

INFORME MES DE AGOSTO

A) GENERALIDADES

Estimados miembros del Consejo,

El día jueves 2 de septiembre del 2021 en reunión de consejo manifesté la preocupante situación en la que se encuentra la copropiedad Bonavista 2, debido a que la fecha de ingreso y firma de contrato fue el 26 de agosto y la función como representante legal y administrador del Señor Jorge González había cesado el 17 de agosto, por esta razón en ese momento el conjunto no tiene la forma de realizar pagos a sus proveedores, tampoco tiene la forma de realizar pagos de servicios públicos y tampoco está cumpliendo los acuerdos de pago pactados con la empresa vigilancia ASEISA (acuerdo de pago antes del 30 del mes) y la empresa de ascensores Thyssen (acuerdo para el día 10 del mes); El tema de los acuerdos se debió pagar en los primeros días de agosto sin falta por el cambio eminente de administración, también planear el débito automático de los servicios públicos y la póliza de zonas comunes. Tampoco se realizaron pagos en el mes de agosto cancelando facturas de julio de 2021, los servicios deben estar con débito automático, pero no fue organizado entre las partes administrador saliente y tesorero el último pago.

También informe que había un recibo de servicio público de la energía por \$ 15.000.000 de pesos y unos recibos de agua por 1.5 millones pendientes y muy urgentes por pagar, sobre todo el de la energía quiero volver a mencionar que ese día hablé: el contrato tiene obligaciones y responsabilidades de parte y de parte, de momento no tengo las herramientas para operar o para gestionar los pagos y también hablé que el desconocimiento de la ley no nos exime de la responsabilidad; por eso yo hice la salvedad acerca de mi responsabilidad en los pagos que se tienen en este momento pendientes en Bonavista 2, ya que no tengo las herramientas para poder ejecutar, el consejo planteó una posible solución, llamar a uno o dos proveedores; en este caso el viernes 3 de septiembre se llamó y se habló con el proveedor ASEISA con su representante legal señora Erika Ortiz; ella solicita enviar correos de las dos solicitudes todo por escrito.

Ante la problemática que también se tiene con dos acuerdos de pago donde el pago debió haberse realizado en agosto, se tenía el recurso económico para realizar el pago porque el señor administrador estuvo hasta el 17 de agosto y no se hizo el pago de los dos acuerdos de pago con la empresa de vigilancia y con la empresa de ascensores. el 2 de septiembre ustedes estuvieron de acuerdo que también el valor agregado de cada una de las empresas lo cruzaran con los valores de los acuerdos pendientes por pagar. Finalmente no hubo reunión extraordinaria y tampoco decisiones por mayoría.

El día 3 de septiembre solicite por correo claridad a la contadora y a la revisora fiscal de estos valores pendientes para aprovechamiento del conjunto y no hubo respuesta a esta pregunta; para el día 8 de septiembre realice la verificación del contrato y otrosi de ASEISA con el Sr Jorge y quedo aclarado y solucionado el tema efectivamente faltaban por solicitar \$11.670.000 millones vigencia abril-agosto 2021 +\$ 27.000.000 millones vigencia agosto 2021-agosto 2022.

El valor final de cuentas por pagar a 31 de agosto fue 467 millones, con ocho situaciones preocupantes:

1. NO tener el apoyo del anterior administrador para pagos a través del portal o con cheques (teniendo en cuenta que no está obligado a realizarlo, de mi parte platee 3 opciones, programar pagos automáticos; autorización de firmas para pago con cheque; para el administrador saliente recibir un pago por el servicio de pago a proveedores).
2. Incumplimiento de los acuerdos de pago con ASEISA y con Thyssen
3. Incumplimiento pago factura ASEISA del mes agosto.
4. Servicios públicos por valor de 18 millones sin pago y vencimiento el 6 de septiembre
5. Cuentas por pagar de 467 millones de pesos a 31 de agosto y un saldo en el banco de 222 millones a 31 de agosto.
6. No se realizó la trasferencia a la cuenta destinada para la provisión del fondo de imprevistos.
7. La póliza no tenía autorización débito automático, y podía quedar el conjunto sin cubrimiento, sin amparo por falta de pago, ante un siniestro con fecha de pago máximo el día 3 de cada mes.
8. Se traslado de la cuenta de aprovechamiento 50 millones a la cuenta corriente y no se realizaron pagos teniendo en cuenta este valor en este mismo mes.

B). ACTA DE ENTREGA

Entrega del cargo administrador saliente y administrador entrante, acta del consolidado:

El 31 de agosto de 2021^a se dio inicio en la oficina de administración de conjunto Parque Central Bonavista 2, la entrega del cargo de administrador a la señora Lida Consuelo Mora, se realizo una presentación de los temas de forma general:

El día 31 de agosto se da inicio con:

Entrega de tokens, saldo de bancos, relación de cheque y talonarios de cuenta de ahorros, sellos, claves de correo electrónico.

Entrega de inventarios de activos fijos y equipos de oficina.

Relación de equipos y activos del conjunto y sus correspondientes estados de funcionamiento como: ascensores, motobombas, planta eléctrica, torniquetes.

Día 02 de septiembre de 2021

Se inicia con entrega de informe de gestión administrativa, hace referencia a la gestión realizada hasta el día 17 de agosto de 2021, material de consulta y donde se encuentra relacionados los contratos por prestación de servicios que el conjunto tiene vigente y activos. Entrega de contratos vigentes físicos cada uno con sus pólizas y demás documentos. Entrega de carpetas y archivo recibos y demás documentación.

Día 08 de septiembre de 2021

Verificación contratos, otrosí de Aseisa, Thyssen, Iqram.

Carpeta recibo de áreas comunes por parte de la constructora

Archivo: se hace entrega del archivo físico del conjunto, donde contienen los documentos por torres y apartamentos, contabilidad, información de AR, IACON, PC CONSULTORES, pc consultores, planos.

Archivo de útiles y papelería.

