

**INFORME DE GESTION DE ADMINISTRACION Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE  
ENERO A JULIO 2020**

Respetados propietarios y/o residentes:

Nos permitimos poner a disposición de los copropietarios el informe de gestión correspondiente al actual periodo de administración comprendido entre el 1 de enero al 30 de julio del 2020.

El objetivo, atender las necesidades de la copropiedad oportunamente, que nuestros proveedores cumplan con los objetivos para lo que se contrataron, cumplir con los compromisos de pago, ejecutar los mantenimientos preventivos dentro de lo presupuestado, disponer de recursos para atención al usuario, según lo establecen los decretos emitidos por el estado para mitigar la propagación del COVID-19.

**Índice**

1	Asamblea ordinaria 2020.....	2
2	Medidas covid 2020 .....	2
2.1	Aseo y mantenimiento .....	3
2.2	Vigilancia .....	3
3	Análisis de contratos .....	6
3.1	Aseo y mantenimiento .....	6
3.2	Mantenimiento equipos gimnasio:.....	6
3.3	Arreglos florales .....	6
3.4	Seguridad superior .....	6
4	Cdt.....	6
5	Convivencia.....	6
6	Amarilo .....	7
7	Sistema de salud y seguridad en el trabajo .....	8
8	Codensa.....	8
9	Seguridad móvil externa.....	8
10	Manejo de residuos .....	9
11	Descuento por pronto pago.....	10
12	Obra civil empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá en el sector alameda 170 10	
13	Obras civiles y mantenimientos generales en el conjunto .....	11
14	Mantenimientos proveedores.....	12
15	Desalojo de las personas que están en la invasión detrás del .....	12
16	Siniestralidad.....	13
17	Gestión operativa.....	13

18	Compras y adquisiciones.....	13
19	Mantenimiento, mejoras y adecuaciones .....	14
20	WhatsApp business.....	15
21	Página web.....	15
22	Actividades sociales .....	15
23	Análisis de cartera .....	15
24	Actividades entre conjuntos alameda 170.....	16

## 1 Asamblea ordinaria 2020

En atención a que no fue posible realizar la asamblea ordinaria de copropietarios el 21 de marzo como estaba programada inicialmente (En el colegio Sagrado Corazón de Jesús), correspondiente a presentación de informes y estados financieros del año 2019 y aprobación del presupuesto para la ejecución del año 2020; Se publicó boletín informativo el 16 de marzo donde se informó a la comunidad que no se realiza incremento en la cuota de Administración, ni por IPC para el año 2020.

Adicional se realizó encuesta a toda la comunidad el 15 de mayo, para consultar la opción de realizar la asamblea de manera virtual. De los 498 apartamentos, respondieron la encuesta 285, para un porcentaje del 57% del total de la comunidad, de los cuales el 99.3% son propietarios.

De acuerdo al resultado de la encuesta el 87.7% están de acuerdo de realizar la asamblea virtual.

## 2 Medidas covid 2020

- Protocolo general de Bioseguridad implementado por la copropiedad con la asesoría de la empresa que presta el servicio en el sistema de salud y seguridad en el trabajo. El cual se identifica bajo el CÓDIGO: PR-SST-019 VERSION: 02 FECHA: 18/06/2020.
- Instalación de dispensadores de gel en el ingreso de cada torre
- Instalación de tapetes de desinfección de suelas al ingreso de la entrada peatonal y al ingreso del parqueadero de visitantes.
- Instalación de 2 lavamanos (ingreso peatonal pasando la recepción e ingreso parqueadero visitantes), con su respectiva señalización e instructivo de lavado de manos.
- Señalización de distancia de domiciliarios al ingreso del conjunto
- Fumigación para mitigación del COVID-19, el 1 de abril, 20 de mayo y 21 de julio.
- Señalización en ascensores para mantener la distancia en los mismos, así como el número de personas (2).
- Aviso informativo en ascensores con las recomendaciones en cuanto al covid-19 (uso obligatorio de tapabocas, lavado de manos, toma de temperatura, entre otros)
- Compra de termómetros para la toma de temperatura de los visitantes, contratistas y personal de apoyo.
- Instalación de acrílico en recepción para mitigar la exposición que tiene el guarda de recepción.

