

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PROPIEDAD HORIZONTAL, CONVOCADA PARA EL DIA DOMINGO 30 DE MARZO DE 2025

Apreciados amigos copropietarios:

Conforme a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial CANELON PH, el Consejo de administración rinde el informe de labores allí estipulado, para el período abril de 2024 a marzo de 2025.

Ante todo vale anotar la deserción registrada en la asistencia a las reuniones del Consejo, por parte de algunos propietarios elegidos por la Asamblea, al punto de que del total de miembros escogidos sólo tres terminamos atendiendo las convocatorias, no obstante que en su gran mayoría las reuniones se hicieron a través de internet.

Según las funciones indicadas en el artículo 55 de la Ley 675 de 2001, al Consejo de Administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Cabe decir que el Consejo de administración es un órgano de asesoría, consultoría y de apoyo a la administración de la copropiedad; pero también es una instancia de aprobación, de control y seguimiento con miras a que ésta desarrolle cabal y eficientemente sus actividades, en cumplimiento de sus compromisos contractuales.

Algunas de las actividades y funciones realizadas por este Consejo en el transcurso del año fueron:

Reuniones ordinarias mensuales. Atendiendo lo establecido en el artículo 97 del reglamento de propiedad horizontal, el Consejo realizó cada mes una reunión ordinaria y, cuando las circunstancias o los asuntos lo exigieron, una o más reuniones extraordinarias. Dentro de los temas considerados en tales reuniones figuran: Informe de la Administradora sobre su gestión, informe de la Contadora sobre estados financieros y ejecución presupuestal, informe de cartera, entre otros.

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Control de pagos o desembolsos de los recursos de Tesorería. Esta es una actividad que realiza rutinariamente la señora Luz Mery León, miembro del Consejo y profesional de la Contaduría Pública. Por decisión del Consejo ella continuó realizando dicha labor en el Conjunto, como segunda firma autorizada para el manejo de los recursos. Cabe anotar que, con excepción de los gastos atendidos por el fondo de caja menor, todos los pagos a proveedores se hacen a través de transferencias bancarias con la intervención de dos firmas autorizadas, la de la señora Administradora y la de la doctora Luz Mery León. Este requisito de conjunción de firmas es un mecanismo de auditoría y control.

En este punto es procedente reconocer y expresarle a la doctora León la gratitud de la comunidad de propietarios del Conjunto por el desinteresado aporte con sus servicios ad honorem, pues ella los ha realizado desde hace varios años sin recibir retribución o compensación alguna; sólo por su sentido de pertenencia y espíritu de servicio.

Encuentro de integración Canelón. Con el ánimo de motivar la integración en el Conjunto y de paso propiciar el reconocimiento como amigos y vecinos entre los propietarios y residentes, amén de pretender que entre todos se establecieran lazos de amistad, confianza y colaboración hacia el futuro, el Consejo acogió la propuesta de realizar un evento denominado ENCUENTRO DE INTEGRACION CANELON, como oportunidad para disfrutar de un almuerzo comunitario y la amenización con música de papayera. Así, se trataba de un evento de socialización en la comunidad en búsqueda también de provocar sentimientos de amor y pertenencia hacia el Conjunto, autofinanciado con los dineros recogidos por la preventa de las viandas ofrecidas.

En ese orden, previas las visitas hechas a las casas para informar, motivar y recopilar las opciones de comida que escogieron los residentes, el evento tuvo lugar el domingo 27 de octubre de 2024, con la participación de más de ciento veinte residentes, y los recursos recogidos permitieron atender los gastos de logística y la amenización por una banda papayera del municipio de Cota.

Cabe destacar que aunque fuera acordado y liderado por el Consejo, la organización y la realización del evento contaron con el apoyo de un comité y la colaboración de la Administradora del Conjunto y su equipo de servicios generales.

