



Conjunto Residencial

Nit 900.273.946 -8

Popayán, 07 de Septiembre de 2022

Señor(a)

COPROPIETARIO(A)

CONJUNTO RESIDENCIAL ANTIGUA REAL

Popayán

Damos a conocer a los Residentes del Conjunto Antigua Real, información suministrada por el Administrador saliente, Sr JESUS DAVID OROZCO, al momento de apartase de su cargo:

SITUACION DE LA PISCINA:

Dentro del Proceso de reclamación por daño de la piscina, se establece que la Administradora del Periodo Marzo 2020 a Junio 2021, desde el 21 de Marzo del 2020 al 18 de Abril de 2021 (13 meses), no adquirió Póliza de Seguros de Zonas Comunes, situación por la cual, el conjunto no recibirá ninguna indemnización, ya que el daño de la piscina se conoció en Mayo de 2020. Con base en lo anterior, el administrador saliente, Jesús David Orozco, consiguió o mejoró cotizaciones, con el fin de convocar a una Asamblea Extraordinaria, UNICO MEDIO POR EL CUAL SE PUEDE ESTABLECER CUOTAS ORDINARIAS O EXTRAORDINARIAS, (véase numeral 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001), NO SE PUEDEN FIJAR DE OTRA MANERA, ADEMAS DEL DERECHO DE INFORMACION DE TODO COPROPIETARIO.

ELEMENTOS DE MEJORAMIENTO DE LA SEGURIDAD:

La empresa PROTINCO, contratista actual de vigilancia, se comprometió a la instalación o recuperación de elementos indispensables para la seguridad del conjunto, tales como IMPULSOR ELECTRICO, que en Julio de 2021, cuando recibió el cargo, llevaba más de 7 meses el Conjunto sin la protección del perímetro. El equipo instalado es totalmente nuevo y está funcionando desde el 12 de Agosto de 2021, sin interrupciones. A la CERCA ELECTRICA, Protinco le hizo mantenimiento total, ya que había grandes sectores con daños por intemperie, labor que Protinco entregó sin costo alguno para el Conjunto. Tampoco estaba incluida en la negociación inicial. En lo que respecta a las CAMARAS DE SEGURIDAD, se comprometen a instalar 18 cámaras más de las que había en el Conjunto, debido a que se detectan muchos puntos ciegos, además con el suministro de dos monitores de 32", nuevos y a la revisión, mantenimiento o cambio del cableado del sistema. Cuando se estudia la instalación de las cámaras y cableado, se establece que no cumple con ninguna norma técnica porque se han usado ductos prohibidos, cámaras instaladas sobre plantas o en tubos de pvc. En función del bienestar del Conjunto, se determina retirar todo el sistema de cableado para instalarlo nuevamente. Todos los elementos ya se encuentran en el conjunto. Lastimosamente no se ha podido avanzar en este tema porque se deben realizar unas adecuaciones por parte del Conjunto, además de una serie de problemas en la consecución del cableado y otros elementos, que por la situación mundial ya conocida, se han escaseado. En este momento el avance del compromiso es más del 85%. Solo falta instalar parte del cableado, los monitores y los elementos de grabación, necesaria adecuación, por parte del conjunto, que se hizo en la primera semana de julio de 2022, para ya poder darle uso al mejoramiento del sistema de seguridad y vigilancia.

SITUACION DE LOS BRAZOS ELECTRICOS PARA LA PUERTA VEHICULAR:

Protinco ejecuta instalación de brazos eléctricos y elementos electrónicos de control TOTALMENTE NUEVOS. Lastimosamente la tarjeta controladora presentó problemas. El administrador saliente, Jesús David Orozco, solicitó aplicación de la garantía correspondiente y se está a la espera de la llegada de tarjeta de reemplazo para poner en definitivo funcionamiento los brazos. Se debe aclarar que los brazos antiguos los recuperó el Administrador saliente, Jesús David Orozco, ya que la anterior administradora los entregó para mantenimiento correctivo y jamás los recuperó o reclamó, de hecho, afirmó haber interpuesto denuncia penal, acción que jamás certificó, ni se encontró trazabilidad alguna de la realidad de tal procedimiento.

SITUACIÓN DE CARTERA:

Dentro del marco de la reconstrucción de la cartera que se inició el pasado mes de julio de 2021, que de la cual ya se ha logrado reconocer el 90% de los pagos no identificados entregados por la Sra ANA DIELA DIAZ, anterior administradora, se observa la entrega de un Paz y Salvo por todo concepto a una casa, pero tanto en la contabilidad entregada por la Sra Díaz, como en lo hasta ahora reconocido, la casa tendría deuda de cuotas de administración. Se radica Derecho de Petición a la Sra Díaz, pero su respuesta no es satisfactoria ya que desconoce la información contable de su mismo periodo; situación por la cual se solicita que la Asamblea en Pleno defina su situación, toda vez que se debe reconocer que la Ley 675 de 2001, no permite que NI EL ADMINISTRADOR NI EL CONSEJO DE ADMINISTRACION, descuenten valores por cuotas, intereses o similares. Esa labor le compete a la Asamblea General, por lo cual sería otra situación que obliga a citar a Asamblea Extraordinaria.

JESUS DAVID OROZCO
Administrador Saliente

Así mismo, la Administración actual se permite dar información a los Residentes sobre los siguientes temas:

SALDOS AL CORTE DEL 30 DE JUNIO 2022:

Al momento de recibir el cargo, el Sr Jesús David Orozco me hace entrega de saldos al corte contable del 30 de Junio de 2022, así:

- **DE CARTERA:** EL valor total es de \$49.119.884 de los cuales \$44.572.884 corresponden a cuentas por cobrar por cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y multas; \$4.143.000 consignaciones pendientes por identificar, y \$404.000 corresponden a cuentas por cobrar específicamente a las casas 13, 38 y 128.

