

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA 2023

INFORME ADMINISTRADOR PERIODO ABRIL - OCTUBRE 2023

Reciban un cordial saludo, por parte de la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II PH, en cabeza de su Representante Legal y administrador: C.P. JOSE LUIS ORDOÑEZ VITERY y sus colaboradores La Señorita DARLY SANCHEZ, quien se desempeña como Auxiliar Administrativa y de Contabilidad, CAROLAIN YELA como CONTADOR de la copropiedad; quienes día a día estamos disponibles para atender sus inquietudes de la mejor manera posible.

En esta oportunidad este informe, resume la gestión y trabajo ejecutado en la labor administrativa desde el 12 de abril de 2023 con fecha de corte 30 de septiembre de 2023.

Mediante convocatoria abierta, por parte del HONORABLE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, nombrado en asamblea general ordinaria del mes de marzo del año 2023, fui designado como administrador el día 12 de abril el año 2023,

La primera gestión en desarrollar es la consecución de la representación legal, resolución expedida por la alcaldía de Pasto el 8 de mayo de 2023, la actualización del RUT se realiza con fecha 12 de mayo de 2023. Se reciben 2 cuentas de ahorro pertenecientes al BANCO AV VILLAS, las cuales fueron actualizadas en la representación el día 20 de mayo de 2023. [..\.\NOMBRAMIENTO\154 CAMBIO ADMINSTRADOR URBANIZACION BOSQUES DE LA COLINA II \(1\).pdf](#) [..\.\LEGALES\RUT ACTUALIZADO BOSQUE DE LA COLINA II.pdf](#)

Las actividades se dan inicio con un diagnóstico de la situación real de la copropiedad, se evidencia la falta de procesos administrativos estandarizados que den respuesta a los requerimientos por parte de residentes y propietarios a los problemas individuales dentro de la copropiedad, no se contaba con procedimientos de contratación de los principales PROVEEDORES ESENCIALES de servicios, así como tampoco de colaboradores. No se contaba con un sistema contable, que permita el manejo correcto de la información financiera de la copropiedad y que permita una pronta y oportuna toma de decisiones que coadyuven al correcto funcionamiento del condominio. Como consecuencia del anterior punto, no se tenía una cartera actualizada, que permita brindar información oportuna a los copropietarios para el pago de las expensas comunes, lo que ocasiona el no pago, con el agravante que se pierdan los descuentos aprobados por los cuerpos colegiados de la copropiedad. No se cuenta con registros actualizados de propietarios, residentes, vehículos y mascotas, lo que dificulta el manejo de ingreso por los accesos, tanto peatonales como vehiculares, no se puede identificar a los propietarios de mascotas que no tienen responsabilidad con los caninos, haciendo que las zonas comunes permanezcan siempre en condiciones de aseo e higiene precarios.

Como primera medida tomada por la administración a mi cargo y como valor agregado al primer contrato suscrito con la copropiedad, se procede a crear un dominio propio de la copropiedad, para tener correos electrónicos institucionales y una página web interactiva que permita la comunicación directa entre los copropietarios, residentes y los órganos de administración. Actualmente se cuenta con correos electrónicos los cuales son: administración@gosques2pasto.com, consejo@bosques2pasto.com, convivencia@bosques2pasto.com, contabilidad@bosques2pasto.com, auxiliar@bosques2pasto.com, revisor@bosques2pasto.com. Además, para una interacción entre la administración y los demás actores de la copropiedad, se publicó una sitio web con la URL www.bosques2pasto.com con lo que se pretende que las comunicaciones se evidencien y se les pueda hacer el seguimiento y la respectiva trazabilidad de la información y gestión de la actual administración.

Con corte al mes de septiembre de 2023 los correos recibidos y enviados los representamos en el siguiente gráfico:

CORREOS ENVIADOS				CORREOS RECIBIDOS			
Etiquetas de fila ▼	Cuenta de Tamaño	Diarios	%	Etiquetas de fila ▼	Cuenta de Tamaño	Diarios	%
⊕ abr	299	10,68	10,02%	⊕ abr	227	8,11	8,55%
⊕ may	665	33,25	22,29%	⊕ may	558	27,90	21,02%
⊕ jun	591	29,55	19,81%	⊕ jun	515	25,75	19,40%
⊕ jul	303	15,15	10,16%	⊕ jul	268	13,40	10,10%
⊕ ago	554	27,70	18,57%	⊕ ago	533	26,65	20,08%
⊕ sep	571	28,55	19,14%	⊕ sep	553	27,65	20,84%
Total general	2983			Total general	2654		

La página de internet a la misma fecha cuenta con 78 visitas.

