

Medellín, 3 de Febrero de 2023

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EDIFICIO FURATENA P.H.

Medellín

ASUNTO: INFORME DE GESTIÓN ANUAL DE ADMINISTRACIÓN 2022

Dando cumplimiento a las normas contempladas en el reglamento de propiedad horizontal y de conformidad a la ley 675 de 2001, En conjunto con el equipo de trabajo asignado y del Consejo de Administración, se presenta informe de gestión de los aspectos más relevantes de la función administrativa desarrollados durante el año 2022. La estructura del presente informe se enmarca en los cuatro pilares básicos de la administración y en los aspectos jurídico administrativos de propiedad horizontal: Salud financiera, cuidado de la infraestructura, seguridad y calidad en las relaciones (convivencia), en los cuales se describen las actividades ejecutadas en aras del bienestar de todos los copropietarios y usuarios del Edificio Furatena P.H.

Ante cualquier inquietud o sugerencia generada en la revisión de este informe se pueden contactar con la Administradora Alexandra Sánchez Muñoz por medio de comunicación dirigida con antelación al correo electrónico furatena@une.net.co, línea única 604-3223975 o directamente en la oficina de la administración del edificio Furatena P.H. para así lograr agilidad en la Asamblea y tratar únicamente los puntos más relevantes. Si sus inquietudes son referentes a soportes contables estos estarán a su disposición para consulta previa solicitud a la administración del Edificio. Este informe está disponible para consulta en la página web **www.edificiofuratena.com**

CONFORMACIÓN ORGANOS DE DIRECCION Y CONTROL:

▪ **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

El consejo de administración para el año 2022 estuvo conformado por los siguientes miembros:

PRINCIPALES

Eliseo Arango

Elisa Guarín

Adriana Palacio Botero

SUPLENTES PERSONALES

Luz Mariela Agudelo

Raúl Peña

Elkin Salazar

El consejo de administración se reunió mensualmente con el fin de analizar y decidir sobre los distintos aspectos de la copropiedad, buscando siempre dar solución a los incidentes que se presentaron, resolviendo inquietudes y atendiendo sugerencias de los distintos copropietarios.

• **REVISORIA FISCAL**

La copropiedad tiene contratación de la revisoría fiscal con la firma INTEGRAL CONTROL GROUP S.A.S, en cabeza del contadora titulada y representante legal CLAUDIA PATRICIA MARTA NIÑO; quien inspeccionó la información contable y aportó los informes de revisoría, con sus respectivas recomendaciones. **Se anexa dictamen.**

▪ **CONTABILIDAD**

Se mantuvo vigente contrato de prestación de servicios contables con la profesional GLADYS MURCIA RAMIREZ que durante el año registró la información financiera del edificio y presentó los informes correspondientes en cada reunión de consejo de administración. **Se anexan estados financieros.**

1. ESTRUCTURA FISICA

1.1 Durante el año se efectuaron los respectivos mantenimientos correctivos, así como los respectivos mantenimientos preventivos con el fin de mantener en buen estado y funcionamiento las instalaciones, entre estas se relacionan las mas relevantes:

