

INVESTIGACION DE LA ADMINITRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL MALPELO
II

Diana Marcela valencia Hernández

Alejandra Jimena Martínez Gómez

Corporación Unificada Nacional de Estudios Superiores “CUN”

Facultad: Ciencias Administrativas

Programa: Contaduría Publica

Bogotá, Colombia

2019

INVESTIGACION DE LA ADMINITRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL MALPELO
II

Diana Marcela valencia Hernández
Alejandra Jimena Martínez Gómez

Profesor
Néstor Eduardo Daza Corredor

Corporación Unificada Nacional de Estudios Superiores “CUN”

Facultad: Ciencias Administrativas

Programa: Contaduría Publica

Bogotá, Colombia

2019

TABLA DE CONTENIDO

1. INVESTIGACION DE LA ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL	
MALPELO II.....	5
2. INTRODUCCION	5
3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	7
5. JUSTIFICACIÓN	7
6. OBJETIVO GENERAL.....	8
7. OBJETIVOS ESPECIFICOS	8
A. Organizacional	8
B. Financiero.....	8
C. Mercadeo.....	8
D. Talento Humano	8
E. Aspecto legal	9
8. MARCO TEORICO	9
A. Proceso Organizacional	9
B. Desarrollo De La Estrategia.....	11
C. Plan De Mercado	11
D. Plan De Financiamiento	12
E. Modelo De Emprendimiento	14
F. MARCO CONCEPTUAL.....	15
9. METODOLOGIA	17
10. DESARROLLO DEL PLAN DE NEGOCIO.....	20
11. RESULTADOS	22
11.1 ANALISIS PESTEL.....	25
11.1.2 LAS 5 FUERZAS.....	27
11.1.3 ANALISIS DOFA	28
11.1.4 MISION Y VISION	30
11.1.5 ORGANIGRAMA	30
11.2 ESTADOS FINANCIEROS.....	31
11.2.1 Estado de la situación financiera	31
11.2.2 Estado de resultados integral.....	34
11.3 ANALISIS DEL SECTOR.....	35
11.3.1 COMPARACION PRESUPUESTO 2018 CON LO CORRIDO DEL AÑO 2019	37

12.	CRONOGRAMA.....	40
13.	BIBLIOGRAFIA	41
14.	ANEXOS	41
14.1	Comparación de Pólizas de seguros establecidas para el año 2019.....	41
14.2	Contrato establecido entre el conjunto Malpelo II y el administrador	48
15.	CONCLUSION.....	51

1. INVESTIGACION DE LA ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL MALPELO II

Para el proceso formativo de un contador público es fundamental poder conocer parte del proceso de la propiedad horizontal porque debido a los estudios realizados de manera anticipada se puede analizar que un proyecto de propiedad horizontal va a ser rentable o por consecuente habrá un déficit en dicho proceso a realizar, para esta investigación nos basamos en lo que se encuentra establecido en la ley 675 de 2001, para así enfocarnos de manera adecuada si la administración llevada en la propiedad horizontal “Malpelo II” se está llevando correctamente o si se está presentando alguna novedad. Con la supervisión profesional de esta organización y así la toma de decisiones dentro de una propiedad horizontal.

El título de “Investigación de la administración de propiedad horizontal Malpelo II” nace de la necesidad de corroborar que en el conjunto en mención el administrador a cargo, cumpla con cada una de las exigencias que impone la ley de propiedad horizontal y además vele por los intereses no solo propios sino además de los copropietarios del conjunto; y dé a conocer cada una de las decisiones que se toman en el consejo de administración para asignar los recursos en un beneficio común.

2. INTRODUCCION

Esta investigación tiene como fin comprobar la eficiencia y efectividad en la administración que se ha dado al conjunto de propiedad horizontal “Malpelo II” ubicado en la localidad de Bosa específicamente en el barrio Bosa Maryland, en el cual desde hace 1 año tiene como administrador al profesional Jeisson Dussan quien desde el momento de la entrega del conjunto a sus propietarios fue el asignado para velar por la transparencia en la asignación de recursos e implementar los actos jurídicos que la propiedad horizontal requiera entre las funciones que garantiza la ley 675 del 2001.

De manera continua se han presentado casos en los cuales los administradores de propiedad horizontal hacen uso indebido de los recursos o aportes realizados por los propietarios

de la propiedad horizontal y la mala toma de decisiones la cual hace que haya un enriquecimiento con el dinero de los copropietarios y una información contable no acorde; por lo tanto realizamos esta investigación para evitar que suceda lo mismo con el conjunto “Malpelo II”.

Hay un común denominador al mencionar la administración en la propiedad horizontal en Bosa y es la falta de legalidad en la información que se presenta en las asambleas para los propietarios se maneja información que no garantiza la viabilidad de la administración y los nuevos proyectos con un déficit entre los que aporta mensual cada propietario y lo invertido en la propiedad horizontal.

Un conjunto de propiedad horizontal puede manejar un presupuesto alrededor de 300 millones de pesos mensuales y los administradores pueden gestionar en promedio de 5 a 10 conjuntos residenciales y debe ser quien ejecute ese presupuesto.

De allí la importancia de confirmar con el administrador del conjunto Malpelo II y su gestión si ha cumplido con su deber según la ley en lo transcurrido del año 2018 y los avances en el año 2019.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con el alto crecimiento en la propiedad horizontal que históricamente se remontan al año de 1948 en el país se vio la necesidad de edificar viviendas agrupadas y separadas por pisos, ya que la demanda de la casa individual se vio afectada por el gobierno de Mariano Ospina Pérez, se realizó con la ocasión de garantizar la construcción de un bien no solo para una familia sino adicional a ello agrupar varias familias con una condición común.

En la localidad de Bosa se ejecuta un mega proyecto ubicado en Bosa Maryland frente al CAI de la esperanza la constructora Apiros crea un proyecto que acoge miles de familias rodeadas de zonas verdes, locales comerciales, colegios. La cual está conformado por 7 conjuntos de apartamentos dentro del cual se ubica Malpelo II compuesto por 28 torres, 672 apartamentos y familias beneficiadas con el proyecto de vivienda de interés social.

Hace dos años tiene la administración el profesional Jeisson Dussan, el cual en varias de las asambleas de los propietarios, se ha mencionado su gestión, la cual se divide en buenas obras, malas obras y nuevas contrataciones para la comunidad.

Esta investigación se basa de la ejecución en la administración que esta persona ha llevado en el transcurso del año 2018 y lo que ha pasado del año 2019; lo que se quiere realizar es confirmar si los recursos han sido destinados a lo que se ha promulgado en cada una de las asambleas y lo respaldado por el consejo de la propiedad horizontal.

¿Cómo se puede comprobar la gestión que está haciendo el administrador del conjunto “Malpelo II”?

¿Confirmar que los recursos que se han recaudado por los propietarios, se han dado para el bien común del conjunto Malpelo II?

4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

La propiedad horizontal se generó con el fin de beneficiar a diversas familias para una Vivienda de Interés Social, cumplimiento a todos los requerimientos según lo expuesto por la ley 675 del 2001 y promulgar a sus copropietarios lo que se ha ejecutado en su año de gestión y en su proceso como administrador.

En la administración del conjunto si bien es cierto que se ejecuta con el administrador Jeisson Dussan hay un consejo de copropietarios que deben evaluar y aprobar lo que la administración determine para el bien común de sus habitantes, pero el manejar recursos ajenos, de fácil acceso y que aproximadamente se recibe una suma de dinero considerable mes a mes existe la duda constante del destino de cada recurso y la transparencia en sus procesos de contratación.

5. JUSTIFICACIÓN

En el proceso de la administración de una propiedad horizontal siempre se va a evidenciar la oportunidad de generar cierto tipo de beneficios individuales a quien administra los recursos de

los propietarios del conjunto; es importante conocer que el administrador de uno de los conjuntos que se realizó con la oportunidad de cubrir la necesidad de mejora en la calidad de vida de miles de familias, marque la diferencia frente a aquellos que en su profesión realizan de muy mala manera su oficio.

Según lo que se quiere emprender con esta investigación es importante recalcar al artículo 51 de la ley 675 que regula la propiedad horizontal y es en las funciones del administrador entre las cuales se debe evidenciar un proceso de ejecución, conservación, representación y recaudo con unas 14 funciones básicas que se irán exponiendo en el desarrollo de la investigación.

El administrador tiene la libertad y la obligación de que lo propuesto y lo que se asigne este determinado para el bien de la comunidad y de los intereses que cada una de las familias tiene; el derecho según la ley que los cobija, es significativo comprobar la gestión que lleva este profesional en su tiempo de servicio y además conocer la opinión y los avances que ha tenido el conjunto “Malpelo II”.

6. OBJETIVO GENERAL

Analizar el proceso administrativo de Jeisson Dussan para el conjunto “Malpelo II”, garantizando que cumpla con el requerimiento en las obligaciones, funciones, naturaleza que debe conservar un administrador de propiedad horizontal.

7. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A. Organizacional:** Aclarar la gestión que el administrador ha hecho en el conjunto con el compromiso de cumplir las funciones para las cuales se contrató.
- B. Financiero:** Confirmar que los Estados Financieros presentados a los copropietarios del conjunto correspondan a lo que se está realizando en el conjunto.
- C. Mercadeo:** Evaluar las estrategias de la administración para incrementar los recursos y usarlos en beneficio del conjunto.
- D. Talento Humano:** Garantizar que los miembros del consejo de la administración y el mismo administrador contribuyan al desarrollo de un perfeccionamiento en el conjunto.

E. Aspecto legal: Reafirmar que el administrador del conjunto “Malpelo II” cumple con los requerimientos de la ley 675 del 2001 en su función de guía administrativo.

8. MARCO TEORICO

A. Proceso Organizacional

El consejo directivo del conjunto “Malpelo II” ha pactado un contrato de prestación de servicios con el profesional Jeisson Dussan, en el cual se determinaron las funciones que deberá llevar a cabo y por el cual deberá responder. Estas funciones establecidas se llevaran junto con el señor Wilson Tovar en calidad de presidente del consejo directivo nombrado el día 07 de Abril del año 2018. Las cuales se determinaron algunas cláusulas como por ejemplo:

- ✓ Funciones a desarrollar en la administración de las cuales debe destacar; cumplir el reglamento de propiedad horizontal, celebrar los contratos necesarios para la administración, mantener el conjunto en buena presentación de las zonas comunes y el buen funcionamiento del mismo, obras de seguridad-salubridad-integridad que demande los propietarios, atender la correspondencia, garantizar el pago de los servicios de las zonas comunes, analizar los procesos contables y todos los archivos que sean de los propietarios, avisar de los vencimientos en las pólizas de seguros, manejar los fondos en las cuentas autorizados, garantizar el pago de la cuota mensual de la administración y asignar las multas que hubiese lugar dar a conocer este estado de cuenta en los primeros 5 días de cada mes a los propietarios para su conocimiento.

Estará a su cargo además vigilar las funciones del contador, asignados en las asambleas, aseo y demás contratados para prestación de servicio del conjunto en zonas comunes; maneja además el personal de portería contratado con una empresa de vigilancia legalmente constituida.

- ✓ Al ser un contrato de prestación de servicios no existe un tema de subordinación por lo tanto el tema de las prestaciones sociales son responsabilidad del administrador.