En el empalme con la anterior administración se hizo entrega de los contratos con la empresa IMPECOL S.A.S. del anterior contrato se informó y notifico al representante legal, acerca de algunas inconformidades que pueden poner en riesgo la estabilidad jurídica de la copropiedad. Con el acompañamiento de nuestro asesor jurídico, se hacen observaciones la cuales son acogidas por La empresa IMPECOL SAS. Dentro de las modificaciones al contrato con la empresa IMPECOL SAS, se modificó el servicio que se presta de conserjería, por ser una actividad directamente ligada con la administración. para la cual se suscribió un nuevo contrato subsanando las falencias, El contrato con la empresa de VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA, éste se enmarca dentro de las obligaciones normales de este tipo de servicio y protocolizado con la administración anterior. En reunión con la empresa de vigilancia se establece el PROTOCOLO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA del CONDOMINIO BOSQUE DE LA COLINA 2, el cual se integró ya ahora forma parte del contrato de vigilancia firmado y del contrato de trabajo firmado con cada uno de las unidades adscritas a la copropiedad. Dicho protocolo modifico la forma de prestación del servicio, ya que las actividades realizadas por los guardas de seguridad ahora se enmarcan dentro de la ley y el contrato suscrito. Con respecto al contrato de mantenimiento se ascensores, se presentó una cesión por parte de la constructora DOYCA SAS a partir del mes de febrero de 2023, los contratos fueron suscritos por la presente administración en el mes de julio de 2023.

Como valor agregado de la presente administración, se elabora y publica el MANUAL DE PROTECCION DE DATOS PERSONALES, dando cumplimiento a lo señalado en la ley 1581 de 2012 (ley de habeas data).

Con la asesoría de la Doctora CAROLAIN YELA, contador de la copropiedad, se adelanta la compra e implementación del software contable, se adquirió el paquete WORLD OFFICE, tanto para el manejo de la contabilidad, el manejo de facturación electrónica y nomina electrónica, procesos obligatorios por las autoridades fiscales. Actualmente se tiene la contabilidad presupuestal debidamente llevada en el sistema, lo que nos permite tener informes mensuales de los gastos ordinarios de la copropiedad y el control del efectivo recaudado por parte de nuestra entidad financiera (Banco AV VILAS), se tienen actualizadas las conciliaciones bancarias mes a mes y por parte del área de contabilidad se hacen los arqueos de caja periódicos.

Actualmente no se tiene el informe de cartera actualizado, la falta de contabilidad, generada por el desorden y desinformación de anteriores administraciones, nos obliga a tener que realizar una CIRCULARIZACIÓN DE CARTERA, por lo que desde esta ASAMBLEA solicitamos la colaboración de todos los copropietarios, para que alleguen los respectivos soportes de pago, correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2023. Los soportes entregados en el empalme, algunas copias que reposan en el archivo no están diligenciadas, otras están duplicados, triplicados y hasta cuadruplicados. Existe duplicidad en la numeración de los talonarios timbrados y