- Por daño del DVR Para el correcto funcionamiento del CCTV fue reemplazado, el que se adquirió tiene una capacidad de 16 canales de 5 Megapíxeles marca DAHUA; Adicional se suministraron e instalaron 6 unidades de cámaras de 5 megapíxeles para reemplazo de existentes que presentaban baja calidad en la resolución, se instalaron nuevas cámaras en zona de escaleras de los pisos 4,8 y 9 con su respectivo cableado UTP dando cobertura de videovigilancia en esta áreas, los pisos faltantes se irán realizando de forma paulatina.
- Se continuo mantenimiento de jardín vertical y pecera ubicados en el hall principal, con siembra de nuevas especies, replantación y control de plagas.
- Se efectuó mantenimiento de canoa piso 16 que presentaba obstrucciones y deterioro en ciertos tramos, incluyo limpieza y reemplazo de tramos con filtraciones.
- Se contrataron servicios de plomería requeridos para atender daños y obstrucciones en tubería principal que ocasionaron afectaciones a oficinas.
- Se realizó mantenimiento de las motobombas, lavado y desinfección semestral de tanques de agua, y se reemplazó flotador eléctrico de tanque principal de agua potable debido a falla en el funcionamiento con la empresa HIDROTECNOS S.A.S
- Se realizaron las impermeabilizaciones y sellamientos puntuales en las ventanas que se reportaron con filtraciones que afectaban la parte interna de las oficinas.
- Se efectuó mantenimiento mensual de la subestación eléctrica con la empresa METALANDES S.A., El temporizador del sistema doble tiro debió ser reemplazado por daño; Adicional por requerimiento de EPM se reemplazó medidor de energía debido a falla en su funcionamiento, deterioro generado por la finalización de su vida útil. Con el contrato vigente se garantiza cobertura y atención inmediata ante emergencias el cual incluye los siguientes ítems:
 - Mantenimiento Preventivo Tablero de Medida 15 Cuentas (Mensual)
 - Rutinas de verificación mensual para la subestación eléctrica con atención de emergencias 7/24H
 - Mantenimiento Preventivo de tablero de distribución en baja tensión (3 veces en el año)
 - Mantenimiento Preventivo Celda de Transformador tipo Seco de 750kVA 28786, Preventivo Celda de Doble Tiro Primario en MT (Anual)
- Se impartió capacitación a funcionarios de servicios generales para cristalización de pisos y se suministraron los materiales requeridos. También Los funcionarios de aseo y servicios generales brillaron los pisos, con aplicación de sellante para mejorar aspecto de estos espacios.
- Posterior a inspección se intercambiaron 12 unidades de extintores de agua por ABC debido a que el área donde están ubicados no es recomendable tener este tipo de extintores por ser zonas de riesgo eléctrico; También se cumplió con la recarga de los extintores de la copropiedad con la empresa DISTRIBUIDORA DE EXTINTORES SIGLO XXI SAS, manteniendo disponibles los equipos en caso de incendio, actualmente se encuentran vigentes hasta el mes de noviembre de 2023.
- La empresa SERVIPLAGAS S.A.S ejecutó tres jornadas de fumigación programadas para control de plagas durante el año, el cual se realiza con una periodicidad de 4 meses.
- La empresa SEGURIDAD ATLAS efectuó adicional al monitoreo habitual cambio de tecnología actualizando equipos para brindar un servicio óptimo.
- Se intervino manto de impermeabilización de la terraza piso 2 por deterioro y cortes en el mismo por caída de objetos y vidrios, con sellamiento de juntas desprendidas e impermeabilización de las zonas afectadas para evitar la filtración de agua a través de este.

- Se pinto techo y alerón de la entrada al Edificio por calle Sucre.
- Se suministro mueble para oficina de administración, renovando y ampliando la capacidad de almacenamiento de este espacio, también se reemplazó piso de baldosa por piso laminado.
- Se reinstalaron las tapas de los shut de basura.
- Se instaló aviso con dirección en bronce por entrada de calle Colombia para la debida ubicación de usuarios y visitantes.
- Mantenimiento de placas fachada: Se intervino el costado norte de la fachada debido a grietas en las placas que ocasionaron filtración de agua y desprendimientos del concreto.
- Se efectuó limpieza e impermeabilización con soplete de manto y canoas internas y externas, total 100 Metros.
- Se Adecuó tubería y desagüe de aguas lluvias en la terraza del cuarto de máquinas por caída de sedimentos a tanques de agua potable.
- Se efectuó pulida y resane de piso de mármol entrada Calle Colombia ya que estaba deteriorada en los bordes y se reformo parte interna de puerta peatonal debido a que tenía abertura considerable por la cual roedores accedían al Edificio.
- La iluminación en zonas del Edificio fue reforzada y se reemplazaron sensores dañados de las zonas comunes.
- Se reemplazo chapa eléctrica de acceso parqueadero, esta presentaba fallas en su funcionamiento.
- Intervención terraza cocineta de empleados: por filtración de agua en la parte interna se lavó e impermeabilizo y se aplicó resane y pintura, al igual que la fachada del cuarto de almacenamiento temporal de residuos aprovechables, quedando debidamente señalizado.
- Se realizó compra de 3 bicicleteros en U invertida los cuales se adecuaron en zona de parqueaderos para usuarios que se transportan en bicicleta, con capacidad de 6 unidades; Adicional se hizo mortero en cemento para que la superficie sea apta para pintarse.
- Se solicitó a empresas Varias de Medellín lavada de andenes de Sucre y Colombia.
- Se reemplazó tramo de tubería principal de hierro por PVC en sótano A por obstrucción, corresponde a desagüe ALM16-ALM14-ALM15.
- Se efectuó reparación de llave ubicada en buitrón Sótano A por filtración de agua desde COOPERATIVA PIO XII.
- Se debió reemplazar tubería principal agua residuales ubicada en buitrón por deterioro y obstrucción de la misma, en un tramo de 12 metros.
- Se aplico pintura a reja de acceso a parqueadero y zona de consultorios piso 2, que presentaban desgaste y rayones en ciertas áreas.
- En el mármol de la fachada Calle Colombia se eliminó grafiti con disolventes dejándola limpia.
- Se instalaron avisos de privacidad elaborados en aluminio, fueron instalados en hall principal y entrada desde parqueadero para informar a los usuarios acerca del Tratamiento de Datos Personales de acuerdo a la Ley 1581 de 2012 y sus Decretos, reglamentos y circulares expedidas por las autoridades correspondientes.
- Se reemplazaron celosías faltantes y pestañas deterioradas, se instalo vidrio en zona de reja de acceso a parqueadero para evitar filtración de agua desde la parte externa y mejorando la estética.
- El mantenimiento de ascensores se efectuó mensualmente con la empresa MITSUBISHI ELECTRIC DE COLOMBIA LTDA de carácter preventivo y las correcciones puntuales que se requirieron, la cobertura relacionada a continuación garantiza la seguridad necesaria para el buen desempeño de los equipos, las cuales son llevadas a cabo bajo rutinas ordenadas y establecidas por Mitsubishi Electric.