- ✓ Los contratos que en su momento el administrador vaya a celebrar en el conjunto deben ser aprobados por el consejo de administración y con un envío de copias a cada uno de los integrantes para corroborar su aceptación.
- ✓ Aquellos gastos ocasionados en material, reparaciones y demás egresos plasmados en el presupuesto el administrador debe presentar al consejo del conjunto la respectiva factura para su aprobación y anexar los comprobantes correspondientes para su autorización.
- ✓ El consejo directivo del conjunto se compromete a pagar en los primeros 5 días del mes al administrador un valor de \$2.500.000 por la prestación de servicio.
- ✓ La duración del contrato se maneja por el transcurso de 6 meses, si alguna de las partes decide no continuar con el servicio se deberá confirmar 30 días antes para así tomar decisiones ante la terminación de los servicios prestados con el administrador asignado, si no hay un previo aviso del desistimiento de la contratación se renueva automáticamente por los siguientes 6 meses.
- ✓ Los gastos que se generen por el registro del contrato entre el administrador y el conjunto “Malpelo II”, se asumen por partes iguales.
- ✓ Una vez finalice el contrato por cualquier causal el administrador se compromete a entregar con actas de inventario, bienes comunes, estados financieros, documentos que soporten el activo, el pasivo y los archivos llevados por la administración, contador y/o revisor fiscal.
- ✓ El administrador se compromete a entregar los documentos necesarios como avances en el proceso de administración del conjunto, soporte de compras (facturas o documento equivalente) donde se evidencie el gasto incurrido, soportes de las cuentas bancarias de los ingresos registrados por el pago de administración, entre otros; que el conjunto requiera para brindar recomendaciones a los miembros de la asamblea, propietarios, proveedores y relacionados.

- ✓ El servicio de administración, es importante que tenga una atención directa a los propietarios, por lo cual se debe definir 30 horas de atención en oficina, serán distribuidas en máximo de 6 horas de lunes a sábado. Las gestiones adicionales de la administración debe ser fuera de esos horarios, salvo de los días 28 de Diciembre al 04 de Enero no se presta la atención.
- ✓ Si el administrador se considera impedido en su labor en pro del conjunto se cancela el contrato, el conjunto realizara cada tres meses una encuesta de satisfacción frente al servicio de la administración si no se cumple con un porcentaje estándar se procede a cancelar el contrato.
- ✓ En el contrato se aclara que el conjunto está en plena libertad de auditar el trabajo realizado por el administrador a su vez que se pueda recomendar, observar o sugerir mejoras en el servicio generado.

B. Desarrollo De La Estrategia

El administrador podrá delegar personas que le ayuden a realizar las actividades asignadas al cargo y sus funciones, el cual realizara un seguimiento constante en las tareas estipuladas y acciones que se deben expandir en el conjunto, esto lo cumplirá por medio de cronogramas de trabajo señalados con el consejo directivo del conjunto. Queda totalmente aclarado en las cláusulas que el administrador como mínimo deberá permanecer 6 horas diarias para cumplir dichas actividades pactado en el contrato de prestación de servicios; en este caso el dispone los horarios según crea conveniente en atención y actividades adicionales que deba desempeñar.

C. Plan De Mercado

Para el conjunto “Malpelo II” es fundamental conservar un espacio para las familias de armonía y transparencia en los procesos de las zonas comunes, es por ello que se evidencia al momento de la entrega de más de 51% de los apartamentos a sus propietarios una empresa que

garantizara una administración general ya fuera de medio tiempo o tiempo completo, la constructora Apiros aportó una empresa enfocada en este pilar **SERVICIOS PROFESIONALES ADMINISTRACION**, empresa con las licencias correspondientes para un buen desempeño en la administración de una propiedad horizontal.

Fue importante la garantía de una agilidad en procesos, almacenamiento continuo de la información y un riguroso seguimiento a la cartera esto ha brindado para el conjunto aspectos de confianza, respaldo y diligencia, que le permite al consejo directivo realizar auditorías de lo que se está realizando y de la ejecución del trabajo propuesto.

D. Plan De Financiamiento

De acuerdo a lo establecido por la Ley 675 del 2001, reglamenta en el artículo 79 que *“En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble”*

Lo que se presenta a continuación es el plan acordado entre el consejo directivo y administración del conjunto “Malpelo II” del año 2018

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	
Vigilancia	18.000.000
Administración	3.000.000
Aseo	5.250.000
Contador	1.011.500
SERVICIOS PUBLICOS	
Energía	2.000.000
Acueducto	300.000
Teléfono	70.000
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	
Papelería	150.000
Transporte	80.000
Fichas carnets	60.000
Mantenimiento Tanque Almacenamiento del agua	150.000
Insumos + Elementos de Aseo	150.000
Mantenimiento fachadas	100.000
Mantenimiento cubiertas	100.000
Mantenimiento cajas (aguas lluvias y aguas negras)	100.000
Motobombas	150.000

Imprevistos	200.000
Mantenimiento sistema contra incendios	150.000
SERVICIOS LEGALES	
Póliza de zonas comunes	1.500.000
Reserva Legal (1%)	
Bancos	350.000
Celebraciones y Eventos	
Todas las celebraciones	400.000
Proyectos	
Dotación de Portería y Carteleras	100.000
TOTAL	33.371.500
TOTAL ADMINISTRACION CUOTA (\$50.000) + parqueaderos	37.940.000
DIFERENCIA	4.568.500
TOTAL	33.271.500
TOTAL ADMINISTRACION CUOTA (\$64.000)	43.008.000
DIFERENCIA	9.736.500

Tabla 1. Información sacada del conjunto Malpelo II

PROPUESTA 1 (cuota administración 50000)			
CONCEPTO	CUOTA O RECAUDO	CANTIDAD	TOTAL CONCEPTO
APARTAMENTOS	50.000	672	33.600.000
PARQ MOTOS	10.000	150	1.500.000
PARQ VEHICULOS	20.000	142	2.840.000
TOTAL RECUADOS			37.940.000

Tabla 2. Información sacada del conjunto Malpelo II

PROPUESTA 2 (cuota administración 64000)			
CONCEPTO	CUOTA O RECAUDO	CANTIDAD	TOTAL CONCEPTO
APARTAMENTOS	64.000	672	43.008.000

Tabla 3. Información sacada del conjunto Malpelo II

OTROS RECAUDOS			
SALONES SOCIALES	100.000	4	400.000

Tabla 4. Información sacada del conjunto Malpelo II

De lo anterior se define cuáles son las necesidades del conjunto y la proyección en caso de aplicarse a cabalidad y de allí se tiene el paso a paso de lo que requeriría la administración para su función.

E. Modelo De Emprendimiento

En el conjunto se ha presentado por parte de la administración y del consejo directivo propuestas para el mejoramiento de las áreas comunes que es el enfoque general de una propiedad horizontal, como primera decisión fue la instalación de cámaras de seguridad que generara para la vigilancia una mayor panorámica de todo el conjunto y la facilidad en la revisión de alguna eventualidad que se pueda presentar, se expusieron algunos equipos, empresas, proyectos y por votación se eligió la más favorable para la comunidad.

La administración con la ayuda del consejo determino para los residentes un manual de convivencia que facilitara la comodidad pero así mismo el buen trato entre los vecinos establecido en el *artículo 2 de la ley 675 del 2001*.

Se relacionó cada uno de los puntos que son importantes para una sana convivencia y en medio de una asamblea con los propietarios de los apartamentos se definió los puntos a ejecutar y las acciones frente alguna falta al manual. Para solucionar los conflictos entre la vecindad y copropietarios de acuerdo a lo establecido en el *artículo 58 de la ley 675 del 2001*.

Hay varios proyectos que están en estudio por parte de la administración para una mejora en la calidad de los edificios y de las zonas comunes como por ejemplo:

- Implementación de puertas de seguridad en cada una de las torres con un uso personal de cada propietario y así evitar inconvenientes en hurtos que ya en su momento se presentaron. Con ello se brinda responsabilidad a los propietarios por su torre y sus vecinos.
- Zona de juego para los niños, es de suma importancia el esparcimiento que se puede brindar a niños y jóvenes, en uno de las áreas que aún no está usado por la comunidad, garantizar unas canchas donde se eleve el espíritu del deporte y la sana diversión.
- Creación de grupos juveniles para la ayuda en eventos del conjunto, para reuniones y participación en celebraciones o bazar que tenga la comunidad y una puesta en escena de talentos que en algunas personas están escondidos.
- Recreación en varios días del mes, la administración apoya la oportunidad de integración de la comunidad y aporta grupos y espacios de unión rumba, bazar, compartir, novenas, entre otras celebraciones que le dan a la comunidad la oportunidad de conocer su vecino y cuidar su conjunto.

Más que las opciones de mega proyectos la administración junto con el consejo determina propuestas que sean innovadoras y que permita en esta situación tan difícil del día a día poder modificar la rutina y tener un espacio divertido en familias y en comunidad.

F. MARCO CONCEPTUAL

Se dará a conocer algunos conceptos relevantes sobre propiedad horizontal, ya que a veces podemos leer pero no entender o interpretar lo que se está queriendo mostrar en la investigación.

Propiedad Horizontal : derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. *Artículo 3º Definiciones de la Ley 675 del 2001.*

Función Social Y Ecológica De La Propiedad: deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. *Artículo 67 Áreas de uso social de la Ley 675 del 2001.*

Convivencia Pacífica Y Solidaridad Social: relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. *Artículo 2o. Principios orientadores de la ley 675 del 2001.*

Derecho Al Debido Proceso: Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. *Artículo 2o. Principios orientadores de la ley 675 del 2001.*

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. *Artículo 3º Definiciones de la Ley 675 del 2001.*

Módulos De Contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. *Artículo 3º Definiciones de la Ley 675 del 2001.*

Actas O Reglamentos: En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas. *Artículo 4o. Constitución de la Ley 675 del 2001.*

Cuidado E Implementación: Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios. *Artículo 68. Zonas verdes de la Ley 675 del 2001.*

Administración: El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos

de contribución en la forma señalada en el reglamento. *Artículo 36. Órganos de dirección y administración de la Ley 675 del 2001.*

Eficiencia: lograr las metas con la menor cantidad de recursos.

Efectividad: llevar acabo todas las metas propuestas y poderlas cumplir de la mejor manera posible

Gestión Administrativa: desempeñar las estrategias y mecanismos diseñados con el fin de hacer cumplir los objetivos. *<https://www.lifeder.com/gestion-administrativa/>*

Recursos. Manejo adecuado de las participaciones que se solicitan de la Administración la modificación o revocación de una resolución o acto administrativo.

Decisiones: proceso mediante el cual se realiza una elección entre las opciones o formas para resolver diferentes situaciones administrativas de la propiedad horizontal.

Servicios Administrativos: planificar, dirigir y/o coordinar los servicios de apoyo de la propiedad horizontal como son el mantenimiento de los registros, el reparto del correo, los teléfonos, la recepción y otros servicios de apoyo administrativo.

9. METODOLOGIA

La administración que Jeisson Dussan ha implementado en el conjunto Malpelo II corresponde a las estrategias sociales y legales que se han impuesto en la ley 675 del 2001 de propiedad horizontal, buscando resultados que los pueda evidenciar la comunidad en general, teniendo en cuenta que la prioridad son los intereses de los copropietarios.

La organización está en los procesos que desarrolla para el conjunto y la competencia que debe mantener en ser un buen administrador ya que siempre está en competencia con los otros conjuntos residenciales, con esfuerzos en los problemas de la comunidad para lograr buenos resultados y un buen trabajo.

Los procesos de talento humano y la gestión financiera, es desarrollada en el buen funcionamiento y con la valoración oportuna de ¿cuantos y quienes son los miembros del

conjunto que aportan para el desarrollo de la administración?, los métodos y el control por parte de la administración y del consejo debe garantizar un valor agregado a la comunidad.

El administrador por su parte usa en ocasiones empresas externas que le aporten al desarrollo de los proyectos que se implementen en el conjunto y prestadores de servicios para la colaboración del desarrollo de lo propuesto.

El uso de las TICS aplica para el conjunto una solución al desarrollo de la información y así mantener una validez y organización en lo proyectado.