- **DEUDAS CON TERCEROS:** El valor total es de \$54.871.720, distribuidos así: A PROTINCO = \$32.364.803, a COMAP = \$7.691.128, al Administrador \$5.844.128, al Contador \$1.219.830, a William Ordoñez \$370.000 (servicio eléctrico), e Ingresos recibidos por anticipado \$7.333.000.

- El Administrador saliente, entregó una lista con los pagos realizados por El, durante los primeros días de Julio/22, antes de apartarse de su cargo, por la suma de \$15.709.252, entre ellos: Las facturas de COMAP, sus honorarios, los honorarios del contador y la cuota 2/3 de la Póliza Zonas Comunes, entre otros. En Julio NO se realizó pago a PROTINCO.

TAREAS PENDIENTES POR REALIZAR:

Actualmente la Administración conjuntamente con el Consejo, está trabajando sobre la consecución de COTIZACIONES para revisar el costo que tendrían las siguientes tareas pendientes:

- ARREGLO DE LA PISCINA Y CERRAMIENTO EN VIDRIO COMO DICE LA NORMA
- REPARCHEO ZONA PARQUEADEROS (huecos)
- MANTENIMIENTO FACHADA PRINCIPAL DEL CONJUNTO (Ofic Administración y Portería)

- MANTENIMIENTO SALON SOCIAL
- MANTENIMIENTO PARQUE INFANTIL
- MANTENIMIENTO CERCA ELECTRICA
- INSTALACION DE 15 CAMARAS DE VIDEO Y COMPRA DE UN DVR DE MEJOR CAPACIDAD PARA CUBRIR ZONA DE PARQUEADEROS Y OTROS PUNTOS CIEGOS.
- COMPRA E INSTALACIÓN DE 12 REFLECTORES EN PARQUEADEROS Y LAS 4 ESQUINAS DEL CONJUNTO.
- SEÑALETICA EN ZONAS COMUNES Y EL REGLAMENTO DE PISCINA
- SEÑALIZACION HORIZONTAL DE LOS PARQUEADEROS
- MANTENIMIENTO PARQUE BIOSALUDABLE
- MANTENIMIENTO REJA METALICA Y PUERTA PRINCIPAL
- COMPRA PROGRAMA CONTABLE PARA EL CONJUNTO.
- CANCELACION SALDO VENCIDO A PROTINCO

Cotizaciones que se presentarán en la Asamblea Extraordinaria y con base en las cuales se elaboró el Presupuesto para fijar el valor de la Cuota Extraordinaria, que se dará a conocer el día de la Asamblea.

TAREAS REALIZADAS POR LA ACTUAL ADMINISTRACION:

Inicié mis labores el 16 de Julio de 2022 y a la fecha he avanzado en los siguientes temas:

- Se radicaron DERECHOS DE PETICION a entidades Gubernamentales como: Infraestructura, alumbrado Público, CRC, Secretaria de Gobierno, Personería, entre otros, para que nos atiendan temas como: reparcho de huecos en calles, arreglo de andenes exteriores, mejoramiento del alumbrado público, poda en zonas públicas, revisión de los árboles internos y externos del conjunto (las palmas), entre otros.
- Se radicó DERECHO DE PETICION a URBASER (recolección de basuras) para que nos arregle el andén exterior averiado por sus camiones cada vez que recogen las basuras
- Se logró que URBASER nos suministrara 3 contenedores para la recolección de las basuras
- Se agilizó la entrega de las Cámaras de Video
- Se agilizó la entrega de los brazos eléctricos de la puerta principal. Actualmente PROTINCO las desinstaló para hacer mantenimiento correctivo porque volvieron a presentar fallas.
- Instalamos AVISOS en la fachada principal del Conjunto para organizar el ingreso y salida, correctos, por las puertas existentes.
- Actualizamos AVISO DE PICO y PLACA para mejor información a los Residentes
- Se mejoró la presentación de la SALA ubicada en el Salón Social
- Se habilitó PUNTO ECOLOGICO, ubicado en el Salón Social
- Se instaló Máquina dispensadora de mecato ubicada en el Salón Social
- Se hizo limpieza y organización de las CARTELERAS del Conjunto
- Se hizo limpieza y organización del Cuarto de Herramientas del Conjunto

- Se instalaron bombillos faltantes en Parqueaderos, Salón social, faros y fachada principal
- Se realizó el cerramiento de los Parqueaderos de Visitantes (con la utilidad de la Actividad del Sancocho).
- Se realizó nueva Contratación para Aseo y Mantenimiento Zonas Comunes y conserjería con el Sr HUGO TULANDE, quien tiene larga trayectoria y experiencia en esta labor.
- Permanentemente se están publicando, a manera de repaso del Manual de Convivencia, normas para el mejoramiento de aspectos como: alquiler salón social, manejo de residuos, manejo de mascotas, control ingreso de Contratistas (domésticas, maestros, jardineros), uso de zonas comunes, comportamientos de convivencia de residentes, entre otros, publicados en Carteleras y enviados al WhatsApp de los Residentes.
- Actualmente estoy revisando el tema de la CARTERA para establecer los casos que van a cobro PRE- Jurídico, con la asesoría de nuestro Abogado Externo. Por estos días haré llegar los comunicados a quienes están debiendo más de dos cuotas ordinarias. Nuestro objetivo es optimizar los recaudos para poder atender los pagos que tenemos vencidos con los proveedores.

“ POR EL BIENESTAR DE TODOS”



LUCY FIGUEROA ROJAS

Administradora

Contacto: 311-6262462

Correo: administracion@antiguareal.com.co