Día 13 de septiembre de 2021 enumeración de :

carpeta virtual del sistema de HABEAS DATA y recomendaciones

carpeta virtual del sistema de seguridad en el trabajo y recomendaciones.

proveedores. lista de proveedores para información.

estados financieros carpetas egresos.

se entrega manual políticas NIF y manual de convivencia, reglamento P.H

recorrido físico instalaciones.

C). INFORME CARTERA

Casas de cobranza: 39 casos para financobranzas con 7.1 millones recaudado

39 casos para la administración 4.8 millones recaudado

15 casos para LINA 0.7 millones recaudado

8 casos para JUAN 0.7 millones recaudado

Junio (100% de interés, julio (70%), agosto(30%) se otorgó la condonación de interés para pagos del 100%,lacartera se incremento en 8 millones de pesos,se reauiere mayor persuacion en el cobro de administración y jornadas de cartera por 2 meses en acuerdo con la contadora, luego una nueva casa de cobranza.

D) PQRS:

Se evidencio que se generan mayor número de PQRS para en mal uso de parqueadero, ropa extendida exceso de ruido y uso de tags, situaciones en las cuales la administración estará mas pendiente sobre todo en el uso de parqueaderos, seguimiento al personal de vigilancia en este particular.

Existen quejas informales para dar mayor tiempo de uso y cobro del parqueadero de visitantes, además entre vecinos se coloca una misma placa para varios aptos

E) ACTUALIZACIONES

Se puede ver representado en las tortas que el mayor número de solicitudes es por el ingreso y salida de mudanzas y enseres con 128 solicitudes en el mes; 6.8 en un día esto requiere de una logística entre administración, ASEISA y Toronto, sumado que los propietarios en la mayoría de veces momentos previos a la mudanza envían el correo para autorización y luego hablan de la falta de gestión de la administración.

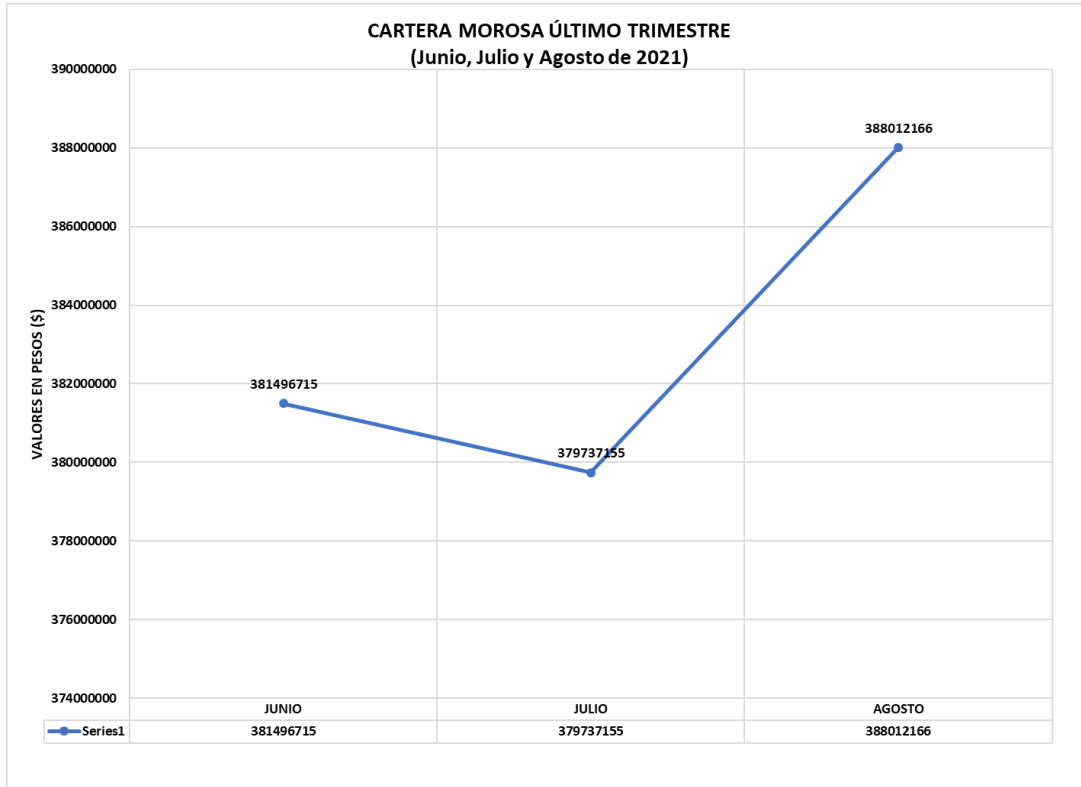
También se registra 53 actualizaciones de vehículos porque cambian de vehículo, de arrendatarios, solicitan doble cupo para la misma ficha por ingreso de 3 placas, vacaciones y el ingreso de un familiar con su vehículo, todo en el mismo No parqueadero.

D) Compromisos último trimestre 2021

- Realizar jornadas de cartera 2 en el mes de octubre y noviembre
- Estar atenta los meses de octubre y noviembre de todos los documentos necesarios para radicar derechos de petición en compañía del abogado que designe el comité demanda AR.
- Cumplir con las labores y gestión de administración inherentes al cargo
- Investigar y controlar los parqueaderos de visitantes-propuesta para asamblea