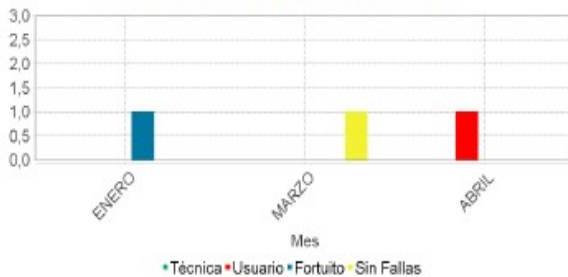
EDIFICIO FURATENA P.H. NIT.890.910.338-8

Ítem No.	Elemento Básico	Componente incluido en contrato de mantenimiento preventivo
1	Sistema de Tracción	Contactos de motor
		Sellos / Empaquetaduras de máquina de tracción
		Rodamientos de máquina de tracción
2	Control	(LB,5, Otros)
		Fusibles
		Baterías: control y MELD (si aplica)
		Disipadoras
3	Cabina	Plafones de alumbrado, tubos y sokets de tubos
		Baterías no recargables
		Zapatillas de guía contrapeso
		Patines de puertas
		Zapatillas de puerta de cabina
4	Pozo	Patines de puertas hall
		Zapatillas de guía de contrapeso
		Guayas de puertas de hall
		Zapatillas de hall
		Realineamiento de guías de carro y contrapeso solo una vez durante el periodo de garantía de los equipos (2 años)

REPORTES DE LLAMADAS DE EMERGENCIA

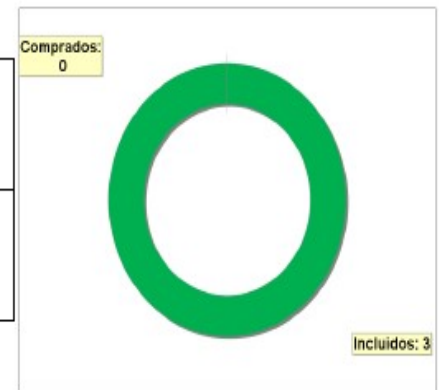
CANTIDAD DE EQUIPOS	ASC	4
	ESC	0
	GARAVENTA	0

Número de llamadas por mes



TRABAJOS ESPECIALES REALIZADOS

INCLUIDOS EN EL CONTRATO	3
COMPRADOS	0



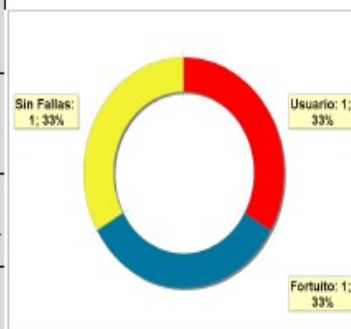
Valor Total trabajos especiales comprados en el año (Sin IVA incluido) \$