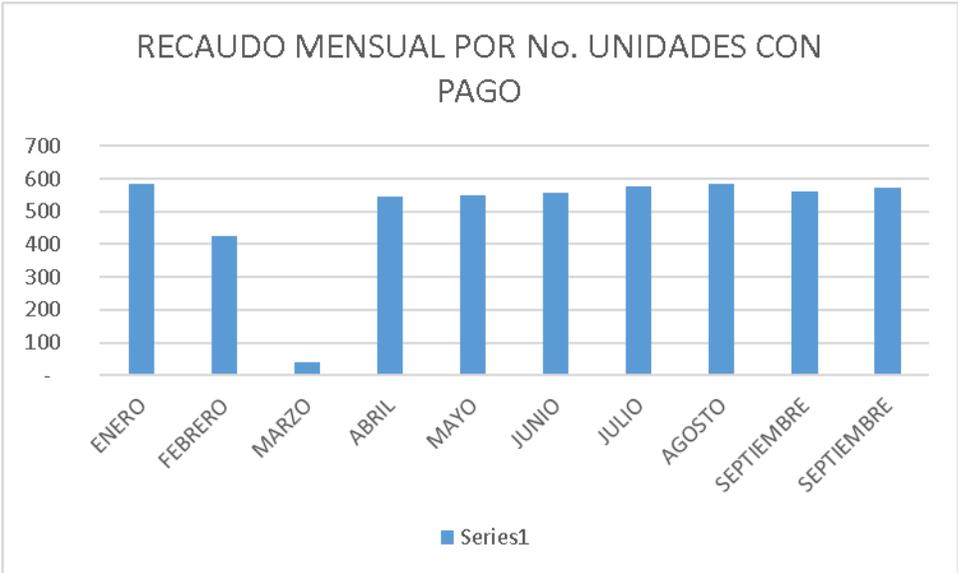
no hay consecutividad en los recibos que se elaboraron por formato de impresión en Excel. En la información recibida en el empalme, se puede apreciar que algunos copropietarios, cancelaron cuotas de administración que no corresponde a la vigencia presente (2023), es decir se cancelan valores cobrados por el administrador inicial (constructora) de meses correspondientes a los años 2021 y 2022. Es de aclarar que, a partir del 1 de enero de 2023, se inicia el recaudo por parte de la administración definitiva y por ende la cartera es acumulativa desde la misma fecha. En conciliación con la constructora (administración inicial), se toma la determinación de que los valores cancelados a partir del mes de enero de 2023 que correspondan a años anteriores, se tomen como abonos a cuotas de administración corrientes del año 2023 a favor de la copropiedad. Lo anterior para poder conciliar de una manera más expedita los valores reportados por las anteriores administraciones.

En este punto se justifica la NO presentación de cartera en el cuerpo de la convocatoria a la presente ASAMBLEA GENERAL y se permite la participación de todos los coeficientes a esta misma sin ninguna restricción, ya que, por parte de administración, del área de contabilidad de la copropiedad y de la administración inicial (constructora), se está realizando la respectiva conciliación de los valores pendientes por recaudar y por pagar del periodo correspondiente enero – abril de 2023. La administración inicial (constructora) deberá facturar a la copropiedad los valores cancelados a cada uno de los proveedores, empleados y contratistas de los meses correspondientes, lo anterior por la falta de personería jurídica por parte de la copropiedad.

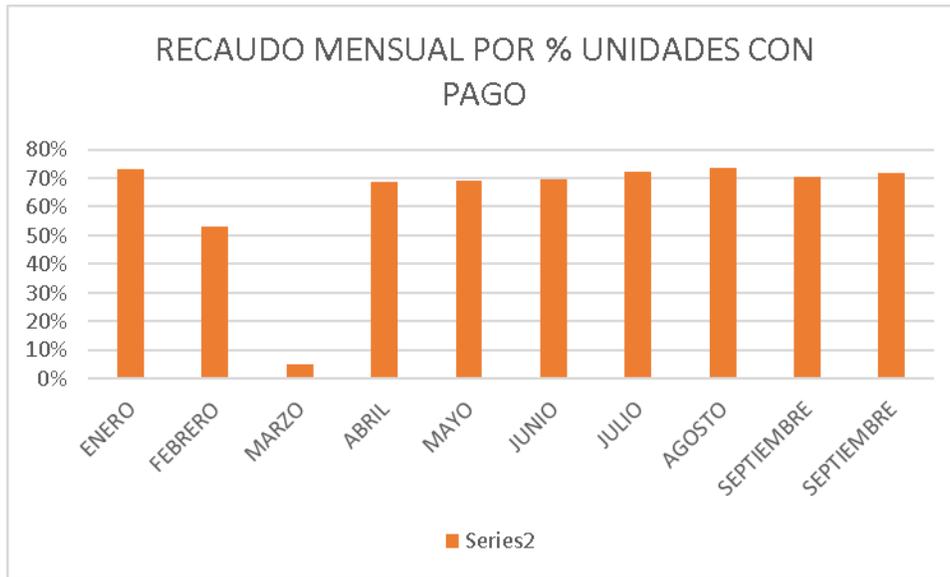
Por compromiso de la administración Inicial (constructora), se está a la espera de la relación mes a mes por el periodo comprendido enero –octubre de 2023 de los inmuebles (apartamentos y parqueaderos) que figuran a nombre de DOYCA y depurado según actas de entrega a cada uno de los propietarios finales, insumo necesario y urgente para determinar la realidad de la cartera de copropietarios.