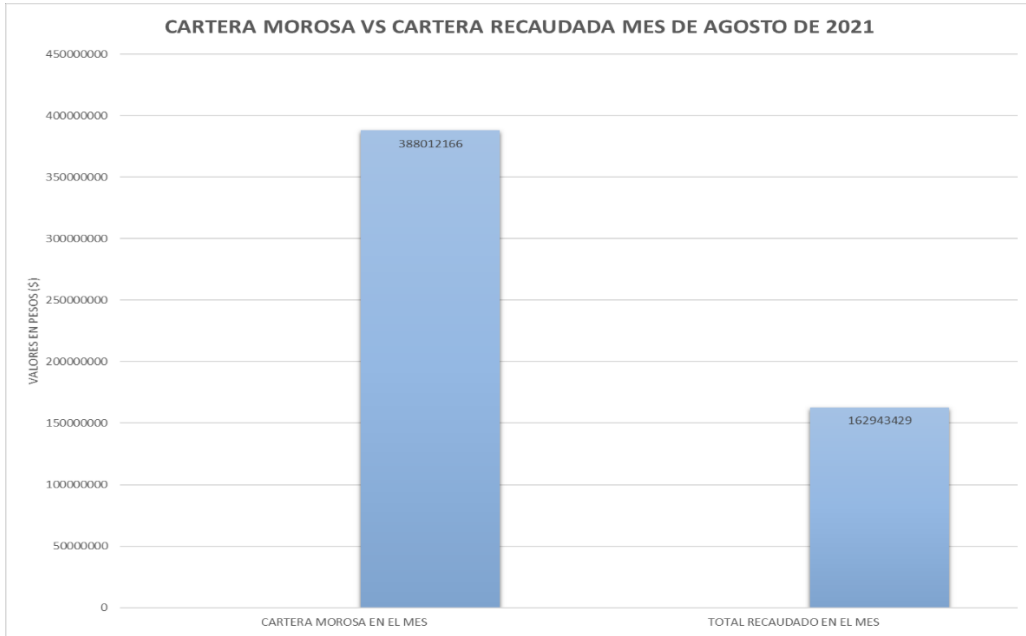
INFORME DE CARTERA A 31 DE AGOSTO DEL 2021

| | | | |
|------------------------|-------------|--------|---|
| TOTAL DEUDA VENCIDA | 342.542.913 | 88,281 | % |
| TOTAL DEUDA NO VENCIDA | 45.469.253 | 11,718 | % |
| TOTAL DEUDA | 388.012.166 | 100 | % |



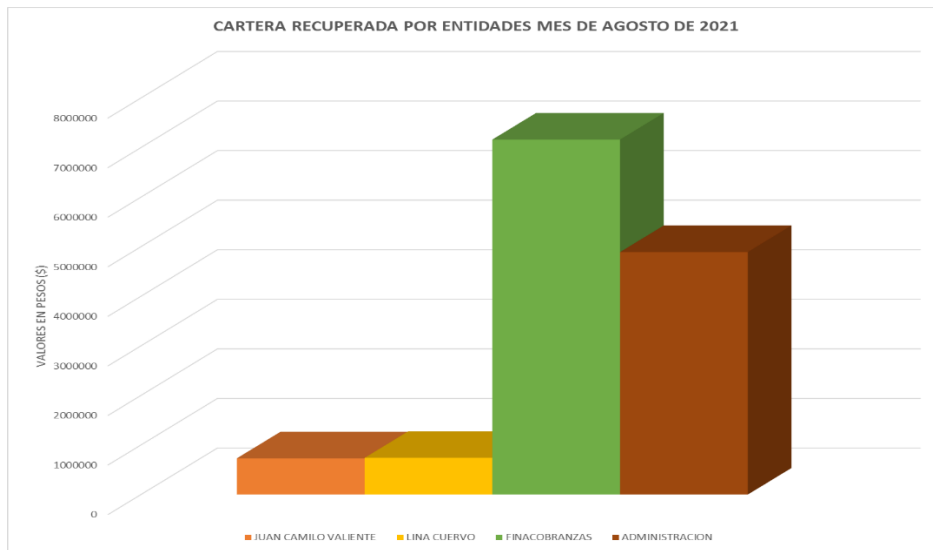
| CARTERA MOROSA | |
|-----------------------|-------------|
| JUNIO | 381.496.715 |
| JULIO | 379.737.155 |
| AGOSTO | 388.012.166 |

De acuerdo al informe de cartera por conceptos comparativa, se evidencia el aumento de la cartera entre julio de 2021 y agosto de 2021 en un 2.1%, lo cual equivale a \$8'275.011 de la cartera.