0,00

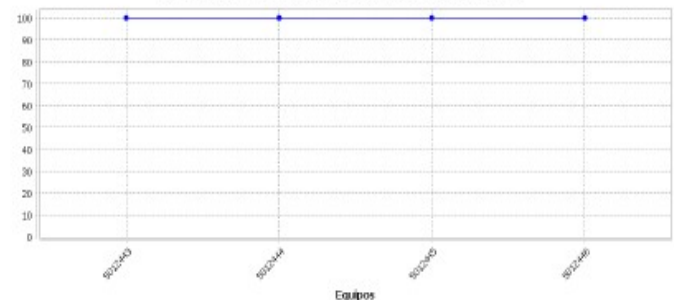
MANTENIMIENTO PREVENTIVO EJECUTADO

Tipos de fallas

Técnica	Producidas por daños técnicos en repuestos y sistema.
Usuario	Producidas por mal uso, rescatar llaves de pozo y servicios de apertura de puertas.
Fortuito	Vida útil, descargas eléctricas, inundaciones etc.
Sin Fallas	Daño aparente, equipo funcionando normalmente.

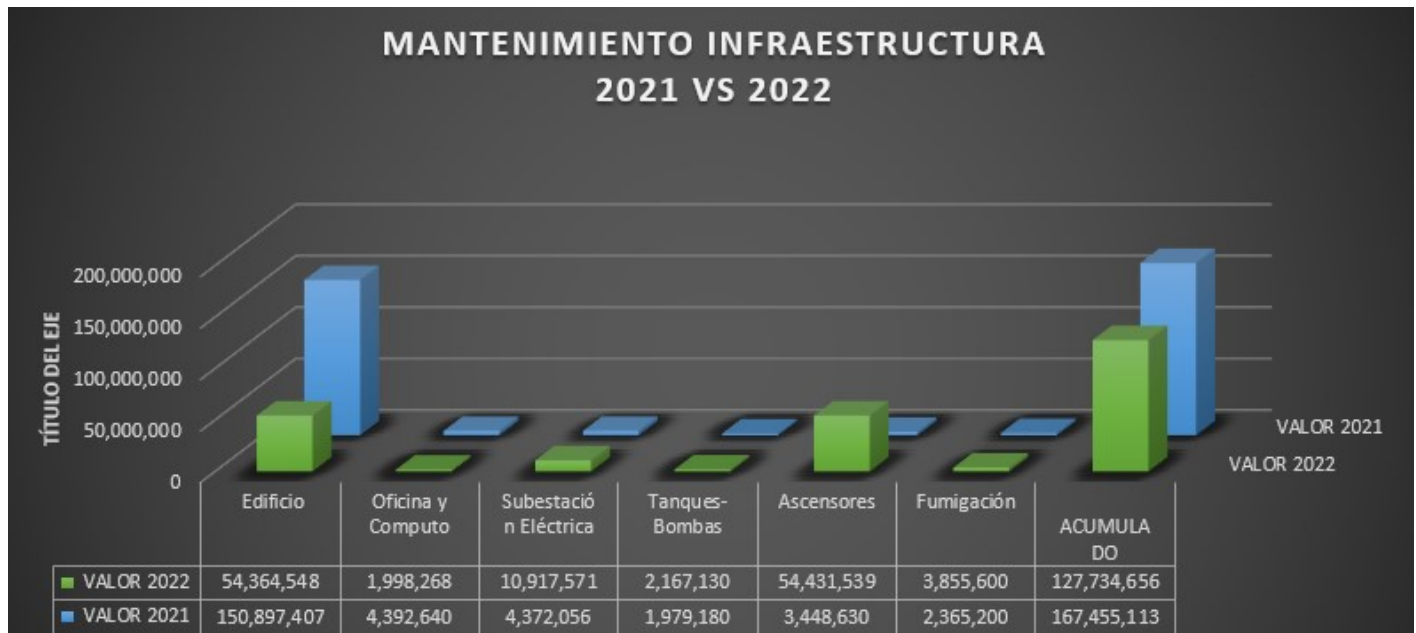


% CUMPL ANUAL DE VISITAS DE MANTENIMIENTO



- Se requirió intervenir los baños ubicados en zonas comunes realizando mantenimiento preventivo, resolviendo problemas de humedad, obstrucción de sanitarios e iluminación.
- Se decoró por época de navidad áreas comunes de consultorios piso 2, hall principal y pasillos de ingreso Sucre y Colombia. para este se efectuó compra de árbol de Navidad de 4 metros para hall principal.