Hay una influencia importante, proyecto de los procesos, control en la gestión, estructura, tratamiento de la información e implementación. Como un punto significativo el administrador tiene un equipo de trabajo en un proceso de formación en propiedad horizontal para el desarrollo de los proyectos que se deseen ejecutar, adicional a ello se tiene los documentos necesarios al día como control de lo que se ha hecho en el conjunto.

Hay una dirección metodológica y se realimenta los avances y los impactos del resultado en el conjunto, para su valor y ajuste en el momento que sea necesario, para garantizar que cada uno de los objetivos se cumplan, se debe realizar el análisis del proceso administrativo, es fundamental también validar el equipo de trabajo que ayuda en cada una de las áreas o funciones que el administrador debe desempeñar y así garantizar su buen desarrollo.

El administrador genera las tareas de su equipo de trabajo los miembros del consejo directivo tienen una función que es determinada cada 6 meses después de cada asamblea realizada con los copropietarios y del buen desarrollo de sus funciones también se define el éxito en el proyecto del administrador.

Para tomar una influencia importante en el conjunto el administrador debió: Identificar los copropietarios, definir las necesidades de la propiedad horizontal, identificar las zonas comunes y lo que compone el conjunto Malpelo II, definió su proyecto con una misión, una visión y unos objetivos que le permiten cumplir con sus actividades y lo que se propone lograr en el conjunto, se puntualizó además su método de organización con clasificación-determinación en cada uno de los procesos y finalmente las competencias que le permiten ser mejor. Se validó los antecedentes en la administración de la constructora, el entorno, la identidad de cada uno de los propietarios, el

contexto frente a los otros conjuntos y visito los otros conjuntos del sector para confirmar el desorden desarrollado.

La participación está determinada por el administrador y un consejo de administración este segundo grupo fue elegido por voto popular en la primera asamblea y fueron aquellos quienes demostraron tener habilidades en los procesos de seguridad, contabilidad, derecho, defensa, propiedad horizontal, organización en comunidades, entre otros, que fue evaluado por el administrador y se generó un acta para confirmar su participación continua y ser quienes aprueban los proyectos de la administración. Antes de iniciar el administrador les facilito la ley de propiedad horizontal para confirmar las funciones y la responsabilidad de decisión que tienen para el conjunto. Lo recomendado fue implementar el DOFA, las 5 fuerzas, y el análisis pestel. Lo anterior enfoca una gestión en los procesos y las competencias de los participantes.

El proyecto de los procesos está integrado con las actividades, riesgos, capacidades e indicadores que se presentan según la ley de propiedad horizontal. Elaboración de esquemas para las mejoras del conjunto, establecer procesos de coordinación en las zonas comunes, diseñar la documentación y los estados financieros actualizados, definir las cuotas para la administración, confirmar aquellas competencias para el desarrollo del conjunto, riesgos en los que se puede ver afectado, y los puntos a mejorar en el desarrollo de la administración.

El consejo directivo debe generar en cada una de las reuniones un acta que determina las actividades a desarrollar o lo que va a ser ejecutado en el mes para el conjunto, se determina además una persona encargada del proceso clave del mes para que muestre las evidencias y los resultados de lo solicitado en la reunión, se realiza el manual de convivencia para los copropietarios y residentes del conjunto para garantizar la sana convivencia. Se debe ampliar el trabajo entre el consejo y la administración para la toma de decisión. En cada reunión se mantiene una conversación de los acontecimientos en el conjunto, visitas de los copropietarios a la administración para validar lo pendiente, análisis en lo que se debe ejecutar.

En el control de la gestión se realizan las reuniones del administrador con el consejo de administración reuniones que son ejecutadas todos los martes, las asambleas con los copropietarios que se valida con la asistencia puntual de los copropietarios, las bitácoras de cada

una de las reuniones realizadas, las juntas con los líderes de torre que es otro grupo encargado de emitir información y los cambios autorizados por las personas encargadas de ello.

La estructura De Malpelo II define las funciones de cada uno de los participantes, los cargos, las competencias que se van a desarrollar, las planillas que se deben llenar en las asistencias y cambios propuestos, la estructura de la organización del conjunto. Esto lo determina el trabajo en equipo, expertos en otras áreas que sean de necesidad para el conjunto y para su mejora, medición de tiempos en la reunión para la eficacia en la conversación, balances entre los recursos recibidos y lo implementado, valoración de los resultados.

Para el tratamiento de la información se identifican los puntos clave para dar a conocer la información, se seleccionan cuáles son las herramientas que van a desarrollar la información, se desarrollan no solo las opciones tecnológicas sino además las audiovisuales para el desarrollo de las propuestas para el conjunto. Se adaptan carteleras, grupo de trabajo juvenil, grupo de líderes de torre, consejo de administración.

La ejecución es el desarrollo de cada una de las etapas mencionadas anteriormente, controlar los resultados y realizar los ajustes que registran por ser propiedad horizontal. Definir el cronograma, comprobar los recursos y lo que se ha realizado en el conjunto, ajustes a los procesos que sean necesarios para la mejora, control en cada una de las mejoras que se realizan al conjunto. Por lo transcurrido del año 2018-2019 se validan los resultados y se evidencia la eficacia en el administrador.

10. DESARROLLO DEL PLAN DE NEGOCIO

Jeisson Dussan como administrador del conjunto Malpelo II quiere una eficacia integral en la dirección del conjunto, mediante las estrategias en buenos contratos que permitan el crecimiento para la comunidad, garantizando un servicio óptimo en la solución de los conflictos que se puedan presentar en cualquier ámbito y en mejoras constantes en las zonas comunes y en el destino de los recursos dados por los propietarios.

Lo que pretende este profesional es que la comunidad lo tenga en cuenta para prorrogas en el contrato, siendo el mejor experto en las labores de administración y dirección del conjunto, generar empleo con contratos efectivos, ser eficiente y eficaz en los procesos y propuestas para el sector, en su trabajo social debe ser novedoso y crear estrategias para el óptimo desarrollo de la convivencia, aumentar el recaudo garantizando la puntualidad de los residentes en el pago y de allí aumentar en el cubrimiento de las necesidades del conjunto, cumplir con su rol de administrador y las características para lo cual se contrató.

Honradez, eficiencia, eficacia, respeto por su trabajo, análisis de las necesidades, siendo Malpelo II un conjunto que aún no ha sido entregado en su totalidad por la constructora debe mantener espacios que propicien la sana convivencia, la oportunidad para que las fallas en los temas de servicios públicos sean solucionados en la mayor brevedad posible, en caso de inquietudes de los residentes solución en primer contacto, vigilancia continua y segura, recolección en la información de las fallas y las posibles soluciones a las dificultades. Armonía en todos los sectores del conjunto para que las fallas no se noten en los conjuntos vecinos.

El administrador ha demostrado que es un profesional con experiencia ya que han renovado en varias ocasiones su gerencia integral aunque los miembros del consejo de la administración lo ven como una persona muy pacifista, de aquellas personas que consideran en el caso de las multas- las sanciones- las correcciones- los llamados de atención, en los copropietarios no se evidencia que tenga una trazabilidad con el proceso inicia un trámite y quien debe terminarlo es el consejo, quienes confirman que ha tenido una buena gestión en el recurso pero de ser un poco más persuasivo se tendría una mayor rentabilidad y un mayor cubrimiento en las necesidades del conjunto.

El conjunto ha tenido varias dificultades que debe ser tratada no solo por la parte administrativa sino que adicional debe tener un soporte legal, se da el cumplimiento cada una de las decisiones se envía por correo electrónico a los miembros del consejo y se exponen en las asambleas de los propietarios para resolver dudas. El administrador da a conocer sus actividades por medio de pancartas, panfletos en cada uno de los apartamentos, correos electrónicos a los líderes de torre para que lo compartan con los propietarios. Se mencionaba en una parte de la metodología que el presupuesto para el año 2019 se ha mantenido en el 80% de los recursos

acordados si ha tenido alguna información adicional por presentar se garantiza en los Estados Financieros que por lo pronto tienen corte al mes de marzo y se pueden verificar en su respectivo anexo.

Claramente el administrador con todas sus funciones no tiene la opción de estar en cada una de las incidencias que se presenten en el conjunto de allí que usa un secretario o un suplente en caso de ausencia y cada uno de los miembros del consejo para ayudar con sus funciones y el progreso del conjunto.

11. RESULTADOS

En el transcurso del año 2018 el administrador Jeisson Dussan genero varios proyectos de mejora del conjunto, se mencionara algunas estrategias evaluadas y aceptadas por los miembros del consejo y que en las respectivas asambleas fue autorizado y aprobado.

- Inicio con el proyecto de seguridad en la instalación de cámaras para el conjunto, se considera algunas opciones del administrador y otras referencias del consejo pero finalmente debía ser aprobado por parte de la empresa THOR que era la encargada de la seguridad en su momento para el conjunto, pero se evidencio algunas falencias en el proyecto ya que el conjunto inicialmente no estaba con rejas por tanto estaba expuesto al robo el proceso de cámaras en el conjunto, se determinó inicialmente la opción de cerrar el conjunto y posterior adquirir el tema de 16 cámaras aproximadamente para la seguridad total del conjunto.
- El administrador fue el encargado de recibir las zonas comunes del conjunto por la constructora Apiros en el mes de Noviembre del año anterior, de lo cual no se ha podido generar termino a este trámite ya que hay partes de las zonas comunes que no están en buen estado, el administrador ha generado un proceso de verificación de las zonas y se encontró desgaste en las losas de los parqueaderos, grietas en las paredes, bombas de agua que no funcionan correctamente en caso de falta de agua, la constructora en varias ocasiones manifestó el buen estado de esos elementos

pero al ser evaluado y valorado por un experto se tiene la insatisfacción ya que no están en el mejor estado; de lo anterior esta que a la fecha del año 2019 ya para el término del año el conjunto esta en demanda con la constructora para garantizar la entrega en buen estado de las zonas comunes.

- Una de las preocupaciones manifestadas por los propietarios del conjunto fue el destino de los establecimientos locales, ya que en un momento del año 2018 fueron puestos en venta sin previo aviso a la comunidad, el administrador se puso en contacto con la constructora revelando la inconformidad con el proceder de la constructora con un aviso por escrito en donde informaba el descontento; por lo anterior la constructora se ha comprometido con el conjunto de confirmar cuales son los procesos para esta venta y exponerlos en una asamblea para no generar el descontento en los residentes. Sin embargo hasta finales del 2019 no se ve la evidencia de dichas exposiciones pero ya no están en venta los locales comerciales de la propiedad horizontal.
- El administrador del conjunto confirma la gestión y el presupuesto designado en algunos proyectos que se tiene y otros que ya se han realizado sin ninguna novedad. Por ejemplo, recepción en zonas comunes- gestión con autoridades en el cerramiento del conjunto (ejecutado), parqueaderos de motos señalización zonas de parqueo y sorteo de los espacios (ejecutado) , eventos día de los niños-navidad-festival de parques (ejecutado), control de acceso (ejecutado), instalación en cámaras de vigilancia (ejecutado), instalación de lámparas de emergencia (ejecutado), avisos en portería (ejecutado), propuestas de proyectos para el conjunto, recibimiento de extintores para torres (ejecutado), gestión con jardín botánico para donación de árboles (ejecutado), fundación social (ejecutado), control de contabilidad y finanzas-compra de póliza para el conjunto (ejecutado).
- En el anexo del presupuesto general para el año 2019 se evidencia una ejecución de la parte de vigilancia dando cumplimiento al 69% de lo que estaba designado para este año, se generó una modificación en el tema de vigilancia ya que fue cambiada por la empresa GERREROS la cual garantizo al conjunto no solo el tema de las cámaras de seguridad sino que además se manifestó un circuito de atención a cualquier movimiento sospechoso que se presente.