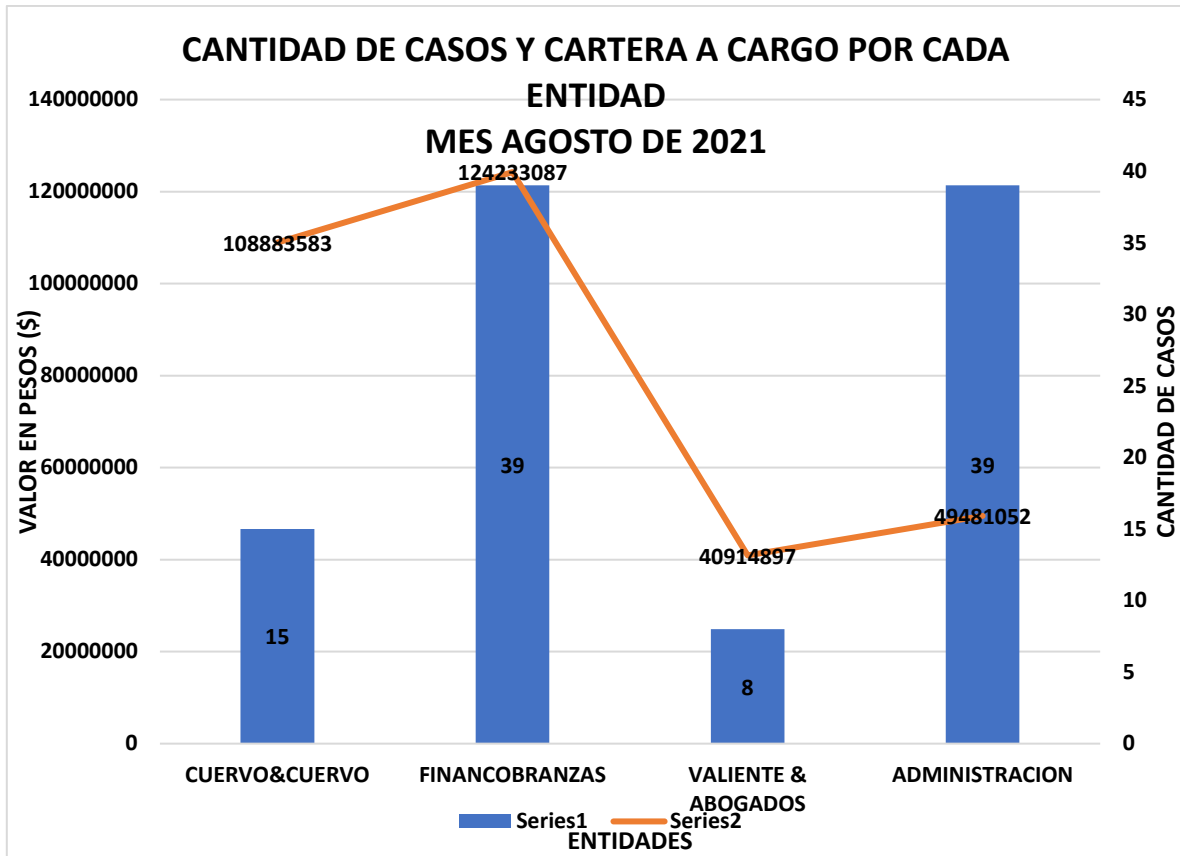


| | |
|----------------------------------|-------------|
| CARTERA MOROSA EN EL MES | 388.012.166 |
| TOTAL RECAUDADO EN EL MES | 162.943.429 |

| RECAUDO CARTERA | |
|------------------------|-------------|
| JUNIO | 220.420.998 |
| JULIO | 177.230.178 |
| AGOSTO | 162.943.429 |



| | |
|-----------------------------|-------------|
| JUAN CAMILO VALIENTE | 730.000 |
| LINA CUERVO | 740.000 |
| FINACOBANZAS | 7.160.900 |
| ADMINISTRACION | 416.664.793 |



| CASOS EN PROCESO | CANTIDAD | CARTERA A CARGO |
|----------------------|----------|-----------------------|
| CUERVO&CUERVO | 15 | \$ 108.883.583 |
| FINANCOBRANZAS | 39 | \$ 124.233.087 |
| VALIENTE & ABOGADOS | 8 | \$ 40.914.897 |
| ADMINISTRACION | 39 | \$ 49.481.052 |
| TOTAL CARTERA | | \$ 323.512.619 |

INFORME PQR A 31 DE AGOSTO DEL 2021

Se presentan los llamados de atención establecidos en el mes de Agosto del 2021 generando así el incumplimiento del manual convivencia.

| LLAMADOS DE ATENCION AGOSTO DESCRIPCION | CANTIDAD |
|--|-----------|
| MAL USO PARQUEADERO | 14 |
| CONSUMO DE CIGARRILLO/ ESTUPERFACIENTES | 1 |
| DESASEO MASCOTA | 1 |
| ELEMENTOS EN AREA COMUN | 5 |
| BASURA EN AREA COMUN | 2 |
| MASCOTA SIN BOSAL | 2 |
| CIRCULAR MONTANDO BICICLETA EN AREAS COMUNES | 2 |
| ROPA EN VENTANAS | 25 |
| EXCESO VOLUMEN | 7 |
| USO DE TAG | 16 |
| MEJORA LOCATIVA EN HORARIO NO PERMITIDO | 3 |
| TOTAL | 76 |



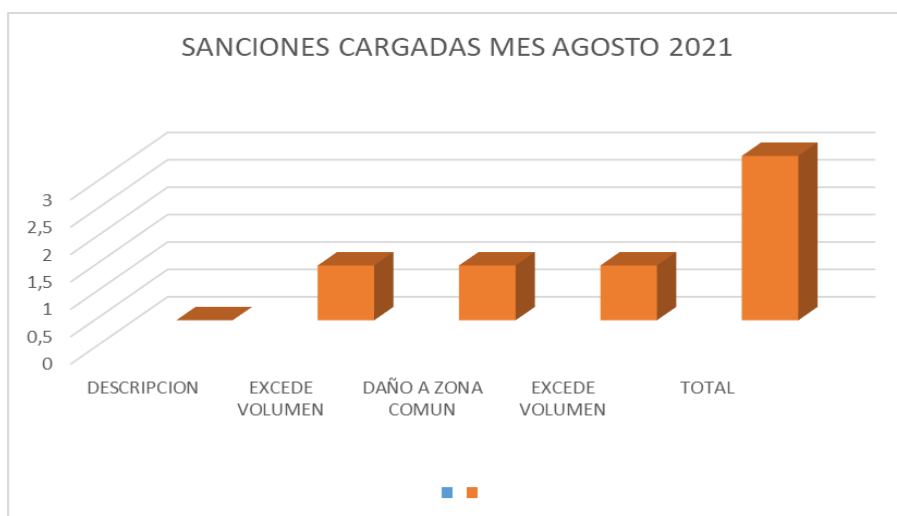
Nota importante: Se agrupan detonantes como, trabajos dentro del apartamento con herramienta de alto impacto, bullicio y taconeo; de igual forma en parqueaderos se agrupa parqueo indebido, elementos en el parqueadero (objetos - bicicletas) y visitantes o residentes que

invaden parqueaderos privados, así mismo en publicidad no autorizada se evidencia que la misma ha sido dejada en las carteleras y volanteo puerta a puerta sin autorización se le ha recordado a los residentes, el incumplimiento al reglamento de Propiedad Horizontal , el cual debe tener dar cumplimiento.

| DESCARGOS LLAMADOS DE ATENCION | |
|--------------------------------|---|
| CANTIDAD | DESCRIPCION |
| 14 | ROPA EN VENTANAS |
| 2 | ELEMENTOS EN AREA COMUN |
| 2 | BASURA EN AREA COMUN |
| 1 | CONSUMO DE CIGARRILLO |
| 8 | MAL USO PARQUEADERO |
| 1 | MEJORA LOCATIVA EN HORARIO NO PERMITIDO |
| 28 | TOTAL |

Los descargos: Se reciben para ser evaluados por parte del administrador con el fin de determinar si se aplica la multa o no dependiendo de la falta que cometa y de la disponibilidad con la que cuente el infractor para no incurrir nuevamente y generar el cumplimiento de las normas establecidas.