MANTENIMIENTO 2022	
MES	VALOR
ENERO	1,079,353.00
FEBRERO	1,016,083.00
MARZO	571,412.00
ABRIL	6,522,350.00
MAYO	8,085,797.00
JUNIO	2,707,578.00
JULIO	4,741,577.00
AGOSTO	3,953,332.00
SEPTIEMBRE	9,810,601.00
OCTUBRE	4,661,502.00
NOVIEMBRE	7,336,593.00
DICIEMBRE	3,878,370.00
ACUMULADO	54,364,548.00



1.2 ADMINSTRATIVA

- El 30 de Septiembre de llevo a cabo primera feria empresarial con participación de 10 unidades de negocio, la cual reunió empresarios, emprendedores y empresas referentes de diferentes sectores de la economía y que actualmente se encuentran ubicados en la copropiedad, con esta actividad tuvieron la oportunidad de destacar sus negocios, promocionar sus productos y servicios, con gran acogida por parte de usuarios internos y visitantes.
- Se recibió notificación del Área Metropolitana con AUTO 1280 DEL 22 DE MAYO DE 2022 en el cual informan decisión de archivar todo el expediente relacionado con la concesión de aguas subterráneas con el que contaba el Edificio. En ese orden de ideas, si es voluntad del edificio solicitar de nuevo la concesión de aguas podrán hacerlo, pero otros usos diferente al doméstico, ya que el edificio cuenta con el servicio que presta EPM de alcantarillado y cuando se cuenta con esta alternativa, la autoridad ambiental esta llamada a negar la concesión.

1.3 IMPLEMENTACIÓN SGSST

Se conto con los servicios profesionales del Sr. Luis Eduardo Correa, Se envia anexo informe de avances logrados durante el año 2022, adicional se detallan gestiones desde la administación.

- Se digitalizaron 4 planos del hall principal y del piso 2 para diseñar mapa de rutas de evacuación, el cual se requiere ubicar en cada uno de los pisos de forma que los usuarios conozcan cuales son la rutas en caso de emergencia.
- Se efectuó actualización del PMIRS, con capacitación de empleados y personal interno de las oficinas y se cumplió requerimiento del Área Metropolitana con AUTO 1686 DEL 20 DE JUNIO DE 2022, separando estructuralmente y señalizando cuarto de almacenamiento de Residuos Peligrosos “RESPEL”, el cual debía ser de uso exclusivo. Se suministró materiales como cerámica, pegante, lechada, pintura y puerta.
- La copropiedad se unió a invitación del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de la Alcaldía de Medellín para efectuar **Simulacro Distrital Evacuación por Sismo** el 19 de octubre con el objetivo de preparar a los usuarios ante posibles situaciones de riesgo y emergencia, así mismo se midieron las capacidades de respuesta, detección de falencias para su posterior mejora y sensibilización; Para la logística se adquirieron 20 chalecos reflectivos para dotación a la Brigada de Emergencia de la copropiedad.

1.4 PROYECTOS DE INVERSIÓN APROBADOS POR ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CON CARGO A EXCEDENTES ACUMULADOS.

De acuerdo aprobación de destinación de parte de los excedentes en Asamblea General de Copropietarios del 4 de marzo de 2022 se ejecutaron los 4 proyectos aprobados:

- **SISTEMA DE DETECCIÓN:** Dando continuidad a los requerimientos del plan de emergencia, que según el CODIGO NSR-10 Decreto 926 de 2010 y NORMATIVIDAD NFPA 72 Y NSR 10 NUMERAL J Y K, en la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica establece la obligatoriedad de los sistemas de evacuación, detección y alarma de incendio proporcionando lineamientos para su implementación, de acuerdo a análisis de propuestas económicas y de viabilidad de ejecución de acuerdo a lo aprobado por el Consejo de Administración se ejecutó contrato con la empresa ALARMAR por un total de \$49.612.632 completando la fase #2 comprendida por Sistema de detección de incendios. Para el año 2023 se proyecta iniciar fase #3 la cual requiere diseño previo a la ejecución, que la componen una red seca que permite conectarse a máquinas de bomberos y una red humedad que garantiza auto suministro de agua al menos por 15 minutos antes de que lleguen los servicios de emergencia.
- La empresa PUERTAS Y VALLESTAS ELECTRICAS instalo persianas automáticas para entrada de Calle Colombia con un costo de \$15.000.000 con medidas 8.37 x 4.70 metros y entrada Sucre por valor de \$12.500.000 para un total de \$27.500.000; Esta reforma era necesaria debido a que las persianas que fueron retiradas presentaban dificultad para la manipulación al hacer apertura y cierre, de acuerdo a informe técnico se recomendó cambio debido al tiempo de uso que ha ocasionado daños en el sistema de flejes y de tensión.
- Se cumplió con requerimiento de instalación de DPS para acometida eléctrica de los ascensores de forma que se garantice protección frente a posibles cambios de tensión como sobrecargas o bajones. Costo \$4.980.150.
- Se elaboro mortero de parqueadero sótano 1-A el en un área total de 306 M2 el cual presentaba deterioro, con esta intervención se niveló la superficie evitando el aumento de huecos y levantamiento de polvo; posteriormente señalizo, demarco e instalaron tope llantas asumidas por los propietarios de estos 15 parqueaderos. Costo \$26.291.898.