- En el mismo anexo se muestra la información de servicios públicos en el cual se muestra que el conjunto está dotado de cada uno de los ítems allí determinados en energía, luz, gas natural, servicio de telefonía e internet esta última con la opción de que la comunidad pueda elegir entre dos empresas CLARO y HVTV para la comodidad de sus ingresos, con ello un 5% más de actuación a lo presupuestado.
- El control de acceso para el conjunto se determinó que cada familia tuviese un chip de ingreso que permitiera garantizar la seguridad del conjunto y sus residentes.
- Los avisos no solo son en la portería ante algún evento o actividad para desarrollar dentro del conjunto se asigna en cada torre la información para garantizar que cada una de las familias lo reciban y así no se genere excusas frente a lo informado.
- El conjunto después de que la constructora genero la entrega a más del 51% de sus propietarios omitió la parte administrativa del conjunto por ende fue necesario para el actual administrador garantizar una mayor seguridad a los residentes y propietarios, se dio la oportunidad de cercar las 28 torres y las zonas comunes de Malpelo II lo cual permitió una mayor confianza y seguridad.
- El proyecto ambiental autorizado por la comunidad y por la administración del consejo se dio a conocer a los residentes con la renovación de algunos árboles dentro de las zonas comunes, que facilito un cuidado mayor al ambiente y una satisfacción en cada uno de los miembros de la comunidad, en asociación con el jardín botánico se dio esta opción.
- En las asambleas programadas por la parte de administración se ha visto la inconformidad de los propietarios en la asignación de los parqueaderos, pero Jeisson Dussan es claro en la información quien no cancela no tiene el derecho a un lugar de su vehículo, adicional se debe mantener un sorteo en caso de las motos se realiza mensual y en los automóviles cada dos meses para certificar que cada uno tenga la opción de parqueadero, además se confirmó por medio de acta y con autorización que tiene un valor adicional en la administración para la ayuda en otras actividades en \$5.000 para moto y \$10.000 para carro en su mensualidad.

- El administrador también ha liderado la ocasión para los eventos en comunidad bazar-novenas-día del niño-rumba y encuentros en comunidad que favorezcan la sana convivencia y todo con el recurso obtenido de la comunidad.
- Los extintores en cada torre y en cada piso ya están confirmados con fecha de vencimiento para el año 2020 punto más a favor para conformidad de los residentes.
- El administrador como ayuda a las gestiones de sus funciones también se dio la oportunidad de apoyarse en un grupo de jóvenes para la labor social y recibe informes y actas de esas actividades para valoración de los gastos incrementados en estos eventos.
- En el transcurso del año 2019 en una de las reuniones de la gestión del consejo se determinó algunas pautas de la póliza de seguros algunas postulaciones se han revisado para garantizar los posibles problemas que pueda presentar el conjunto.
- Validar en el anexo las pólizas evaluadas y las garantías en caso de algún siniestro a la fecha no se ha determinado cual genera no solo rentabilidad sino también precauciones en lo que se pueda presentar.

11.1 ANALISIS PESTEL

	FACTOR	DETALLE	PLAZO			IMPACTO
			Corto plazo	mediano plazo	largo plazo	
POLITICO	consejo de administración	El consejo de administración es acorde con las exigencias del conjunto	2 meses			POSITIVO
	Las asambleas con copropietarios	Se debe garantizar que en cada una de las asambleas asistan los propietarios para la toma de decisiones		8 meses		MUY POSITIVO
	Contratos para mejoras en el conjunto	Los contratos deben ser avalados por el consejo de la administración para garantizar su fiabilidad	por contrato			POSITIVO
OMICO ECON	Cuota de la administración	Es determinado por la necesidad del conjunto y por el consejo	mensual			MUY POSITIVO

	Valor del parqueadero	Se determina por la cantidad de vehículos y sus propietarios	mensual			MUY POSITIVO
	Multas al manual de convivencia	Las multas del manual de convivencia permite que se genere una armonía en lo solicitado para la comunidad		se presente la falta		POSITIVO
SOCIAL	MANUAL DE CONVIVENCIA	En la primera asamblea se definió la aceptación al manual de convivencia y las posibles correcciones		8 meses		MUY POSITIVO
TECNOLOGICO	Documentos soportes de los procesos	Es necesario que cada documento este impreso en el caso de las respectivas auditorias, tener la información			cuando se requiera	POSITIVO
	Perdida de información de Estados Financieros	El 60% de la información de los recursos recibidos los primeros meses de entregado el conjunto se extravió y no se conoce su funcionalidad para el conjunto			1 año	NEGATIVO
AMBIENTAL	Asociación con el jardín botánico	Se tienen una relación con el jardín botánico para la plantación de árboles y mejora del ambiente en el conjunto		10 meses		MUY POSITIVO
	Residuos	Se creó una campaña para concientizar a la comunidad en la importancia de reciclar	mensual			MUY POSITIVO
LEGAL	Ley 675 del 2001	El administrador debe garantizar lo impuesto por la ley	mensual			POSITIVO

11.1.2 LAS 5 FUERZAS

Así como en las empresas en la propiedad horizontal debe existir la oportunidad de una mejora continua y la apropiación exacta de la ley que se ha planteado a lo largo de la investigación dentro de ellas se encuentra:

- Hay cerca de Malpelo II alrededor de 6 conjuntos más, de los cuales también se han tenido noticias no tan satisfactorias de su proceso administrativo en donde los recursos se han destinado para otros fines; de lo anterior el administrador está en constante evaluación por los propietarios para confirmar que es uno de los mejores en el sector. Se evalúa este punto por las actividades y la acogida en su gestión.
- En la propiedad horizontal el tema más recurrente es el de las zonas comunes entre ellas los parqueaderos- las actividades desarrolladas para toda la comunidad- el ingreso a las torres y cabe aclarar que en la validación de los puntos debe realizar el residente un pago mensual de \$64.000 que incluye en caso de seguro y carro en donde el residente que no tenga vehículo solo debe asignar un valor de \$50.000 por este servicio y para el pago de lo demás.

Las actividades desarrolladas en la comunidad se evidencia con la participación del 60% de los residentes y la acogida a los proyectos de integración son la misma proporción.

- Una de las fuerzas del administrador debe ser el profesionalismo en la hora de aceptar un proyecto o un contrato ya que de ello depende que la comunidad este satisfecha con lo autorizado. Por lo pronto uno de los proyectos que tiene el conjunto inmediato con la administración es la seguridad en las torres para ello se tiene planeado una puerta en cristal que de solo el acceso a los propietarios de esa torre y entre ellos se encarguen de su propia seguridad. El administrador contrato por las 5 primeras torres para verificar calidad y aceptación por la comunidad además se solicitó por apartamento una suma de \$95.000 para el apoyo a este proyecto con la salvedad que si falta el dinero se comprometió a responder por esos valores restantes.

- El proceso que está llevando la administración con la aseguradora por vías legales determina una barrera en el desarrollo comercial del conjunto por ello aun es un proceso tedioso al cual no se ha tenido respuesta.
- Una amenaza latente es la dificultad de los residentes en el pago de las mensualidades y de las multas que se imponen por alterar lo aceptado en el manual de convivencia de allí que debe el administrador tener un mayor acercamiento para el recaudo eficaz y oportuno en los residentes.

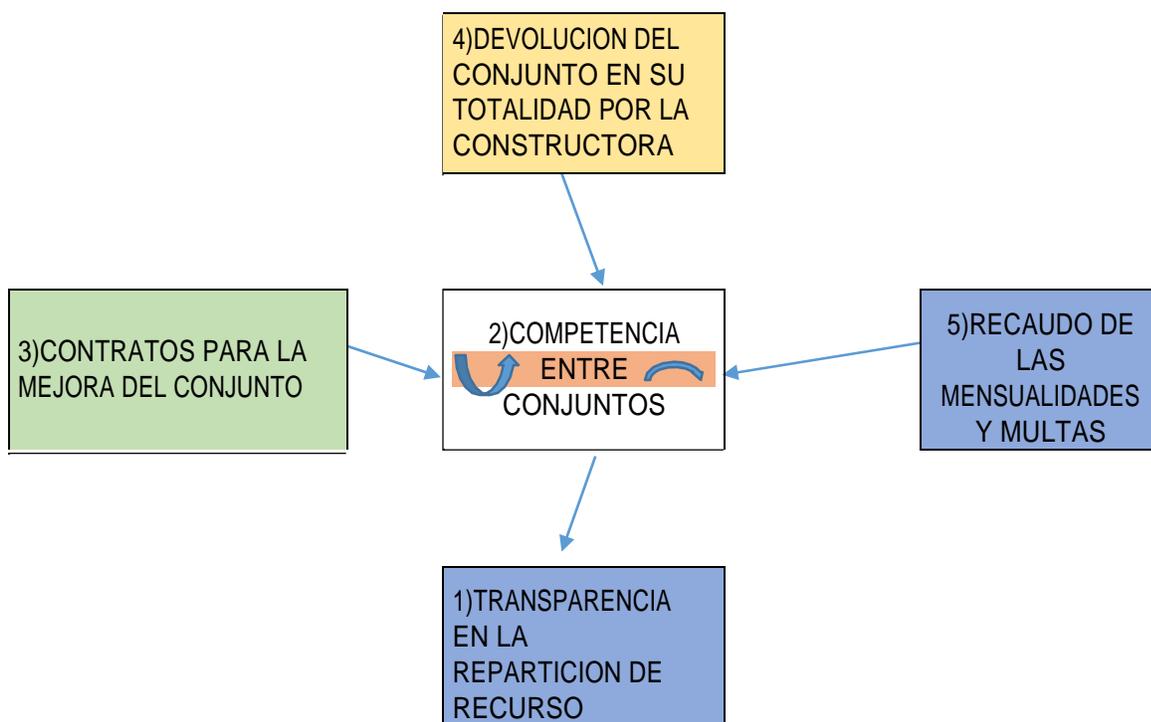


Tabla 5. Autores

11.1.3 ANALISIS DOFA

Es una investigación al método que ha usado el administrador para garantizar su gestión según la ley pero en este análisis se tiene en cuenta comentarios y preguntas realizadas a los

residentes que permite evidenciar fallas en las que el administrador se puede enfocar para una mejora continua.

DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deterioro del pavimento en los parqueaderos ▪ Iluminación intermitente ▪ Los tanques de agua no abastecen toda la comunidad ▪ No garantizan un cuidado completo para los vehículos ▪ Faltan equipos en el salón comunal. ▪ No es recogido el excremento de las mascotas. ▪ El control en los visitantes aun no es efectivo. ▪ Falta de ronda nocturna. ▪ No se ha socializado un plan de emergencia. ▪ Zonas verdes y parques con mucha basura. ▪ Ropa colgada en las ventanas del apartamento. ▪ Cartera morosa. ▪ No hay cumplimiento en el manual de convivencia. ▪ Garantizar un mini mercado. ▪ Falta al conducto regular para las acusaciones. ▪ No hay actualización en los datos de residentes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vigilancia externa constante. • Jornadas de limpieza a las zonas comunes por los propietarios • Recursos tecnológicos para la compresión de la información • El uso de los salones comunales para varias actividades • la opción de usar los locales comerciales • Espacios de sugerencia por los residentes para una mejor administración.
FORTALEZAS	AMENAZAS

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Buen aseo y orden en las zonas peatonales ▪ Hay un sendero ecológico. ▪ Mantenimiento a las motobombas ▪ La arborización se cuida constantemente. ▪ Arreglo en el diseño de la portería ▪ Dotación en las sillas y mesas del salón comunal ▪ Mantenimiento en los ascensores ▪ Juegos infantiles apropiados ▪ Seguridad interna y amabilidad con vigilancia ▪ Vigencia en las pólizas de seguros ▪ Plantas eléctricas con llave ▪ Extintores cargados y con su inventario pertinente ▪ Contratación de personas para el reciclaje ▪ Mantenimiento en los tanques de agua ▪ Existencia en el manual de convivencia ▪ Consejo optimo ▪ Apoyo del consejo en los comités y reuniones ▪ Adecuado archivo de la correspondencia 	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptabilidad a las reformas de la ley 675 del 2001 • La confiabilidad en los arrendados • Ruidos por los vecinos en horas no adecuadas • Niños en las entradas de los vehículos • Inseguridad en los alrededores • Destinación inadecuada de recursos • Falta en los compromisos de la administración
---	--

Tabla 6. Autores

11.1.4 MISION Y VISION

MISION: Deseamos realizar una investigación de la administración de la propiedad horizontal “Malpelo II” para comprobar si los recursos obtenidos se están manejando de una manera correcta o por el contrario estamos contando con falencias en el manejo de recursos, por lo tanto queremos evaluar este proceso llevando a cabo esta investigación propuesta.