Con respecto al manejo de la cartera y hasta no tener actualizado el software contable, La Doctora CAROLAIN YELA, entrega información de recaudos y estados de cuenta, tomados extracontablemente de hojas de cálculo de Excel las cuales se alimentan con la información extraída de los reportes de banco y del portal de pagos PSE. La información entregada es conciliada a diario para garantizar la exactitud de los informes que se entregan.

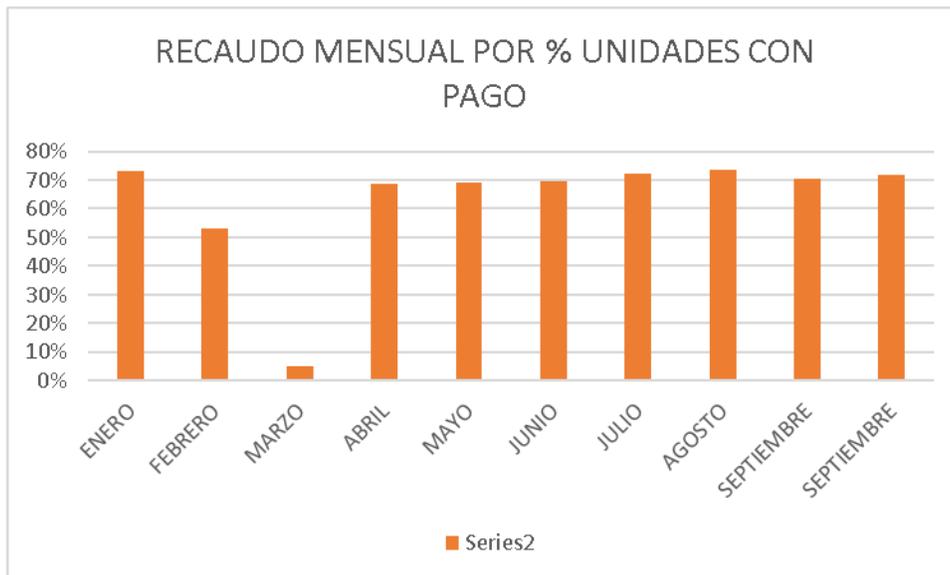
Así las cosas, se presenta el comportamiento de los recaudos correspondientes al periodo enero – septiembre de 2023 con las observaciones incluidas en los párrafos anteriores y los valores tomados directamente de nuestra plataforma de recaudos de la entidad financiera BANCO AV VILLAS, la cual se actualiza diariamente y se compara con los soportes enviados por los copropietarios; para los meses de enero, febrero y marzo, se toma la información del empalme con la anterior administración.



En promedio 500 unidades residenciales cancelan oportunamente sus expensas comunes.



En promedio el 63% de las unidades residenciales cancelan oportunamente sus expensas comunes



En promedio se recaudan \$66.102.000,00 por pagos oportunos de expensas comunes.

Se aclara nuevamente que la información aquí presentada hace referencia a los datos suministrados en el empalme con la anterior administración.

Con respecto a los gastos de la copropiedad, se presenta la siguiente ejecución presupuestal:

[ejecucion presupuesto consolida bosque de la colina II.xlsx](#)

Se consolida la información contable en el informe de actividades y el balance general con corte a 30 de septiembre.

[Balance General sep 2023.pdf](#)

[Estado de Resultados sep 2023.pdf](#)

En la parte administrativa, se presentan los conflictos propios de vivir en comunidad, las problemáticas en la tenencia de mascotas, disposición de residuos, trasteos por fuera de los horarios, ruidos incomodos, discusiones entre vecinos, utilización de los inmuebles para actividades no autorizadas en el reglamento de propiedad horizontal, pérdida de prendas de las terrazas, invasión de vehículos en los parqueaderos, exceder el límite de tiempo en las zonas vehiculares; son algunos de los conflictos cotidianos de la copropiedad.

Para dar solución a esta problemática, el COSNSEJO DE ADMINISTRACIÓN y la administración, ponen a consideración de la honorable asamblea, el reglamento “MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II”, el cual una vez aprobado y elevado a escritura pública, se hará obligatorio para todos los residentes y regirá para la imposición de las respectivas sanciones por el incumplimiento.

Muchas gracias:

C.P. JOSE LUIS ORDOÑEZ VITERY

Administrador y representante legal