- Pendón informativo en recepción y cartelera al ingreso vehicular de las medidas adoptadas por el conjunto para el manejo del Covid-19 uso obligatorio de tapabocas, lavado de manos, toma de temperatura, entre otros).
- Activación de pines de ingreso puertas recepción e ingreso vehicular.
- Restricción de usos de salones sociales, bbq's, salón de juegos, kínder house y gimnasio.
- Traje de bioseguridad para el personal de servicios generales y seguridad.
- Demarcación zona covid cuarto de basuras.
- Señalización en sillas de recepción para mantener la distancia recomendada.
- Reunión virtual con las empresas de Aseo, Seguridad y Sistema de Salud y Seguridad en el trabajo, para revisar las medidas de protección y protocolos del personal que presta sus servicios al conjunto:

## 2.1 Aseo y mantenimiento

- Matriz de peligros actualizada a marzo del 2020 con la determinación de controles establecidos para este riesgo biológico
- Procedimiento y/o Plan de contingencia (preventivo) para atención de trabajadores expuestos al Covid 19 dentro de la propiedad horizontal
- Protocolo de ingreso y salida del personal antes de su jornada laboral y después de su jornada laboral. (procedimiento de cambio de ropa, espacio destinado entre otros)
- Procedimiento establecido para la atención de un trabajador afectado por el COVID 19
- Procedimiento y/o protocolo establecido para que los trabajadores tengan acceso a la información del COVID 19 (Plan de capacitaciones virtuales, y/o folletos, entre otros)
- Matriz de elementos de protección personal (EPP) actualizada a marzo 2020.
- Manual de limpieza y desinfección de las áreas comunes de acuerdo con la resolución 385 del 2020
- Cronograma de turnos
- Procedimiento entrega de Dotaciones actualizada a marzo 2020
- Entrega manual de funciones actualizada con el decreto 457
- Responsabilidades asignadas al personal especializado para realizar las actividades de reporte

## 2.2 Vigilancia

- Matriz de peligros actualizada a marzo del 2020 con la determinación de controles establecidos para este riesgo biológico
- Procedimiento y/o Plan de contingencia (preventivo) para atención de trabajadores expuestos al Covid 19 dentro de la propiedad horizontal
- Protocolo de ingreso y salida del personal antes de su jornada laboral y después de su jornada laboral. (procedimiento de cambio de ropa, espacio destinado entre otros)
- Cronograma de turnos
- Procedimiento establecido para la atención de un trabajador afectado por el COVID 19

- Procedimiento y/o protocolo establecido para que los trabajadores tengan acceso a la información del COVID 19 (Plan de capacitaciones virtuales, y/o folletos, entre otros)
- Matriz de elementos de protección personal (EPP) actualizada a marzo 2020
- Manual de limpieza y desinfección de su puesto de trabajo de acuerdo con la resolución 385 del 2020
- Procedimiento entrega de Dotaciones actualizada a marzo 2020
- Entrega manual de funciones actualizada con el decreto 457

“Contener el covid-19 solo depende de cada uno de nosotros, tenemos la información de cómo hacerlo, tengamos disciplina, tenemos otra oportunidad.... No esperemos a contagiarnos o a perder a nuestros hijos, padres hermanos o amigos...”

“Amemos la vida”





### 3 Análisis de contratos

Se realizó un análisis de contratos de servicio vigentes y en aras de garantizar la optimización de los flujos de caja frente a la contingencia por Covid-19, y ante la incertidumbre respecto al comportamiento del recaudo, se determinó entre Consejo de Administración y la Administración hacer algunos ajustes:

#### 3.1 Aseo y mantenimiento

Se solicitó redistribuir funciones y pasar de 8 operarios a 7, ya que por el bajo flujo de residentes podemos hacer las actividades con dicho personal.

#### 3.2 Mantenimiento equipos gimnasio:

Se informó al proveedor que debido a que estas zonas están cerradas, no es necesario el mantenimiento de los equipos por los meses de abril a julio, se les estará informando según las medidas que tome el gobierno.

#### 3.3 Arreglos florales

Se informó al proveedor que debido a la contingencia por el COVID-19 no requerimos de los mismos por los meses de abril y mayo, se les estará informando según las medidas que tome el gobierno.

#### 3.4 Seguridad superior

Se firmó otro sí por tres meses (agosto a octubre 2020), se determinó reducir medio puesto de trabajo, el nuevo esquema a partir del 1 de agosto es: 4 guardas 24 horas y 1 guarda 12 horas (8:00 am a 8:00 pm).

### 4 Cdt

El Consejo de Administración autorizó en reunión de Consejo realizada el pasado 23 de marzo del 2020 (virtual- zoom) renovarlo bajo las mismas condiciones, autorizando incluir los rendimientos de los últimos meses. Según aclaración de la entidad bancaria era necesario retirar los rendimientos para poderlos reinvertir en el CDT, situación que no se pudo realizar al vencimiento del cdt por la cuarentena. Se reinvertió automáticamente el capital del cdt.