VISION: Manejar de manera clara, precisa y contundente para el año 2021 todos los recursos de la propiedad horizontal “Malpelo II”, sin que haya un déficit de los recursos obtenidos de los copropietarios, para culminar con un resultado positivo de nuestra investigación y cumplir con lo establecido en la Ley 675 del 2001.

11.1.5 ORGANIGRAMA



Tabla 7. Autores

11.2 ESTADOS FINANCIEROS

En esta punto vamos a dar a conocer los estados financieros de la propiedad horizontal Malpelo II el cual esta con corte a Marzo del 2019, esta información fue recopilada de lo que lleva el conjunto hasta esta fecha.

11.2.1 Estado de la situación financiera

CONJUNTO RESIDENCIAL "MALPELO II"			
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA			
MARZO 2019			
ACTIVO			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO			
FOONDOS DE CAJA		\$	940.020,00
CAJA GENERAL	\$	540.020,00	
CAJA MENOR	\$	400.000,00	

FONDOS DE BANCOS - CUENTAS CORRIENTES		\$	(1.030.345,54)
MONEDA NACIONAL		\$	(1.030.345,54)
BANCO AV VILLAS	\$ (1.030.345,54)		
FONDOS DE BANCOS - CUENTA AHORROS		\$	3.581.936,26
BANCOS		\$	3.581.936,26
FONDO IMPRV CTA 6785643	\$ 3.581.936,26		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO		\$	3.491.610,72
DEUDORES			
CLIENTES		\$	52.458.374,00
NACIONALES		\$	52.458.374,00
ADMINISTRACION	\$ 44.010.530,00		
INTERESES DE MORA	\$ 711.966,00		
ESCOMBROS	\$ 575.001,00		
CONSTRUCTORA	\$ 5.233.737,00		
HONORARIOS	\$ 1.927.140,00		
ANTICIPOS Y AVANCES		\$	73.500,00
A CONTRATISTAS	\$ 73.500,00		
TOTAL DEUDORES		\$	52.531.874,00
TOTAL ACTIVO		\$	56.023.484,72
PASIVOS			
CUENTAS POR PAGAR			
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		\$	2.654.040,00
HONORARIOS	\$ 973.080,00		
SERVICIO DE MANTENIMIENTO	\$ 943.560,00		
SERVICIO PUBLICOS	\$ 88.000,00		
TELEFONO	\$ 88.000,00		
OTROS	\$ 649.400,00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ 649.400,00		
RETENCION EN LA FUENTE		\$	594.050,00
HONORARIOS	\$ 99.110,00		
HONORARIOS 11%	\$ 99.110,00		
SERVICIOS	\$ 494.940,00		
SOBRE SERVICIOS GENERALES 6%	\$ 296.566,00		
VIGILANCIA 2%	\$ 36.824,00		
SERVICIOS GENERALES 4%	\$ 151.540,00		
SERVICIO DE ASEO 2%	\$ 10.010,00		

		TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$	3.248.090,00
DIFERIDOS				
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO			\$	4.261.613,00
ANTICIPO DE ADMINISTRACION		\$ 4.261.613,00		
		TOTAL DIFERIDOS	\$	4.261.613,00
OTROS PASIVOS				
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS			\$	2.929.342,00
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS		\$ 2.929.342,00		
HONORARIOS ABOGADO	\$ 2.929.342,00			
		TOTAL OTROS PASIVOS	\$	2.929.342,00
		TOTAL PASIVOS	\$	10.439.045,00
PATRIMONIO				
RESERVAS				
RESERVAS OCASIONALES			\$	4.721.936,26
FONDOS DE RESERVA		\$ 4.721.936,26		
FONDOS DE RESERVA	\$ 4.721.936,26			
		TOTAL RESERVAS	\$	4.721.936,26
RESULTADOS DEL EJERCICIO				
UTILIDAD DEL EJERCICIO			\$	24.246.622,16
UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$ 24.246.622,16		
		TOTAL DEL EJERCICIO ANTERIOR	\$	24.246.622,16
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES				
UTILIDADES O EXCEDENTES ACOMULADOS			\$	16.615.881,30
UTILIDADES O EXCEDENTES ACOMULADOS		\$ 16.615.881,30		
		TOTAL RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$	16.615.881,30
		TOTAL PATRIMONIO	\$	45.584.439,72
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$	56.023.484,72

ADMINISTRADOR
JEISON DUSSAN CUENCA

CONTADOR PUBLICO
JENNY DAMARIS GONZALEZ GUERRERO

Tabla 8. Información obtenida del conjunto Malpelo II

11.2.2 Estado de resultados integral

CONJUNTO RESIDENCIAL "MALPELO II"			
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL			
ENERO - MARZO 2019			
INGRESOS			
OPERACIONALES			
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIO			\$ 136.372.982,00
ACTIVIDADES DE ASOCIACION		\$ 136.372.982,00	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 126.208.000,00		
INTERESES DE MORA	\$ 1.178.982,00		
ESCOMBROS	\$ 950.000,00		
CONSTRUCTURA	\$ 1.536.000,00		
SALON SOCIAL	\$ 630.000,00		
TACS DE INGRESO	\$ 5.870.000,00		
		TOTAL OPERACIONALES	\$ 136.372.982,00
NO OPERACIONALES			
DIVERSOS			\$ 7.125,00
AJUSTE AL PESO		\$ 7.125,00	
		TOTAL NO OPERACIONALES	\$ 7.125,00
		TOTAL INGRESOS	\$ 136.380.107,00
EGRESOS			
OPERACIONALES			
HONORARIOS			\$ 3.216.570,00
CONTABILIDAD		\$ 3.216.570,00	
SERVICIOS			\$ 90.772.851,00
ASEO Y VIGILANCIA		\$ 73.054.890,00	
ASEO	\$ 16.769.418,00		
VIGILANCIA	\$ 56.285.472,00		
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		\$ 287.091,00	
ENERGIA ELECTRICA		\$ 7.830.870,00	
TELEFONO		\$ 200.000,00	
TRANSPORTE FLETES Y ACARREOS		\$ 400.000,00	

SERVICIO DE ADMINISTRACION		\$ 9.000.000,00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES			\$ 9.123.949,00
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES		\$ 9.123.949,00	
MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES	\$ 8.275.400,00		
MANTENIMIENTO JARDIN	\$ 400.769,00		
FUMIGACION	\$ 447.780,00		
DIVERSOS			\$ 6.066.290,00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA		\$ 676.590,00	
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 590.650,00		
ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 85.940,00		
UTILES DE PAPELERIA Y FOTOCOPIAS		\$ 985.300,00	
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 985.300,00		
TAXIS Y BUSES		\$ 196.700,00	
MOVILIZACION URBANA	\$ 196.700,00		
DOTACION OFICINA Y HERRAMIENTAS		\$ 792.700,00	
GASTOS DE ASAMBLEA		\$ 2.275.000,00	
OTROS		\$ 1.140.000,00	
FONDOS DE IMPROVISTOS	\$ 1.140.000,00		
TOTAL OPERACIONES DE ADMINISTRACION			\$ 109.179.660,00
NO OPERACIONALES			
FINANCIEROS			\$ 2.891.217,84
GASTOS BANCARIOS		\$ 1.162.676,91	
BANCO AV VILLAS	\$ 1.162.676,91		
COMISIONES		\$ 1.269.100,00	
AV VILLAS	\$ 1.269.100,00		
GRAVAMENES A MOV FINANCIEROS		\$ 459.440,93	
GASTOS EXTRAORDINARIOS			\$ 61.500,00
IMPUESTOS ASUMIDOS		\$ 61.500,00	
GASTOS DIVERSOS			\$ 1.107,00
AJUSTE AL PESO		\$ 1.107,00	
TOTAL NO OPERACIONALES			\$ 2.953.824,84
		TOTAL EGRESOS	\$ 112.133.484,84
	EXEDENTE O PERDIDA DEL EJERCICIO		\$ 24.246.622,16
ADMINISTRADOR		CONTADOR PUBLICO	
JEISON DUSSAN CUENCA		JENNY DAMARIS GONZALEZ GUERRERO	

Tabla 9. Información obtenida del conjunto Malpelo II

11.3 ANALISIS DEL SECTOR

Inicialmente el proyecto es denominado san José de Maryland construida en un área bruta de 366.808.40 M2 limita al norte con Rio Tunjuelo, al sur con la urbanización la esperanza- san diego- laureles III sector, al oriente desarrollo san pedro- ciudadela Roberto pachón- gran colombiano I sector- CED Alfonso reyes Echandia, al occidente rio Tunjuelo- Getsemaní. La construcción de este proyecto es de 4.095 unidades de VIS y 1.199 VIP con todo su equipamiento con el lado urbanístico.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_san_jose_de_maryland_septiembre_27.pdf

Para el desarrollo de la gestión urbanística del sector se obtuvo la licencia de urbanización según los términos del artículo 42 del decreto nacional 564 del 2006 y cada una de las instrucciones que se debió adoptar de la Secretaria Distrital de Planeación y el Departamento Administrativo del Espacio Público en caso de la competencia en la construcción del terreno.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_san_jose_de_maryland_septiembre_27.pdf

Para el alcantarillado sanitario tuvieron en cuenta las normas vigentes EAAB-ESP: en redes, alcantarillado, tuberías, el predio está en la subcuenta sanitaria de Bosa por lo tanto drena con el Tunjuelo bajo, los pozos se numeraron de forma consecutiva y están según el flujo de cada tramo. http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_san_jose_de_maryland_septiembre_27.pdf

Las aguas residuales están en el pozo # 32 interceptor cartagenita-manzanares ya que es la que cuenta con la capacidad de recibir el drenaje de la construcción. El conjunto residencial Malpelo II fue sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo establecido en la ley 675 del año 2001, en la cual adicional a todos los estamentos que tiene la ley se informa que los copropietarios solo pueden hacer uso del predio como vivienda, cada uno de los conjuntos y de sus apartamentos inicialmente son propiedad de FIDEICOMISO y hasta el momento de la compraventa pasa de ser ya sea para el copropietario o al banco que le facilite la compra. Son 668 apartamentos que componen el conjunto y a los cuales el administrador Jeisson Dussan debe garantizar una buena implementación de los recursos.

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_san_jose_de_maryland_septiembre_27.pdf

Los conjuntos que conforman el proyecto o que están alrededor del conjunto son Malpelo I, macarena III, flamenco y Tuparro al frente del conjunto está el colegio bicentario entregado hace poco por el alcalde Peñaloza y en la parte izquierda está construyendo un Jardín infantil

también para los menores del sector, y se está adelantando para el arreglo del potrero y que queda a el lado derecho del colegio por ende es un conjunto bien ubicado con una amplia zona de transporte, un supermercado ubicado a pocos metros de la propiedad D1, es un solo proyecto pero cada uno de los conjuntos tiene un sello según su administración.