PROYECTOS DE INVERSIÓN CON CARGO A EXCEDENTES DE AÑOS ANTERIORES			
DESCRIPCIÓN	VL.R. APROBADO ASAMBLEA	VL.R. EJECUCIÓN	VARIACIÓN
DPS ASCENSORES SUBESTACIÓN ELECTRICA	5,000,000	4,980,150	19,850
FASE#2 (SG-SST) SISTEMA DE INCENDIO Y NOTIFICACIÓN	58,569,000	49,612,632	8,956,368
MORTERO PARQUEADEROS (306 MTRS)	16,900,000	26,291,898	-9,362,073
CORTINA PEATONAL CALLE COLOMBIA	22,000,000	15,000,000	-5,500,000
CORTINA PEATONAL CALLE SUBRE		12,500,000	
TOTALES	102,469,000	108,384,680	-5,915,680

2. SEGURIDAD

Se reforzó la seguridad implementando controles al ingreso del edificio, se cuenta con botones de pánico para respuestas inmediatas ante sucesos que pongan en riesgo la seguridad, adicional se efectuó mantenimiento a los equipos de seguridad como la cobertura del CCTV, radios de comunicación entre el personal del edificio y monitoreo en tiempo real.

Se enfatizó en el fortalecimiento de la seguridad en épocas festivas y de vacaciones con rondas y supervisión constante en las instalaciones para evitar posibles delitos contra la propiedad privada.

3. SEGUROS

Desde el mes de Noviembre del 2022 se inicia la solicitud de las cotizaciones para la póliza de la copropiedad, para este año ha sido difícil la colocación del negocio en AXA COLPATRIA dado que no aceptaron la renovación anual, ya que no es posible asegurarla debido a que modificaron los contratos de reaseguro y no tienen autorización para suscribir copropiedades inferiores a 1984, teniendo en cuenta que el EDIFICIO FURATENA P.H es del año 1963 para los reaseguradores el mismo presenta un riesgo alto por la antigüedad y por tal motivo las empresas aseguradoras a las cuales hemos tocado puertas han negado la cobertura para el mismo, Los seguros están vigentes hasta el 28 de Febrero de 2023 con póliza multirisgo adquirida con AXA COLPATRIA SEGUROS S.A, los cuales nos dieron una prórroga por un periodo de dos meses garantizando la protección de las instalaciones mientras se gestiona nueva póliza entre el 1 de Marzo al 31 de Diciembre del 2023 a través de **UNIÓN AGENCIA DE SEGUROS LTDA** y **SEGUROS MORENO**. esperamos encontrar una pronta solución, a la fecha se ha obtenido una cotización de la aseguradora ZURICH al 100% la prima es de \$89.918.691 y solo en áreas comunes por valor de \$65.044.716, estos valores comparados con lo que se pago el año pasado tiene un incremento considerable del 90% aproximadamente, Estamos a la espera de otras cotizaciones.

4. ASPECTO CONTABLE Y FINANCIERA

- La contabilidad se lleva por el sistema de causación, atendiendo el cumplimiento de las normas contables y legales, organizando la información de manera que atienda las necesidades del consejo de administración y de la administración, de modo que sea útil para el estado y los copropietarios que requieren información.
- La copropiedad maneja los siguientes productos en entidades financieras:
 - ✓ Corriente del banco Caja Social con convenio de recaudo.
 - ✓ Fiducia fonda de Reserva Ley 675 de 2001 y Reserva de excelentes acumulados de años anteriores registradas individualmente en Fidurenta.