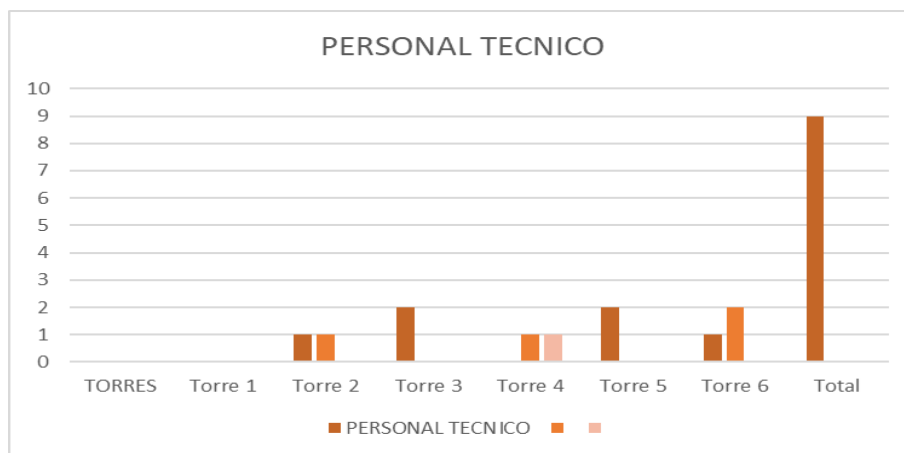
| SANCIONES MES AGOSTO 2021 | | | | |
|---------------------------|----------|-------|-------------|-------------------|
| DESCRIPCION | CANTIDAD | TORRE | APARTAMENTO | |
| EXCEDE VOLUMEN | 1 | 4 | 2608 | \$ 211.989 |
| DAÑO A ZONA COMUN | 1 | 5 | 205 | \$ 211.989 |
| EXCEDE VOLUMEN | 1 | 5 | 1807 | \$ 211.989 |
| TOTAL | 3 | | | \$ 635.967 |



Sanciones: La administración realiza proceso sancionatorio con previa notificación al propietario del inmueble y generando cargue del valor de la multa a la cuenta del apartamento en el mes de septiembre de 2021, debido a los actos que presentaron los residentes de un inmueble de la torre 4 y 5, evidenciándose exceso de volumen en diferentes días, perturbando la tranquilidad y

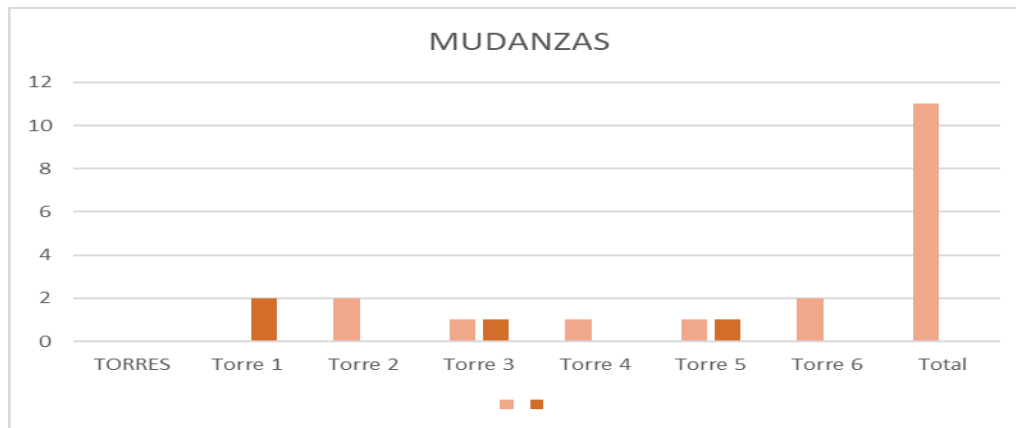
descanso de los demás residentes de la torre toda vez que no fueron atendidas las recomendaciones que genero el personal de seguridad, por lo cual se tuvo que solicitar apoyo por parte de la policía para atender esta eventualidad, generando así cargue de la sanción por la infracción cometida y solicitando a la propietaria del inmueble la salida de estos residentes del conjunto.

| PERSONAL TECNICO | | | |
|------------------|----------|-----|------------------|
| TORRES | CLARO | ETB | Conexión digital |
| Torre 1 | X | X | X |
| Torre 2 | 1 | 1 | x |
| Torre 3 | 2 | X | X |
| Torre 4 | X | 1 | 1 |
| Torre 5 | 2 | x | X |
| Torre 6 | 1 | 2 | X |
| Total | 9 | | |



| Entrega TAG'S | | Nuevo | Por daño | | |
|---------------|------------|-------|----------|---------------|----------|
| TORRES | Reposición | | | Actualización | Bloqueo |
| Torre 1 | 2 | X | X | X | X |
| Torre 2 | 4 | 1 | XX | X | 1 |
| Torre 3 | 1 | 1 | X | X | X |
| Torre 4 | 2 | X | X | X | X |
| Torre 5 | 1 | X | X | X | X |
| Torre 6 | 2 | | | X | X |
| Total | 15 | | | X | X |
| | | | | X | |

| Mudanzas | | |
|--------------|-----------|---------|
| TORRES | Ingresos | Salidas |
| Torre 1 | | 2 |
| Torre 2 | 2 | |
| Torre 3 | 1 | 1 |
| Torre 4 | 1 | |
| Torre 5 | 1 | 1 |
| Torre 6 | 2 | |
| Total | 11 | |



| CORREOS MASIVOS | |
|-----------------|-----------|
| TORRES | |
| Torre 1 | 29 |
| Torre 2 | X |
| Torre 3 | X |
| Torre 4 | X |
| Torre 5 | X |
| Torre 6 | X |
| Total | 29 |