11.3.1 COMPARACION PRESUPUESTO 2018 CON LO CORRIDO DEL AÑO 2019

Para verificar el presupuesto presentado por la parte administrativa del conjunto se validaron algunos ítems que están relacionados en el presupuesto y en lo corrido del año se evidencia la modificación en algunos valores y en lo solicitado, se muestra a continuación algunas cifras:

1. Vigilancia se solicitó \$17.625.000 se contrató una nueva empresa y se gastó \$17.850.000.

2. Servicios de aseo y todero se solicitó \$5.874.750 se contrató 2 personas de aseo y una persona de todero en el conjunto por un valor de \$5.100.000.

3. Administración se había confirmado la oportunidad de gasto de \$ 4.105.500 y como el administrador decidió por medio del contrato de prestación de servicios un ingreso de \$2.500.000.

4. Contabilidad estaba con un presupuesto de \$1.011.500 y la persona contratada al ser copropietaria del conjunto decidió que sus honorarios fuesen por un valor de \$ 1.100.000.

5. No había presupuesto de revisoría fiscal pero al ser un conjunto de propiedad horizontal era necesario esta figura con un gasto de \$900.000.

En estos primeros gastos básicos en la parte administrativa y básica del conjunto se tenía una proyección de \$28.616.750 pero en lo corrido del año 2019 para estos temas se ha necesitado \$27.450.000.

6. Energía se presupuestó \$ 1.500.000 pero se ha generado una inversión de \$2.600.000.

7. Acueducto fue un presupuesto de \$150.000 y se invirtió en este servicio \$400.000.

8. Líneas de telefonía e internet se proyectó \$ 70.000 pero finalmente se invirtió \$100.000.

Para los servicios públicos se había generado una propuesta de \$1.720.000 pero se ha tenido que realizar una inversión de \$3.100.000.

9. Suministros de papelería con un costo de \$250.000 a lo cual se implementó un valor de \$150.000.

10. En los implementos de aseo tenían un costo de \$150.000 pero el costo en el transcurso del año 2019 es por un valor de \$200.000.

11. Bombillería e iluminación de zonas comunes \$450.000 pero solo se ha necesitado el valor de \$400.000

12 En el presupuesto no se había contemplado la dotación en general de las personas de los servicios generales en el transcurso del año se ha facilitado el valor de \$200.000.

13. En dotación de oficina se tenía un presupuesto de \$500.000 pero solo se ha tenido el costo de \$100.000.

Los suministros para el conjunto Malpelo II estaba con un presupuesto de \$1.350.000 pero a la fecha solo se ha necesitado un valor de \$1.050.000.

14. En el mantenimiento de zonas verdes se había garantizado un valor de \$250.000 pero no se ha hecho necesario ya que el conjunto esta en asociación con fundación social quienes aportan este beneficio para el conjunto.

15. Herramientas con un presupuesto de \$200.000 es hasta el momento más acertado.

16. Jardines y árboles se presupuestó \$100.000 pero se ha necesitado una inversión de \$250.000 para mantener el conjunto y con árboles en buen estado.

17. El mantenimiento de los ascensores no se había proyectado pero si se ha hecho un gasto de \$340.000 junto a la certificación en los eventos que se han solicitado los salones comunes.

18. Mantenimiento de caja de aguas lluvias se mantiene en \$175.000

19. En el mantenimiento de caja de aguas negras esta en \$175.000 se mantiene.

20. Para las motobombas no se había proyectado ningún dinero pero en vista de una dificultad se optó por un valor de \$200.000.

21. En fichas-carnet-dotación de zonas comunes- mantenimientos de fachadas se había generado una información de varios dineros para el gasto pero no ha sido necesario el gasto.

22. En el mantenimiento de oficina-computo en el año 2019 fue necesario el gasto de \$20.000.

23. Mantenimiento de tanque de agua potable son \$150.000, el mantenimiento de la red contra incendios \$100.000, planchas en terraza y cubierta \$150.000, fumigación \$250.000 se ha seguido ese costo.

24. Para la pintura de puntos fijos se generó un costo \$30.000, el mantenimiento de extintores no ha necesitado de dinero, para la gasolina en la podadora se generó un costo de \$20.000 y el cerramiento perimetral se usó un valor de \$100.000.

De los valores anteriormente mencionados se había confirmado un presupuesto de \$1.810.000 pero se ha dado un uso de \$2.160.000 que modifica en un 0.5% el valor asignado.

25. En la información legal del conjunto en la póliza de zonas comunes \$2.400.000, en el software contable \$100.000, para SG SST \$300.000, la validación de la política a NIIF \$150.000, correos y gastos notariales \$50.000 y bancos \$1.400.000. Con un gasto de \$4.400.000 pero con la información que algunos procesos son permanente y es una sola inversión.

26. En el año 2019 se han presentado gastos varios de la administración que suma aproximadamente \$1.180.000 en gastos de asamblea, depósito de basura, día de los niños, dotación de salón comunal.

En evidencia en los gastos del año 2019 son en aproximación un valor de \$39.733.400 se excedió según el presupuesto alrededor de \$5.000.000 que se han consolidado en los Estados Financieros presentados a corte del mes de marzo 2019.

12. CRONOGRAMA

QUE	COMO	QUIEN	CUANDO		PORQUE
			INICIO	FIN	
CAPTACION DE INFORMACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL MALPELO II	Observar la información que se lleva a cabo del conjunto Malpelo II a la fecha.	Autores de la investigación	12/09/201	12/10/2019	El análisis que se realiza a la información del conjunto Malpelo II se gestiona debido a la investigación llevada a cabo sobre el manejo de los recursos.
ANALISIS DE LA ENTREGA DE ESTADOS FINANCIEROS	Realizar análisis a la organización mediante la entrega oportuna de los estados financieros para que sea evaluado con consejo directivo y la asamblea de copropietarios.	Equipo de calidad, equipo auditor, responsables de los procesos evaluados	13/10/2019	30/10/2019	Etapa que nos permite identificar las no conformidades y fallas en la calidad en los resultados esperados.
SELECCIÓN DE PROCESOS A MEJORAR	Proporcionar a la propiedad horizontal personal idóneo para el desarrollo de las actividades a través de una adecuada gestión administrativa, financiera que involucra los procesos de selección, evaluación, capacitación al personal	Equipo de calidad, equipo auditor, responsables de los procesos evaluados	01/11/2019	15/11/2019	Permite establecer cuáles son los procesos a mejorar.
PRIORIZACION DE PROCESOS	Identificando aquellas oportunidades de mejora de mayor impacto	Equipo de calidad, equipo auditor, responsables de los procesos evaluados	15/11/2019	20/11/2019	Permite dar orden de importancia de acuerdo a los intereses del conjunto Malpelo II.

13. BIBLIOGRAFIA

Información obtenida del conjunto Malpelo II – recopilación del año 2018 y 2019

Ley 675 de 2001. Régimen de propiedad Horizontal.

Reglamento del conjunto Malpelo II

<https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-propiedad-horizontal/las-funciones-del-administrador-de-propiedad-horizontal-2470>

https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf

<https://www.dimensionvertical.com/propiedad-horizontal>

http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_san_jose_de_maryland_septiembre_27.pdf

14. ANEXOS

A continuación realizaremos unos anexos como lo son las pólizas de seguros para la propiedad horizontal Malpelo II y la comparación de lo que ofrecían cada una de ellas y anexaremos el contrato que se llevó a cabo con el administrador del conjunto.

14.1 Comparación de Pólizas de seguros establecidas para el año 2019

Buenas Tardes Estimados,

Conjunto Residencial Malpelo II

Dando alcance a la pequeña reunión llevada a cabo el día de ayer, por medio de la presente remito la propuesta presentada por nosotros Corredores Colombianos de Seguros – **Correcol S.A.**, (somos el corredor de seguros número 1 con capital netamente colombiano), para la renovación de la póliza de Copropiedad que ampara nuestro conjunto, **vigencia 2019 – 2020**.

En archivos adjuntos encontrarán un del cuadro comparativo donde se resumen las ofertas presentadas por **PREVISORA y CHUBB**, también la cotización de asistencias, que hacen parte de la oferta de Chubb, quien no vende la asistencia, pero dadas las condiciones del riesgo es necesario contratarla. Por lo que conseguimos oferta con el proveedor AI (este valor ya se encuentra incluido en el valor total de la prima).

Como lo indicamos anoche, consideramos importante que para la toma de la decisión, se tengan presente los siguientes puntos, los cuales resultan ser de vital importancia para la copropiedad y el bienestar de todos nosotros; más que cumplir con la ley 765, nuestro sentir y asesoría está encaminada a que el cliente tome la mejor cobertura por el mejor precio.

- El deducible de terremoto, algunas compañías lo otorgan sobre el valor de la pérdida y otras sobre el valor asegurable, lo más beneficioso para el cliente es tomarlo sobre el valor de la pérdida, a continuación, planteamos un cuadro a manera de ejemplo

CASO No 1				
Dirección	Nombre	Valor Asegurable Daño Material	OPCION I Indemnización Deducible sobre el valor asegurable	OPCION II Indemnización Deducible sobre el valor de la pérdida
Calle 81 Sur N° 81-90	Conjunto Residencial Mapelo II	31.035.305.000	9.068.940.850	9.700.000.000
Deducible Opción I - 3% sobre el valor asegurable				
Deducible Opción I - 3% sobre el valor pérdida mínimo 1 SMLMV				
Siniestro: Se presenta un siniestro a consecuencia de un <i>Terremoto, temblor y/o erupción volcánica</i> , donde se ve afecte el conjunto residencial Mapelo II, generando una pérdida de \$ 10,000,000,000				
Conclusión: Bajo el esquema de aseguramiento sobre el valor asegurable, Mapelo II dejaría de percibir producto de la indemnización el \$ 631,059,150				

- La Previsora no aplica deducible para el amparo básico incendio y alisados ni para actos mal intencionados de terceros y/o terrorismo.
- Las dos ofertas tienen asistencia

Las dos compañías presentadas, son líderes en el segmento de copropiedades al igual que SBS (compañía que asegura actualmente el conjunto), AXA (en la oferta presentada por el otro asesor, los deducibles otorgados son sobre valor asegurado), Zürich (oferta con costo muy elevado) y Seguros del Estado (deducible sobre valor asegurado), quienes cotizaron, pero el costo en prima no es tan atractivo, por lo cual no se presentaron en el cuadro comparativo.

Nota: se adjunta documento de valores agregados, los cuales son otorgador por nosotros sin costo alguno, como respaldo para la copropiedad.