Creemos que la decisión de realizar el evento fue acertada, que éste fue exitoso y que dio la oportunidad para descubrir que dentro del Conjunto Residencial Canelón sí hay lugar para la integración, así como voluntad de participar en la

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

realización de actividades comunitarias. También creemos conveniente que la comunidad de propietarios del Conjunto acoja nuestra propuesta para que en el futuro se siga realizando eventos similares y se adopte un determinado día festivo del año para celebrar el **DIA DE LA FAMILIA CANELON**.

Celebración del Día de los Niños. Consecuente del Encuentro de Integración Canelón, habida cuenta que éste iba a realizarse el último domingo de octubre, anterior al día 31 de dicho mes, cuando es tradicional celebrar el *halloween* o Día de los Niños, se acogió la sugerencia de realizar dicha fiesta el mismo domingo 27 de octubre, una vez concluyera el Encuentro de Integración.

Con ese objeto se acogió designar también un comité, integrado especialmente por damas del Conjunto; comité que asumiría la organización y la obtención de recursos para costear la realización de la fiesta, pues en el presupuesto anual del Conjunto no se encontró partida alguna con ese propósito.

Si bien la actividad recolectora de donaciones de parte de los residentes fue intensiva y hasta en cierto modo exitosa, comoquiera que algunos hicieron donaciones importantes, los recursos recogidos en la colecta resultaban ser insuficientes para atender los compromisos adquiridos por los organizadores. En tales circunstancias el Consejo de Administración aprobó hacer un aporte por un millón de pesos (\$1.000.000), tomado del bono recibido de la empresa de vigilancia por la renovación del contrato.

En conclusión, la celebración del Día de los Niños en el Conjunto Residencial Canelón terminó en ser una fiesta variada y exitosa, de especial recordación en la comunidad de residentes y principalmente de parte de nuestros niños.

Ejecución de los proyectos de inversión aprobados en asamblea del año 2024. En la reunión ordinaria celebrada el 13 de abril de 2024, de los cuatro proyectos de inversión presentados a su consideración la Asamblea de Propietarios aprobó la ejecución de sólo dos, a saber: 1. Arreglo y reparación del adoquín, con un costo estimado de hasta \$17.000.000; 2. Proyecto hidráulico para el aprovechamiento de las aguas lluvias existentes en el tanque externo del Conjunto, con un costo estimado de hasta \$13.000.000.

Proyecto para reparación y mantenimiento del adoquín. Si bien el Consejo fue insistente y dio a la administración el apoyo requerido para sacarlo adelante, este proyecto sólo pudo ser desarrollado en el último trimestre del año anterior. El contrato se celebró con el Ingeniero Francisco Adolfo Rodríguez Suárez por valor de \$ 9.058.270, para que realizara reparaciones correctivas en

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

puntos o espacios previamente demarcados; su ejecución inició el 15 de octubre de 2024 y culminó en el mes de febrero de 2025, habida cuenta de las interrupciones debidas a la lluvia. Con algunas adiciones que fueron necesarias el costo final ascendió a la suma de \$ 12.246.224. Con fecha 23 de noviembre de 2024 el Veedor del Conjunto, señor Antonio Pedraza, dio a conocer a la comunidad su informe detallado, con sus observaciones y reparos sobre las obras ejecutadas por el contratista.

Como parte contratante la señora Administradora asumió la revisión y solución de las observaciones hechas por el señor Veedor, llamando en garantía a la representante del contratista a efecto de atender y/o corregir los reparos, actividades que concluyeron el día 9 de enero de 2025. La liquidación y cierre del contrato se realizó el 28 de febrero de 2025, quedando pendiente el pago de un saldo equivalente al 20% del valor inicial, mientras se realiza la demarcación y el final del mismo.