ATENCION AL PÚBLICO

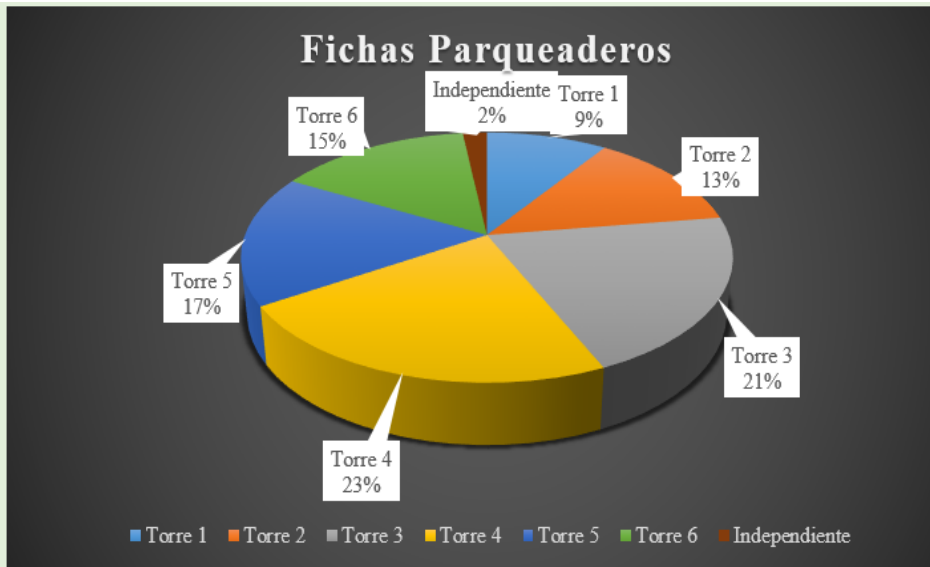
En autorizaciones, se encuentran solicitudes para instalación de servicios de internet, reparación e instalación de elementos o muebles, con una duración no mayor a 30 minutos, ingreso de vehículos al parqueadero de visitantes por un tiempo determinado, ingreso para verificación de los inmuebles por venta o arriendo, adicional atención al público presencial y telefónico de aproximadamente duración 10 minutos depende solicitud que realizan.

NOTA en el mes de agosto reportaron por medio de correo electrónico y wthasApp 110 PQR se agrupan detonantes como, trabajos dentro del apartamento con herramienta de alto impacto, bullicio y taconeo; de igual forma en parqueaderos se agrupa parqueo indebido, elementos en el parqueadero (objetos - bicicletas) y visitantes o residentes que invaden parqueaderos privados, así

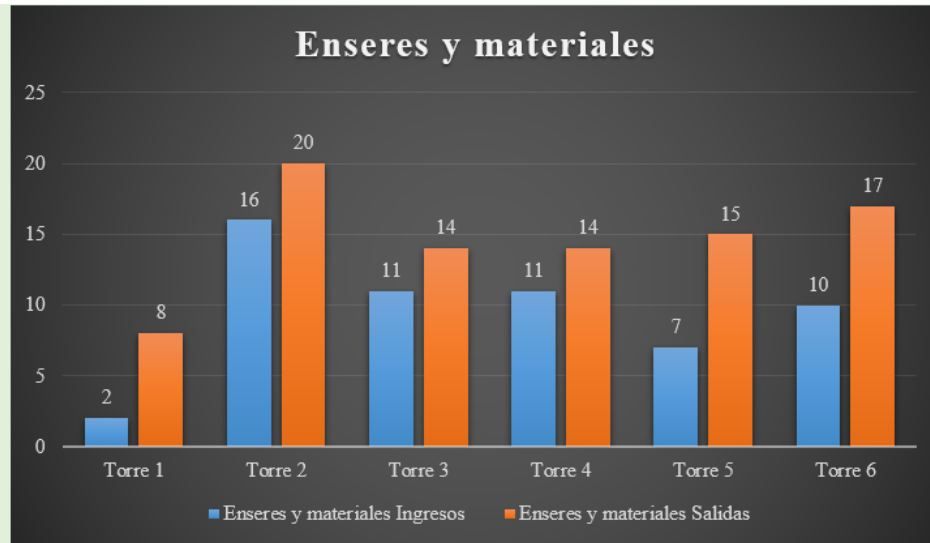
mismo en publicidad no autorizada se evidencia que la misma ha sido dejada en las carteleras y volanteo puerta a puerta sin autorización, se gestionaron 76 para un total pendiente de 34

INFORME ACTUALIZACION DE DATOS A 31 DE AGOSTO DE 2021

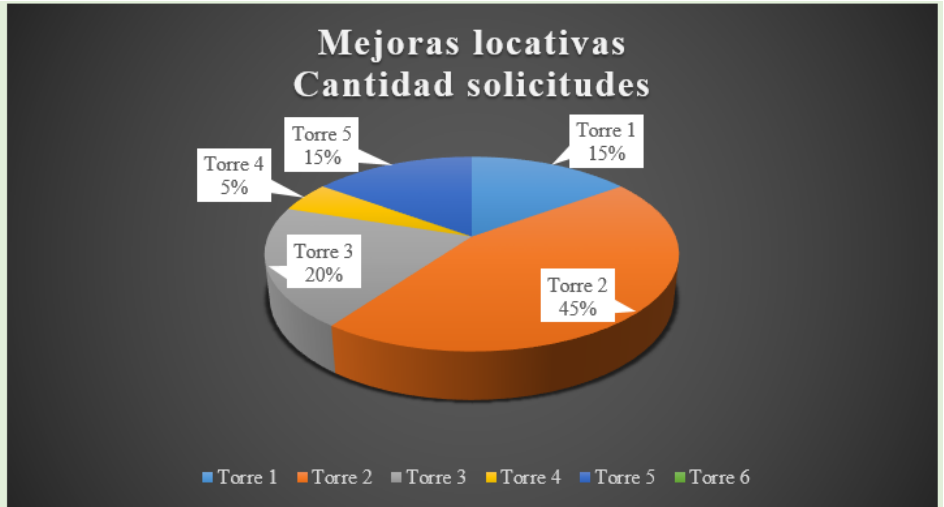
| Actualización ficha parqueadero | |
|---------------------------------|----------------------|
| TORRES | Cantidad solicitudes |
| Torre 1 | 5 |
| Torre 2 | 7 |
| Torre 3 | 11 |
| Torre 4 | 12 |
| Torre 5 | 9 |
| Torre 6 | 8 |
| Independiente | 1 |
| Total | 53 |
| General | 53 |