COMPARATIVO DE PRIMAS		
Póliza		
Todo Riesgo Daño Material	\$28.421.960	\$28.710.544
Prima Neta antes de IVA	\$ 28.421.960	\$ 28.710.544
IVA	\$ 5.400.172	\$ 5.455.003
Prima Total	<u>\$ 33.822.132</u>	\$ 34.165.547



RESUMEN DE SEGUROS

PROGRAMA DE SEGUROS

CONJUNTO RESIDENCIAL MALPELO II

2019 - 2020

Clasificado como: USO CONFIDENCIAL

DATOS GENERALES PARA COTIZAR			
Nombre del Tomador	Conjunto Residencial Malpelo II	CC. Ó NIT.	901.150.736-3
Nombre del Asegurado / Beneficiario	Conjunto Residencial Malpelo II	CC. Ó NIT.	901.150.736-3
Dirección del Riesgo:	Calle 81 Sur N° 81-90		
Nombre del Contacto:			
Actividad:	Copropiedad		
Tipo de Inmueble	Edificio De Apartamentos y Locales comerciales	No. Apartamentos:	668
Año de Construcción	2019	No. Parqueaderos:	132
Tipo de Construcción	Mampostería	No. Locales Comerciales	4
Localidad /Barrio	Bosa San Jose	No. Pisos	6
Estrato	2	No. Torres	28
VALORES ASEGURADOS			
Edificio (incluye Mejoras Locativas)	\$	31.035.305.000	
Maquinaria y Equipo:	\$	167.000.000	
Dineros	\$	4.000.000	
R.C. E:	\$	200.000.000	
Manejo:	\$	20.000.000	
Directores y Administradores D&O	\$	100.000.000	
MEDIDAS DE PROTECCION			
Extintores	SI		
Control de Ingreso	SI		
Vigilancia 24 horas x 7 días a la semana	SI		
Alarma de seguridad / Monitoreada Via			
Rociadores / sprinklers			
Detectores de humo / calor			
Gabinete / Red contra incendio	SI		
Hidrantes			
Brigada contra incendio			
Paredes corta fuego			
CCTV	SI		
Por favor Responder SI y/o No			
COBERTURA ACTUAL			
Siniestralidad últimos 5 años	0		
Aseguradora Actual	SBS		
Información Adicional			Respuesta Si / No
¿La ubicación está en un radio de 500 metros de instalaciones policiales (excepto CAI) o militares, embajadas, oficinas consulares o locaciones gubernamentales principales?			NO
El riesgo se encuentra a menos de 150 Mts de corrientes de agua y/o de la playa?			NO
¿Ha sufrido algún daño y/o pérdida por inundación en los últimos 5 años?			NO

ASISTENCIA DOMICILIARIA

El proveedor garantizará el funcionamiento de una ayuda material inmediata, en forma de prestación económica o de servicios con el fin de limitar y controlar las pérdidas o los daños materiales, presentados en la edificación del inmueble asegurado como consecuencia de la realización de un evento súbito, imprevisto y accidental y se encuentre dentro del límite establecido por evento de conformidad con las condiciones establecidas:

		Descripción	Límite de Cobertura por evento
Plomería	40 SMDLV 15 eventos por vigencia *	Plomería	1 SMMLV por evento
Electricidad	40 SMDLV 15 eventos por vigencia *	Electricidad	1 SMMLV por evento
Cerrajería	40 SMDLV 15 eventos por vigencia *	Cerrajería	1 SMMLV por evento
Reposicion de tejas (rotura accidental)	40 SMDLV 15 eventos por vigencia *	Vidriería	1 SMMLV por evento
Reposición de vidrios en caso de rotura accidental	40 SMDLV 15 eventos por vigencia *	Jardinería	1 SMMLV por evento
Servicios de coordinación y referencia de técnicos	N/A Sin límites de eventos	Asistencia Legal	1 SMMLV por evento
Envío y pago de vigilante sustituto	30 SMDLV 4 eventos por vigencia *	Gastos Traslado de Bienes*	1 SMMLV por evento
Gastos de traslado de bienes	30 SMDLV 4 eventos por vigencia *	Aseadora sustituta*	1 SMMLV por evento
Orientación jurídica vía telefónica	40 SMDLV 2 eventos por vigencia *	Calador sustituto*	1 SMMLV por evento
Cobertura de asistencia jurídica por responsabilidad civil extracontractual	40 SMDLV 2 eventos por vigencia *	Transmisión de mensajes urgentes*	1 SMMLV por evento
Coordinación de traslado médico en ambulancia terrestre	N/A Sin límites de eventos	Ambulancia	3 eventos Anuales
Cobertura de jardinería	30 SMDLV 2 eventos por vigencia *		
Gastos de reparación de propiedades vecinas de terceros derivadas de una responsabilidad civil extracontractual	40 SMDLV 2 eventos por vigencia *		
Soporte telefónico pc	N/A Sin límites de eventos		

CUADRO COMPARATIVO RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL

CONJUNTO RESIDENCIAL MALPELO II
NIT 901.150.736-3
Calle 81 Sur N° 81-90



Vigencia : 11/05/2019 - 11/05/2020

Tipo de cobertura (ramo): La aseguradora reconocerá a los terceros, hasta el (los) límite (s) de el (los) valor (es) asegurado (s) indicado (s) el la carátula de la póliza y/o condiciones particulares, los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que cause el asegurado con motivo de la responsabilidad civil en que incurra de acuerdo con la ley colombiana como consecuencia de daños a bienes de terceros y/o lesiones o muerte a personas causados por hechos dañosos imputables a él, ocurridos durante la vigencia del seguro.

DAÑOS MATERIALES

CONDICIONES DE ASEGURAMIENTO	PREVISORA	CHUBB
	2019-2020	2019-2020
CONDICIONADO GENERAL	19/11/2012 - 1324 - P - 07 - ACP001V2	01/11/2016-1305-P-07-CLACHUBB20160034
BIENES ASEGURADOS	VALORES ASEGURADOS	
Límite Asegurado	COP 200.000.000	COP 200.000.000
Modalidad	Ocurrencia	Ocurrencia
Jurisdicción	Colombia	Colombia
Total Valores Asegurados Daño Material	COP 200.000.000	COP 200.000.000
AMPAROS		
Amparo básico de predios, labores y operaciones	Ampara al 100%	Ampara al 100%
Costos y gastos de defensa	10.000.000 Evento/Vigencia	10.000.000 Evento/Vigencia
Gastos medicos	20.000.000 Evento/Vigencia	6.000.000 Evento 10.000,00 Vigencia

VALORES AGREGADOS CORRECOL S.A.

Como parte de nuestro compromiso de asesoría y acompañamiento, Correcol desde su departamento de Ingeniería de riesgos, ha diseñado el siguiente valor agregado, el cual estamos en capacidad de desarrollar en caso de ser nombrados como sus intermediarios

1. EVALUACIÓN FÍSICA Y DE RIESGOS PRODUCIDOS POR EN EL ENTORNO GEOGRÁFICO QUE RODEA LA COPROPIEDAD.

Objetivo: Contribuir a la contextualización del entorno físico de la entidad y de los riesgos asociados a este componente, como parte de la estrategia integral de gerenciamiento del riesgo.

Etapas principales del proyecto:

- Geo referenciación y coordenadas del predio que ocupa la entidad.
- Identificación de vecindades, ocupación y posibles riesgos ocasionados en la actividad de los vecinos.
- Estimación de escenarios de riesgo originados en las vecindades de la entidad, y dimensionamiento de su participación en el plan de ayuda mutua.
- Revisión de los procedimientos para emergencia en conocimiento de los brigadistas, y actualización con base en resultados del análisis de riesgos.

3. ASESORÍA PARA LA PRESERVACIÓN DE LA OPERATIVIDAD DE LOS RECURSOS TECNOLÓGICOS DE SEGURIDAD A TRAVÉS DE CONTRATOS DE MANTENIMIENTO.

Objetivo: Contribuir a la permanente disponibilidad y operatividad de los sistemas tecnológicos de seguridad (detectores de incendios, control de acceso, CCTV, entre otros) mediante la correcta y oportuna contratación de servicios de mantenimiento preventivo.

Etapas principales del proyecto:

- Inventario de sistemas técnicos de seguridad con que cuenta la entidad.
- Identificación de aspectos críticos asociados a la operatividad de los sistemas tecnológicos de seguridad.
- Revisión de la estructura y el contenido de los contratos de mantenimiento.
- Propuesta de recomendaciones y aspectos para mejora a incluir en los contratos de mantenimiento.

2. CAPACITACIONES EN ADMINISTRACIÓN DEL PROGRAMA DE SEGUROS PARA LAS PERSONAS DIRECTAMENTE INVOLUCRADAS

Se llevarán a cabo capacitaciones a las personas involucradas directamente en el manejo de los seguros en su integralidad con un capítulo amplio para el ramo de Automóviles. Estas sesiones de capacitación serán dictadas por personal especializado.

A continuación, se presentan los tipos de capacitaciones y cursos de entrenamiento sobre seguros y riesgos para el personal pertinente relativa entre otros ha:

- Relacionada con los diferentes contratos de seguros
- Contenidos técnicos de las pólizas contratadas
- Actuaciones frente a la ocurrencia de los diferentes siniestros
- Cumplimiento de garantías contractuales
- Valoración de bienes e intereses y fijación de sumas/límites asegurados
- Otras solicitudes específicas a convenir.

Dentro del programa de capacitaciones dada la composición del programa de seguros, las capacitaciones que se proponen, como básicas son:

1. Aspectos generales del contrato de seguro
2. Capacitación en póliza de Daño Material
3. Capacitación en póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual
4. Aspectos Básicos de Siniestros y cómo actuar ante un evento
5. Capacitación en póliza de Manejo Global Comercial e Infidelidad y Riesgos Financieros.
6. Nuevos productos que ha desarrollado el mercado asegurador y la necesidad de transferir los riesgos a través de pólizas (Cyber, RC Ambiental, RC Terrorismo)
7. Asesoría y acompañamiento en la elaboración de manuales de siniestros

A. Cronograma de Capacitación

TEMA	EJECUTADA POR	DURACION
Contrato de seguros y aspectos jurídicos del seguro	Correcol S.A.	2 – 4 Horas
Todo riesgo daño material (incluye manejo global comercial)	Correcol S.A.	5 Horas
Responsabilidad civil extracontractual	Correcol S.A.	5 Horas
Infidelidad y riesgos financieros y RC Directores y Administradores	Correcol S.A.	4 Horas
Siniestros	Correcol S.A.	2 – 4 Horas

14.2 Contrato establecido entre el conjunto Malpelo II y el administrador

CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS ADMINISTRACION ENTRE CONJUNTO PARQUES MALPELO II Y JEISON DUSSAN CUENCA



Calidad de vida en su hogar con procesos administrativos de excelencia
spadministra@grupoempresarial.net.co