### 5 Convivencia

En este periodo fue muy importante, el trabajo realizado por el comité de convivencia, ya que esta situación de confinamiento puso a prueba, la convivencia, el respeto y la tolerancia; haciendo evidentes comportamientos inadecuados entre residentes, así como la falta de acatamiento a las nuevas normas y protocolos para mitigar la propagación del coronavirus por algunas personas.

Para atender estos requerimientos se creó un correo electrónico exclusivo para temas de convivencia. El comité en algunos casos por solicitud de los afectados, realizó reuniones para mejorar este tema. Adicional se ajustó el manual de convivencia con el código de policía, se radicó en notaria y se elevó a escritura pública para socializarlo con la comunidad y empezarlo a aplicar.

## 6 Amarilo

Para este trabajo se sigue contando con los servicios de la Arquitecta Clara Inés Navarro contratada por la Copropiedad para la consultoría en cuanto a este tema.

### Antecedentes

Según los acuerdos a los que se llegaron la Constructora Amarilo y el conjunto residencial Moraika, referido a las obras por intervenir, en la primera Etapa se ejecutarán las siguientes Actividades (tomadas del Acta de Reunión marzo 14 de 2019)

Actividades por ejecutar (Los cuales la interventoría del conjunto se compromete a revisar con descenso)

1. Desprendimiento ladrillo fachada
2. Goteros faltantes ventanas
3. Remates mortero ventanas
4. Complemento flanches juntas cubiertas y tapas nichos
5. Pañete alfajías ventanas auxiliares (Se realizará en conjunto para generar pautas de revisión y verificación de humedades internas.

Objeto y alcance: la constructora Amarilo se obliga para con conjunto residencial Moraika p.h a ejecutar las actividades anteriormente mencionadas, basadas en el informe entregado por la consultoría, referido a las fachadas de las 6 torres del conjunto residencial Moraika p.h

Duración de los trabajos 4.5 mes.

Fecha de iniciación: 2 de marzo de 2020

Fecha de terminación: 15 de julio de 2020

Desafortunadamente empezó la coyuntura por COVID-19 y la constructora suspendió actividades. A la fecha se solicitó a la constructora retomar las actividades. Estamos a la espera de confirmación.



#### 7 Sistema de salud y seguridad en el trabajo

La implementación del Sistema de salud y seguridad en el trabajo se ha ejecutado en 80 % a 15 de julio del 2020.

#### 8 Codensa

Teniendo en cuenta que a 163 apartamentos no les estaba llegando cobro por este servicio de energía, se solicitó por parte de la Administración que hicieran la reclamación ante Codensa y que fuera enviado el radicado del mismo al correo de la Administración; después de recopilar la información se radico derecho de petición ante Codensa el 20 de abril, el mismo fue atendido el día 4 de junio cuando enviaron una cuadrilla para revisión de la falla. El 24 de junio se recibió el informe por parte de Codensa donde indicaban el daño de un colector, el cual tiene un costo de \$9.210.883, dicho costo debe ser asumido por el conjunto.

#### 9 Seguridad móvil externa

Se firmó un otrosí con la empresa Seguridad Apolo por los meses de mayo a julio del 2020, en donde se redujo el esquema de seguridad pasando de dos turnos 24 horas, a un turno (24 horas) y un turno (12 horas) de 9:00 am a 9:00 pm, debido a que el conjunto alameda reservada no continuo en el frente de seguridad, reduciendo el presupuesto para la contratación. Durante este periodo de tiempo se realizó la convocatoria para este servicio, garantizando decisiones participativas, consensuadas y objetivas entre los conjuntos participantes:

- Participaron en todo el proceso los Presidentes de Consejo de administración y los representantes legales de los conjuntos residenciales de la zona Alameda 170 mencionados a continuación:

CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA PH  
 CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA RESERVADA ETAPA I PH  
 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA ALAMEDA ETAPA I PH  
 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE LA ALAMEDA ETAPA II PH  
 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE LA ALAMEDA PH  
 CONJUNTO RESIDENCIAL RINCÓN DE LA ALAMEDA PH  
 OBRA ALAMEDA 170

- Se definieron de común acuerdo entre los conjuntos residenciales participantes los términos de referencia para la convocatoria y los criterios de evaluación cuantitativa y cualitativa para valorar las ofertas que se recibirían.
- Se recibieron cartas de manifestación de interés de participar de 22 empresas de seguridad.
- Se realizó visita técnica por parte de 18 empresas interesadas en cotizar.
- Se recibieron ofertas de 6 empresas de seguridad. Cumplieron los requisitos mínimos habilitantes, según criterios de evaluación definidos de común acuerdo por todos los conjuntos residenciales contratantes, 4 empresas de seguridad: Colviseg, Seguridad Central, Apolo y Seguridad Fortox.
- Se realizó puntuación y entrevistas con las 3 primeras empresas preseleccionadas con mayor puntuación.
- Se seleccionó para la vigencia 1 de agosto de 2.020 a 31 de julio de 2.021 a la empresa SEGURIDAD CENTRAL.
- El esquema seguridad con el que se contará es:

CANTIDAD	HORARIO	ARMA	RADIO	DETECTOR
UNO	24 HORAS PERMANENTE MOTORIZADO	SI	SI	NO
UNO	12 HORAS DIURNO MOTORIZADO	SI	SI	NO
UNO	12 HORAS NOCTURNO MOTORIZADO VIERNES, SABADOS Y DOMINGOS	SI	SI	NO

La información de este proceso reposa en la Administración.

#### 10 Manejo de residuos

- Se realizó cambio del contratista de la Asociación de Recicladores de Bogotá (ARB) con el fin de que los residuos no sean acumulados en el conjunto por más de un mes, ya que esto nos genera malos olores al igual que plagas.
- En enero 27 y febrero 1 del año 2020, se realizó capacitación por parte de la Alcaldía en manejo de residuos para toda la comunidad en el salón 1.



#### 11 Descuento por pronto pago

Teniendo en cuenta lo determinado por el decreto 579 expedido por el Gobierno Nacional; para los meses de abril a junio del 2020, no se cobraron intereses de mora por el no pago de la cuota de Administración y adicional en reunión de Consejo se determinó mantener el descuento por pronto pago durante todo el mes. Es importante aclarar que esta medida solo aplicó para los meses de abril a julio del 2020.

#### 12 Obra civil empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá en el sector alameda 170

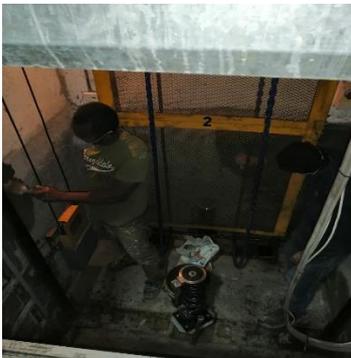
Construcción de los colectores Buenavista en calles 192, 186, 180 y 175, esta actividad a realizar por parte de la empresa de acueducto fue socializada con los residentes que asistieron a la reunión con dicha empresa en el salón 1, el 20 de febrero, a los demás residentes se les envió la circular del mismo por WhatsApp business, al igual que fue publicado en carteleras y ascensores.

Realizaron marcación de niveles en el mes de marzo y el pasado 16 de julio informan que por emergencia sanitaria las actas de vecindad de los apartamentos que colindan con la 175 se realizaran con drones (actividad que se fue realizada en la semana comprendida del 22 al 24 de julio).



### 13 Obras civiles y mantenimientos generales en el conjunto

- Tierra plazoleta principal
- Impermeabilización de cubiertas
- Retiro de piedra cubiertas
- Impermeabilización de fosos ascensores torre 5
- Impermeabilización cubierta cuarto de máquinas torre 5 y 6
- Adecuación puerta de monitoreo
- Instalación de archivador oficina de Administración para manejo de habeas data
- Impermeabilización de materas externas, (salida del kínder y gimnasio).
- Instalación de reflectores zona perimetral (lote detrás del conjunto).
- Instalación de Biométricos ingreso peatonal y vehicular recepción
- Compra de consola para recepción (planta de colofonia)
- Mantenimiento de citofonos





#### 14 Mantenimientos proveedores

- Pruebas al sistema de emergencia (por parte del proveedor)
- Revisión de sistema de incendio (por parte del proveedor)
- Mantenimiento mensual de ascensores
- Mantenimiento mensual del sistema de bombeo.
- Mantenimiento del sistema de CCTV.
- Poda de pasto zonas comunes.



#### 15 Desalojo de las personas que están en la invasión detrás del

En varias oportunidades en el lote contiguo se instaló un grupo de personas desplazadas, aumentando la inseguridad para nuestro conjunto, con apoyo de la Seguridad externa (Seguridad Central) y la policía nacional se lograron retirar estas personas.



## 16 Siniestralidad

En este semestre se presentaron las siguientes novedades:

El día 8 de marzo 2020, se evidencia ingreso a las 8:30 pm de personal ajeno al conjunto en el balcón de la torre 3 apartamento 204, se recibe una llamada de una residente intrusión en el apartamento 204 de la torre 3, a las 8:30 pm, el recorridor hizo presencia en el sitio, pero en el momento que el perpetuador se percató del guarda salió corriendo por la reja perimetral contigua al conjunto.