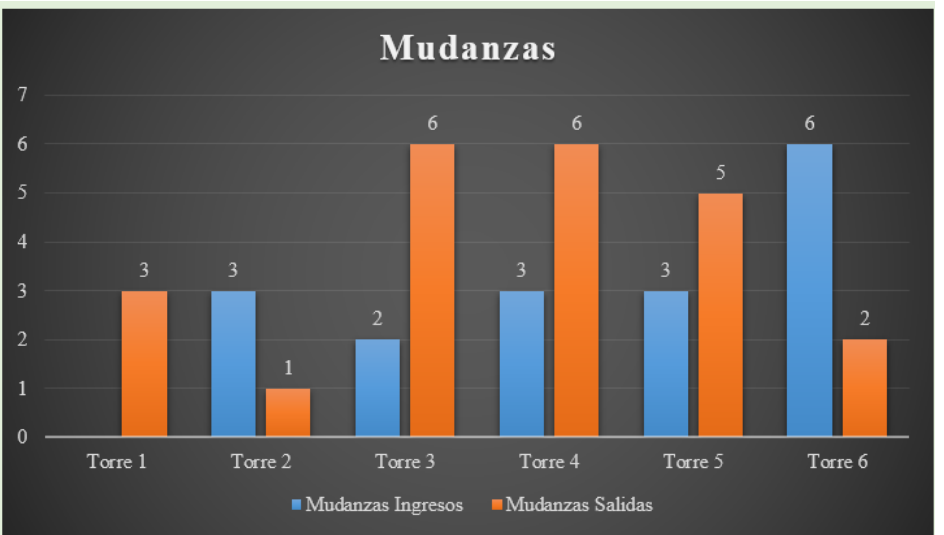
| Enseres y materiales | | |
|----------------------|-----------|------------|
| TORRES | Ingresos | Salidas |
| Torre 1 | 2 | 8 |
| Torre 2 | 16 | 20 |
| Torre 3 | 11 | 14 |
| Torre 4 | 11 | 14 |
| Torre 5 | 7 | 15 |
| Torre 6 | 10 | 17 |
| Total | 57 | 88 |
| General | 57 | 145 |



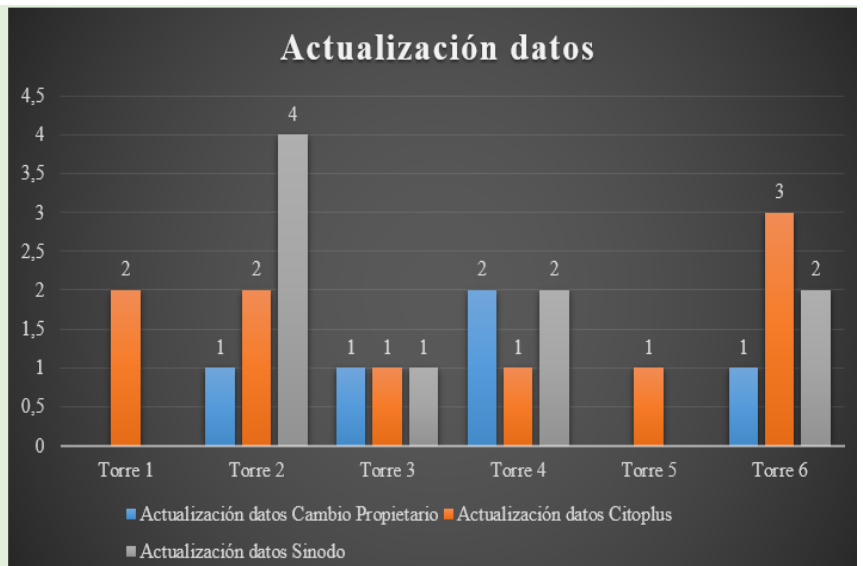
| Mejoras locativas | |
|-------------------|----------------------|
| TORRES | Cantidad solicitudes |
| Torre 1 | 3 |
| Torre 2 | 9 |
| Torre 3 | 4 |
| Torre 4 | 1 |
| Torre 5 | 3 |
| Torre 6 | |
| Total | 20 |
| General | 20 |



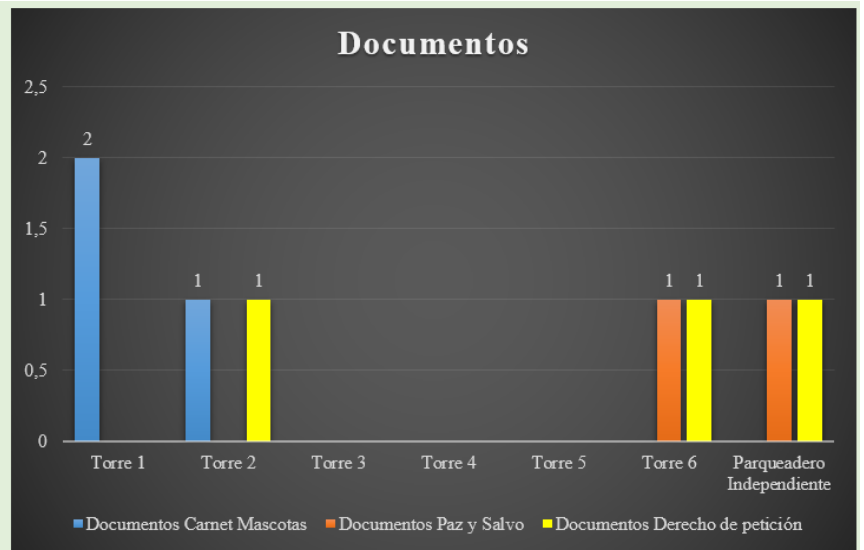
| Mudanzas | | |
|----------------|-----------|-----------|
| TORRES | Ingresos | Salidas |
| Torre 1 | | 3 |
| Torre 2 | 3 | 1 |
| Torre 3 | 2 | 6 |
| Torre 4 | 3 | 6 |
| Torre 5 | 3 | 5 |
| Torre 6 | 6 | 2 |
| Total | 17 | 23 |
| General | | 40 |