Entre los suscritos **WILSON ALFONSO TOVAR** mayor de edad, domiciliado (a) en Bogotá D.C., identificado (a) con **C.C. 79.508.238 de Bogotá**, y vecino(a) de esta ciudad, obrando en nombre y representación de **CONJUNTO PARQUES DE MALPELO II**, con **Nit 901.150.736**, ubicado en la **Carrera 81 sur No 81 - 90** en Bosa San Jose y en calidad de presidente(a) del Consejo de Administración, nombrado como integrante del mismo según acta de asamblea ordinaria del 07 de abril de 2019, quien para efectos de este contrato se le denominará el **CONTRATANTE** por una parte y por la otra **JEISON DUSSAN CUENCA** identificado con C.C. No 7.694.376 de Neiva Huila de vecino(a) de la ciudad de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de **SERVICIOS PROFESIONALES ADMINISTRADA S.A.S.** quien en lo sucesivo y para efectos del presente contrato se denominará el **CONTRATISTA**, hacemos constar que las partes hemos celebrado el presente contrato de servicios de administración de propiedad horizontal, contenido en las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: el CONTRATISTA se compromete y obliga con el CONTRATANTE, a prestar el servicio de Administración del **CONJUNTO PARQUES DE MALPELO II**, conformada por seiscientos treinta y dos (632) unidades de apartamentos. **CLAUSULA SEGUNDA: FUNCIONES A DESARROLLAR EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO:** a-) para cumplir todas las funciones que estipule el reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, la ley 675 de agosto 3 de 2001 y demás normas, decretos, disposiciones y leyes que lo modifiquen o complementen, b) Celebrar los contratos necesarios para la buena marcha de la administración, y velar por el cumplimiento de los mismos, previo aval por parte del Consejo de Administración; c) Mantener en buen estado de limpieza y presentación los bienes de área común y el correcto funcionamiento de los servicios y equipos del Conjunto; d) Realizar obras que exija la seguridad, integridad y salubridad del Conjunto, lo mismo que las que ordene la Asamblea General de propietarios o el Consejo de Administración; e) Atender la correspondencia relativa al Conjunto, velar por la cancelación oportuna de los Servicios Públicos de las zonas comunales, hacer llevar la contabilidad y en general todos los archivos de los propietarios, y del Consejo de Administración; f) Avisar al Consejo de Administración con anterioridad del vencimiento de las pólizas para aprobación de su renovación; g) Manejar los fondos junto con el Consejo de Administración en las cuentas autorizadas y reglamentadas por el mismo; h) Exigir a cada uno de los propietarios el pago oportuno de las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias, las cuales se deben liquidar mes a mes y presentarlos a los propietarios dentro de los cinco primeros días de cada mes, aplicando las sanciones por mora a que hubiere lugar según el reglamento de propiedad horizontal, i) Mandatos que imparta la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración del Conjunto. **PARAGRAFO PRIMERO:** Estará a cargo del CONTRATISTA la supervisión directa de las funciones del contador y/o contadora, el revisor fiscal, de aseo y demás personas contratadas por el conjunto para la realización de trabajos o prestación de servicios. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El CONTRATISTA manejará el personal de portería contratado directamente por una empresa de vigilancia legalmente constituida por el conjunto, para que preste y desempeñe las funciones acorde a los requerimientos administrativos, según contrato firmado (Recepción de correspondencia, recibimiento y seguimiento de propietarios y residentes, manejo del ingreso y retiro de vehículos). **CLAUSULA TERCERA: DESARROLLO DEL PROCESO ADMINISTRATIVO:** el CONTRATISTA mediante la persona que él delegue para realizar las actividades propias del cargo, realizará seguimiento permanente de las tareas y actividades desarrolladas o por desarrollar propias del conjunto residencial, este seguimiento estará supeditado a cumplimiento de cronogramas de trabajo establecidos en mutuo acuerdo con el Consejo de

Administración. **PARAGRAFO PRIMERO:** El CONTRATISTA no estará obligado a prestar sus servicios en días no hábiles y/o festivos. **CLAUSULA CUARTA: CARGA PRESTACIONAL:** Las prestaciones sociales (aportes a EPS, ARP, fondos de prestaciones, pensión), indemnizaciones, , y subsidio de transporte entre otros y la dotación del personal que se ocupa para la administración, serán de exclusiva responsabilidad del CONTRATISTA ya que se entiende que no existe subordinación ni carga prestacional con ningún personal que preste servicios al conjunto. **CLAUSULA QUINTA: INFORMES SOBRE CONTRATOS:** todos los contratos que celebre el CONTRATISTA, deberán ser de conocimiento y aprobación del Consejo de Administración y se les deberá enviar copias de los mismos. Antes de su respectiva firma. **CLAUSULA SEXTA: EJECUCION PRESUPUESTAL:** Todos los gastos que ocasionen las reparaciones, materiales y demás egresos previstos en el presupuesto aprobado por la Asamblea General de propietarios del Conjunto y/o Consejo de Administración, así como los imprevistos que autorice el Consejo de Administración corren por cuenta del CONTRATANTE para lo cual el CONTRATISTA presentará las facturas y comprobantes de pago correspondientes. **CLAUSULA SEPTIMA: FORMA DE PAGO Y VALOR DE SERVICIOS:** en desarrollo del OBJETO del presente contrato, el CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA como contraprestación mensual de los servicios prestados, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, previa presentación de la cuenta de cobro correspondiente, el valor de \$ 2.500.000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/C), **PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes acuerdan que la compañía pase a nombre de su representante legal cuenta de cobro. **PARAGRAFO SEGUNDO:** el CONTRATANTE y el CONTRATISTA podrán modificar (excluir o incluir) por mutuo acuerdo, con previa comunicación por escrito y con un mes de anticipación, los servicios contratados u otros que se desearan contratar para una mejor desarrollo del presente contrato, independientemente de los motivos que propicien dichas decisiones. **CLAUSULA OCTAVA: TERMINO Y DURACION DEL CONTRATO:** la vigencia del presente contrato será de seis (06) meses, contados a partir del día primero (01) de abril de 2019 hasta el día treinta (30) de septiembre de 2019, este podrá ser renovado por el Consejo de Administración, lo cual no excluye que cualquiera de las partes pueda darlo por terminado unilateralmente y sin perjuicio de la otra y sin haberse cumplido el plazo pactado, dando aviso a la otra parte con treinta días de anticipación. **PARAGRAFO: PRIMERO** En caso de que el a su vencimiento CONTRATANTE no de aviso al CONTRATISTA de la terminación de este contrato con treinta (30) días de anticipación, este se reanudará automáticamente por un periodo igual al mismo periodo contratado **PARÁGRAFO: SEGUNDO** Para retirar los servicios objeto del presente contrato se tendrá que estar a Paz y Salvo por todo concepto con el CONTRATISTA. **PARAGRAFO TERCERO:** es indispensable que el contratista emita un acta de entrega de administración. **PARAGRAFO CUARTO:** El CONTRATISTA no podrá retener ninguno de los equipos de cómputo u otro elemento aportado como valor agregado mientras esté vigente el presente contrato o una vez se de por terminado. **CLAUSULA NOVENA: GASTOS:** los gastos que se causen por el registro del presente contrato serán pagados por partes iguales por el CONTRATISTA y por el CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA: RECIBO Y ENTREGA DE BIENES DE USO COMUN:** una vez terminado el CONTRATO por el causal que lo motiva, el CONTRATISTA procederá de inmediato a hacer entrega al nuevo CONTRATISTA o CONTRATANTE y mediante actas de inventario de todos y cada uno de los bienes comunes, archivos y Estados Financieros con corte a la fecha en el que se está cancelando el Contrato previo análisis de las causas. **PARÁGRAFO:** el CONTRATISTA se compromete a presentar al CONTRATANTE un inventario general de uso de bienes común y demás documentos, activo, pasivo y archivos que existen a la firma respectiva de administrador, contador, y revisor fiscal. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: DOCUMENTOS:** EL CONTRATISTA aporta los documentos legales que solicita EL CONTRATANTE.

Como Certificado de Cámara y Comercio, fotocopia de la cédula representativa legal, recomendaciones, entre otros. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: EXCLUSION DE LA RELACION LABORAL:** queda claramente entendido que no existirá relación laboral alguna entre el CONTRATANTE Y el CONTRATISTA, o el personal que este utilice en la ejecución del objeto del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: DIAS Y HORARIOS DE TRABAJO:** El servicio administrativo se prestará en los tiempos definidos entre las partes. Los horarios de atención directa a propietarios en el conjunto se pactarán en común acuerdo con el Consejo de Administración de y acuerdo a la disponibilidad del CONTRATISTA, cumpliendo un número mínimos de horas semanales de treinta (30) de atención en oficina distribuidas de en jornadas máximo de seis (06) horas de lunes a sábado. Además las gestiones administrativas externas serán realizadas en espacios diferentes a la atención salvo en casos especiales que se deba sacar el espacio de los días de atención. **PARAGRAFO PRIMERO:** Los días desde el 28 de diciembre de 2019 y hasta el 04 de enero de 2020 no se prestarán servicios de atención a propietarios ni se realizarán procesos de gestión internos u externos en la copropiedad donde se desarrolla el objeto del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El tiempo mencionado en el **PARAGRAFO PRIMERO** no será descontado de los aportes mensuales pactados a cancelar al CONTRATISTA definidos en la CLAUSULA SEXTA. Porque este tiempo ya ha sido sustituido con anterioridad y/o se ha trabajado mas horas de las acordadas en el horario habitual del que se acordó. **PARAGRAFO TERCERO:** Queda a disposición del CONTRATISTA el que durante el tiempo mencionado en el PARAGRAFO PRIMERO se realicen visitas esporádicas a la copropiedad y/o se delegue para las mismas. **CLAUSULA DECIMO CUARTA: POLIZA DE MANEJO DE DINEROS.** EL CONTRATISTA asegurara el manejo de dineros, del conjunto mediante la póliza de áreas comunes. **CLAUSULA DECIMO QUINTA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** todas las diferencias entre las partes con ocasión del desarrollo y términos del presente contrato se resolverá mediante conciliación en el centro de arbitraje y conciliación de la cámara y comercio de Bogotá, en caso de no llegar a un acuerdo se resolverá mediante arbitraje ante el mismo centro, con las siguientes reglas: 1. El tribunal estará conformado por un árbitro designado por el centro de conciliación y Arbitraje de la Cámara y Comercio. Para constancia se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor a los veinte nueve (29) días del mes de MARZO de 2019 en la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA DE ÉTICA: si en algún momento el contratante se ve impedido para realizar algún procedimiento en pro del conjunto el contrato debe ser cancelado inmediatamente.

CLÁUSULA DE CALIDAD DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO: El conjunto se reserva el derecho de realizar una evaluación del servicio a toda la comunidad cada trimestre si esta encuesta de calidad realizada por el consejo no supere un porcentaje de calidad el contrato será cancelado por falta de satisfacción al servicio prestado por la administración, de la misma forma si se pasan cuatro requerimientos ante el contratista por la inadecuada prestación del servicio se cumplirá la cláusula de la misma forma.

CAMBIO DE PERSONAL DEL CONTRATISTA. – EL CONTRATANTE podrá no aceptar a cualquiera de los empleados del **CONTRATISTA**, y **EL CONTRATISTA** se obliga a cambiar el personal que se le solicite, sin que implique responsabilidad alguna de **EL CONTRATANTE** frente a la situación laboral o contractual del mismo, con respecto al **CONTRATISTA**. **Parágrafo.** - Las partes contratantes podrán en cualquier momento y por mutuo acuerdo modificar los servicios convenidos para una mejor prestación del servicio de conveniencia para **EL CONTRATANTE**.

CLAUSULA DE HORARIOS: por necesidad del servicio de atención al usuario se establece un horario el cual no sobrepasara las 44 horas semanales. También se estableció que **EL CONTRATISTA** debe dar previo aviso en caso de realizar o modificar el horario de algún día en la semana cabe aclarar que **EL CONTRATISTA** no podrá realizar cambios ni modificar horarios ya establecidos por el **CONTRATANTE**.

CLAUSULA DE ARQUEO: Interventoría: Sin lesionar su independencia ni su autonomía administrativa **EL CONTRATISTA** acepta desde ya que **EL CONTRATANTE** efectúe una interventora o supervisión sobre el desarrollo del objeto del presente contrato, y que a la vez le formule las recomendaciones, observaciones o sugerencias que sean de interés para el óptimo desarrollo del mismo. **EL CONTRATANTE** delega la interventoría en el Consejo de Administración o por intermedio del Revisor Fiscal. Si de la interventoría realizada **EL CONTRATANTE** encuentra que **EL CONTRATISTA** no está cumpliendo con las expectativas del servicio en cuanto a calidad y oportunidad, podrá dar por terminado el contrato de manera unilateral, y hacer exigible la cláusula penal estipulada en el presente documento.

EL CONTRATANTE

EL CONTRATISTA

WILSON ALFONSO TOVAR

JEISON DUSSAN CUENCA

15. CONCLUSION

Hace más de un año el administrador Jeisson Dussan encargado para llevar el proceso administrativo del conjunto ha demostrado experiencia en la estructura de la gestión realizada en este tiempo y el compromiso de conformar un buen equipo de trabajo, ha mostrado los informes requeridos, los avances y modificaciones que el conjunto requiere, la resolución en dudas que tengan los propietarios y la revisión de las zonas comunes. Se mantiene el cargo y en espera de la información de esta última gestión que ha realizado para corroborar su profesionalismo y de ser necesario mantenerlo en su función.