Después del análisis por parte de Seguridad Superior se evidencio una falla en el procedimiento, ya que el operador de medios no se percató en cámaras de la persona que ingreso al conjunto y adicional tenia desactivada la cerca eléctrica y alarma perimetral.

Las acciones a tomar fue el llamado a descargos de todo el dispositivo, el arreglo de la chapa del balcón del apartamento afectado y cambio inmediato del operador de medios.

## 17 Gestión operativa

Circulares:

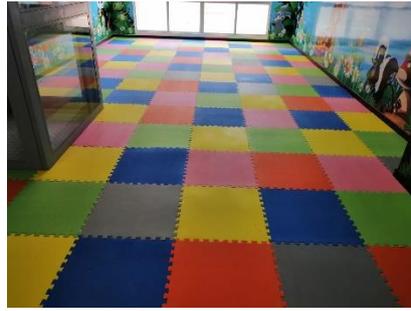
Se enviaron 110 mensajes vía WhatsApp business circulares formales, siete circulares informativas y otros comunicados sencillos, en lo que respecta a programación de obras, cambios de proveedores, actividades sociales, entre otras.

Se enviaron citaciones por escrito por las novedades de convivencia, las cuales fueron atendidas por El Comité de Convivencia y/o la Administración.

## 18 Compras y adquisiciones

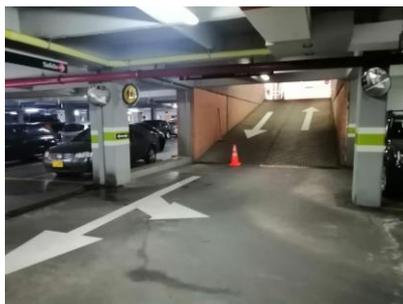
Compra decoración paredes y tapete para el piso 2 del Kínder





## 19 Mantenimiento, mejoras y adecuaciones

- Demarcación de parqueaderos sótano 1, 2 y plataforma
- Pintura de zonas comunes del sótano 2 al piso 1
- Pintura de pasamanos ingreso a torres
- Pintura de puerta parqueadero de visitantes
- Resane y pintura de drywall ingreso portería vehicular.



## 20 WhatsApp business

Se realizó jornada de validación apartamento por apartamento, a cada torre, para reforzar la inscripción en el WhatsApp del conjunto para garantizar la efectividad en la, a la fecha tenemos 740 participantes. Es importante que toda la comunidad de Moraika esté incluida en este grupo de difusión, ya que el objetivo de este sistema es facilitar la comunicación rápida, segura y adicional contribuir con el medio ambiente.

## 21 Página web

- Se encuentran los informes de gestión mensuales
- Se encuentra la opción para pago de la cuota de Administración
- Se habilitó una pestaña de promoción de productos y servicios de nuestros residentes para apoyar el emprendimiento en las actuales condiciones de la economía nacional.
- Se habilitó la opción relacionada con el Covid-19.

## 22 Actividades sociales

- **Día de la madre** Se envió un detalle a cada unidad privada.
- **Día del padre:** Se envió un detalle a cada unidad privada.
- **Día de amor y amistad:** Se envió un detalle a cada unidad privada



## 23 Análisis de cartera

- 212 de los 498 apartamentos presentan mora en el primer semestre del año 2020
- 15 apartamentos incumplieron el acuerdo de pago (firmados con Administración y los abogados)
- 79 apartamentos incurrieron en mora durante la cuarentena (abril a julio)
- Se evidencio una recuperación de cartera del 36%.

Se ha realizado seguimiento con los abogados que tienen a su cargo procesos de cobro de cartera, es importante tener en cuenta que los juzgados también entraron a cuarentena, lo que generó que los procesos no avanzaran.

Se evidenció un incremento en la cartera a recuperar, por la recesión económica y laboral que ha dejado la pandemia.

#### 24 Actividades entre conjuntos alameda 170

Teniendo en cuenta el proceso realizado por la contratación de la seguridad móvil externa de la alameda 170, se creó un grupo entre Presidentes de Consejo y Administraciones con el fin de trabajar conjuntamente en el desarrollo de actividades que generen un bien común, de las cuales se han desarrollado:

- Solicitud ante la Alcaldía de Usaquén para el retiro de los vendedores ambulantes
- Solicitud ante la empresa de Energía para la iluminación del canal de aguas lluvias
- Implementación de sitio web para la publicación de servicios y/o productos de los residentes, el cual estará para información de todos los conjuntos



**Cordialmente,**

**PAOLA TORRES CALA**

**Representante Legal**