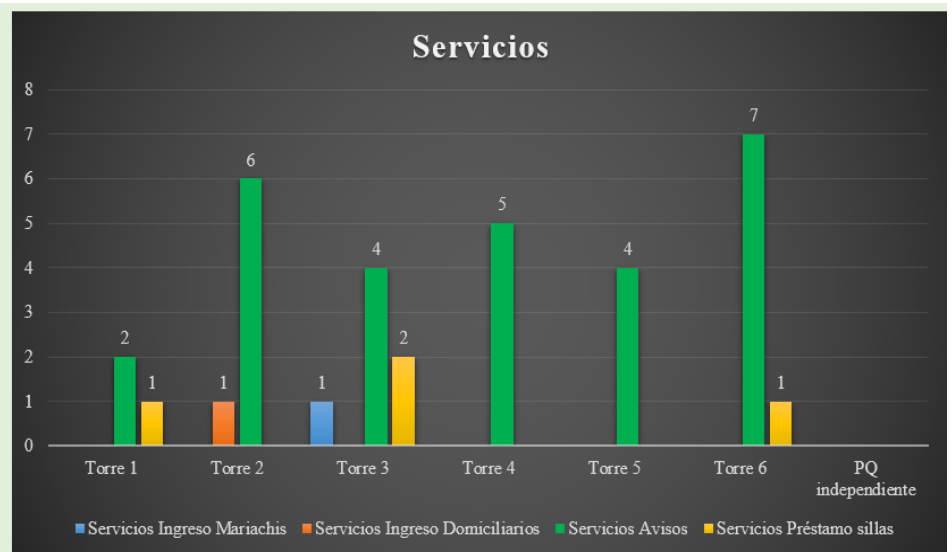
| Actualización datos | | | |
|---------------------|--------------------|-----------|-----------|
| TORRES | Cambio Propietario | Citoplus | Sinodo |
| Torre 1 | | 2 | |
| Torre 2 | 1 | 2 | 4 |
| Torre 3 | 1 | 1 | 1 |
| Torre 4 | 2 | 1 | 2 |
| Torre 5 | | 1 | |
| Torre 6 | 1 | 3 | 2 |
| Total | 5 | 10 | 9 |
| General | | | 24 |



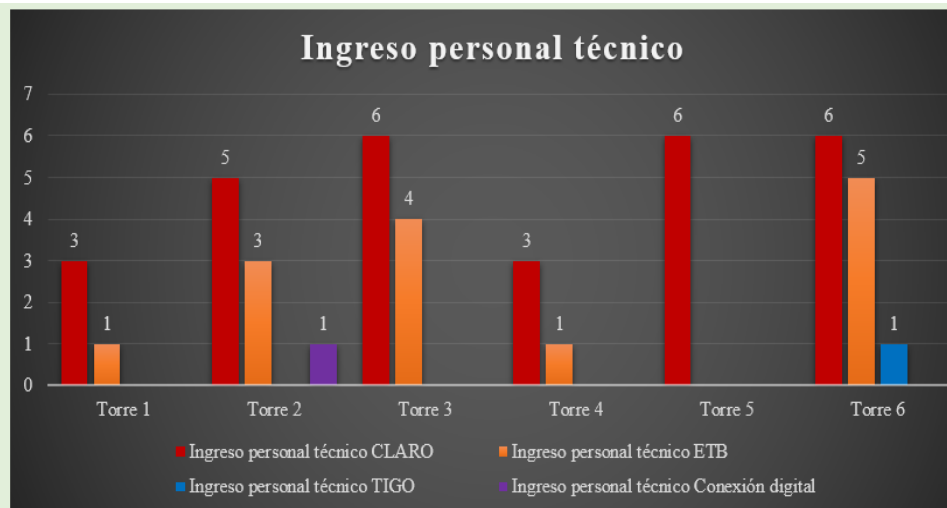
| Documentos | | | |
|---------------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| TORRES | Carnet Mascotas | Paz y Salvo | Derecho de petición |
| Torre 1 | 2 | | |
| Torre 2 | 1 | | 1 |
| Torre 3 | | | |
| Torre 4 | | | |
| Torre 5 | | | |
| Torre 6 | | 1 | 1 |
| Parqueadero Independiente | | 1 | 1 |
| Total | 3 | 1 | 2 |
| | | General | 6 |



| Servicios | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| TORRES | Ingreso Mariachis | Ingreso Domiciliarios | Avisos | Préstamos sillas |
| Torre 1 | | | 2 | 1 |
| Torre 2 | | 1 | 6 | |
| Torre 3 | 1 | | 4 | 2 |
| Torre 4 | | | 5 | |
| Torre 5 | | | 4 | |
| Torre 6 | | | 7 | 1 |
| PQ independiente | | | | |
| Total | 1 | 1 | 28 | 4 |
| | | | General | 34 |



| Ingreso personal técnico | | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|----------------|------------------|
| TORRES | CLARO | ETB | TIGO | Conexión digital |
| Torre 1 | 3 | 1 | | |
| Torre 2 | 5 | 3 | | 1 |
| Torre 3 | 6 | 4 | | |
| Torre 4 | 3 | 1 | | |
| Torre 5 | 6 | | | |
| Torre 6 | 6 | 5 | 1 | |
| Total | 29 | 14 | 1 | 1 |
| | | | General | 45 |



| Entrega TAG'S | | | | | | |
|---------------|------------|-----------|----------|---------------|----------------|------------|
| TORRES | Reposición | Nuevo | Por daño | Actualización | Bloqueo | Desbloqueo |
| Torre 1 | 5 | | | | | |
| Torre 2 | 1 | 3 | | 2 | 1 | |
| Torre 3 | 4 | 3 | 2 | 5 | 1 | |
| Torre 4 | 3 | | | | | |
| Torre 5 | | | 1 | | | 1 |
| Torre 6 | 5 | 5 | 1 | 1 | 1 | |
| PQ INP | | | | 1 | | |
| Total | 18 | 11 | 4 | 9 | 3 | 1 |
| | | | | | General | 46 |

