentadas en el periodo anterior se tiene que el proyecto se ejecuta con menores valores generando recursos para que la Copropiedad desarrolle algunos otros proyectos.

Para la contratación del proyecto de fachadas se llevó a cabo conjuntamente con el comité técnico de obra, la selección se realizó con todo rigor, total y



diáfana transparencia y con la aprobación del Consejo de Administración, proceso que ampliará técnicamente el interventor del Proyecto.

5. PROPUESTA DE OBRAS PARA PERIODO 2022-2023

CUBIERTAS: Se solicitaron propuestas técnicas para dar solución a las afectaciones de algunos pisos 12 de las cuales se tienen propuestas de: \$75.000 promedio

CERRAMIENTO PERIMETRAL: En la misma línea se solicitaron propuestas técnicas para dar solución a la inseguridad por el costado occidental de la Copropiedad de la cual se tienen propuestas de: \$80.000.000 promedio incluyendo licencia de Cerramiento.

MODERNIZACION DE ASCENSORES: Se solicitaron propuestas técnicas para la modernización de ascensores de la cual se tienen propuestas promedio: \$74.000.000

ENCHAPE SHUT'S: Se solicitaron propuestas técnicas para la adecuación de los shut's de conformidad con la norma

SHUT'S PRINCIPAL: Se solicitarán propuestas técnicas para la adecuación del SHUT principal, se estima sea ubicado en la zona del ciclero – Caldera de la piscina.

MEJORAMIENTO DEL PISOS DE PARQUE DE LOS NIÑOS: Se solicitarán propuestas técnicas para la instalación del piso adecuado en el parque de los niños.



ADECUACIONES DE LUCES ZONAS COMUNES CON PANELES SOLARES: Se solicitarán propuestas técnicas para la instalación de paneles solares para luces de zonas comunes.

ADECUACIONES DE LA RECEPCION: Se solicitarán propuestas con diseños para remodelar y mejorar la recepción.

Muchas Gracias