Proyecto hidráulico para el aprovechamiento de las aguas lluvias. Por motivos de precedencia con el anterior, este proyecto no pudo ser contratado ni desarrollado en el 2024. En lo corrido del presente año la administración realizó los trámites pertinentes al proceso de contratación hasta culminar en la celebración del contrato respectivo con la firma HIDROCONSTRUCCIONES COMP. SAS el día 14 de marzo de 2025, por valor de \$10.824.731,00. Como el término pactado para la ejecución del contrato es de veinte días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, y dados los trámites requeridos para la constitución de garantías y el surtimiento de otros requisitos a cargo del contratista, la ejecución iniciará en el mes de abril y es dable suponer que concluirá antes del 31 de mayo del presente año.

Página de internet del Conjunto (www.canelonph.com.co) Asunto importante para el Consejo, y particularmente para su presidente, ha sido la construcción o montaje de una página de internet para el Conjunto, como medio muy destacado para mejorar la interacción, la divulgación y la comunicación tanto en el ámbito interno del Conjunto como hacia el exterior del mismo. Estamos seguros que la página de internet será un medio que prestará servicios interesantes a los propietarios, a los residentes y a la administración, para mantener a la comunidad bien informada y actualizada, para la divulgación de información de interés general, para la realización de campañas que finalmente

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

redunden en la prestación de mejores servicios, bienestar para la comunidad y mejor presentación e imagen para el Conjunto.

Como puede leerse en la página de inicio, la página de internet del Conjunto Residencial Canelón está en proceso de construcción y paulatinamente irá complementándose hasta culminar su desarrollo; pero es necesario advertir que una página de internet es dinámica y requiere mantenimiento y actualización permanentes.

Reforma del reglamento de propiedad horizontal. Ha sido un tema de mucho interés, tanto para el presente Consejo como para los anteriores, realizar la reforma al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, toda vez que la versión original adolece de algunos errores, tanto de redacción como de contenido.

Con tal propósito en el orden del día para la asamblea ordinaria de propietarios se ha incluido un punto específico con ese objetivo.

Mejoramiento del control de acceso y de salida vehicular del Conjunto. Como hemos observado, y cualquier residente o visitante puede hacerlo, el Conjunto ha venido acumulando algunos artefactos o dispositivos instalados pero que en la actualidad no prestan ningún servicio. Tales son: el poste o columna metálica ubicada en el costado oriental de la entrada vehicular, que inicialmente fue utilizado como lector de tarjetas de acceso; la antena instalada en la parte superior del tubo que soporta la hoja occidental del portón; el otro poste o columna ubicada en la zona de acceso peatonal como parlante portero; los brazos hidráulicos para la apertura y cierre automático de la puerta vehicular. En suma, el Conjunto ha venido acumulando chatarra, por así decirlo, pues los equipos mencionados, o son inservibles o no están siendo utilizados.

Con el objeto de rescatar de la inutilidad los dispositivos y automatizar el control del acceso y la salida vehicular, se propone a la Asamblea autorizar a la administración para que, con cierto tope, verbigracia \$10.000.000, adelante la restauración y la mejora del sistema de acceso, con la instalación de dispositivos lectores de las placas de los vehículos para confrontarlas con las existentes en una base de datos, y así el sistema automáticamente permita o bloquee la entrada de los vehículos.

Agradecimientos. El Consejo de administración expresa su reconocimiento y más sentida gratitud a:

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

- Todas las personas que con su apoyo moral, material, personal y económico colaboraron con ejemplar entrega y actitud de servicio a la exitosa realización de los eventos programados. Reconocimiento especial a quienes hicieron donaciones económicas y materiales para que la celebración de la fiesta de los niños se hiciera posible.
- A los propietarios que oportunamente cumplieron su obligación de pagar la cuota de administración, exteriorizando así su amor y sentido de pertenencia con el Conjunto y la comunidad. También porque con su actitud son ejemplo para los demás, comoquiera que sin la oportuna recaudación de los recursos no le es posible a la administración atender satisfactoriamente los compromisos con sus proveedores y menos desarrollar adecuadamente su gestión administrativa.
- Al personal de colaboradores externos que por parte de las empresas contratistas nos prestan sus servicios.

Atentamente,

El Consejo de administración

ARISTIDES LOZANO L.
Presidente