5. ASPECTO JURIDICO

El Edificio adelanta los procesos de cobro jurídico a los deudores morosos:

Se anexa Informe de los siguientes abogados:

- Informe Daniel Ayerbe, casos oficinas 601 Y 607.
- Informe de INVERSIONES PALACIO BOTERO Y CIA, caso Gustavo Vélez- Oficina 412

6. GESTIÓN DE CARTERA

Para lograr recuperación de la cartera vencida desde el área administrativa se realizó seguimiento a cartera por edades y estableció acuerdos de pago. Se anexa informe detallado de cartera con corte a

EDIFICIO FURATENA P.H. NIT.890.910.338-8

diciembre 31 de 2022 por un total de \$157.090.949, que está representada en no corriente mayor a un año correspondiente al LOC3D con acuerdo de pago y oficinas 412, 601 y 607 en proceso de cobro jurídico que representan el 93.83 % de la cartera total para un total de \$147.409.751 incluyendo intereses.

INMUEBLE	PROPIETARIO	TOTAL	OBSERVACIONES
406	BEATRIZ SUAREZ	549,941	(2 cuotas) Abono \$330.000 4/01/2023
412	JORGE GIRALDO	3,403,515	(10 cuotas) Cobro jurídico Diciembre/2022 con la firma INVERSIONES PALACIO BOTERO Y CIA
504	CORP.PERIFERIA	301,500	(1 cuota) Manejo Administrativo
601	JORGE CANO -GLORIA HOYOS	75,268,424	Proceso de Cobro Jurídico con revocatoria de poder Abogado Daniel Ayerbe y entregado a firma INVERSIONES PALACIO BOTERO Y CIA
602	JUAN FERNANDO BEDOYA	609,030	(2 cuotas) Canceló saldo Enero 31 \$2.626.202
609	ESTER LUCIA GOMEZ	609,030	
804	ROMAN CASTAÑO	609,030	
912	WILSON ARCILA	627,412	
PAR-26A	JUAN FERNANDO BEDOYA	171,700	
607	LAURA VANEGAS	67,760,472	Proceso de Cobro Jurídico con revocatoria de poder Abogado Daniel Ayerbe y entregado a firma INVERSIONES PALACIO BOTERO Y CIA
707	JUDITH GALEANO	329,200	(1 cuota) Canceló saldo 15/01/2023
708	RAMON GIRALDO	301,500	(1 cuota) Manejo Administrativo
710	ROMAN CASTAÑO	609,030	(2 cuotas) Manejo Administrativo \$826.382
LOC-2D	ROMAN CASTAÑO	108,676	
LOC-7D	ROMAN CASTAÑO	108,676	
712	FARLEY MADRID	950,436	(3 cuotas) Manejo Administrativo, oficina en proceso de arriendo.
803	MA MARGARITA GOMEZ	609,030	(2 cuotas) Canceló saldo 18/01/2023
910	SINDICATO TELECOM	299,030	(2 cuotas) Canceló saldo 2/01/2023
1005	ELISA GUARIN	632,684	(3 cuotas) Manejo Administrativo \$1.222.304
LOC-12B	ELISA GUARIN	589,620	
1501	FINAFASA SAS	236,700	(1 cuota) Canceló saldo 12/01/2023
ALM-11	ARTESANIAS ROSALBA SAS	253,400	(1 cuota) Canceló saldo \$819.300 10/01/2023
ALM-12	ARTESANIAS ROSALBA SAS	512,100	
LOC-11D	ARTESANIAS ROSALBA SAS	53,800	
ALM.17	MARGARITA ALVAREZ	109,895	(1 cuota) Manejo Administrativo
DEP-3	INV. Y SERVICIOS URIN SAS	95,778	(1 cuota) Manejo Administrativo
LOC-3D	OSCAR LONDOÑO	977,340	(15 cuotas) Acuerdo de pago Abono con abonos parciales
LOC-6B	ADRIAN GIRALDO	53,800	(1 cuota) Manejo Administrativo
PAR-27A	ANDRES FELIPE OROZCO	350,200	(6 cuotas) Manejo Administrativo por monto adeudado de menor cuantía
TOTALES		157,090,949	

COMPORTAMIENTO CARTERA DICIEMBRE 2021 A DICIEMBRE DE 2022

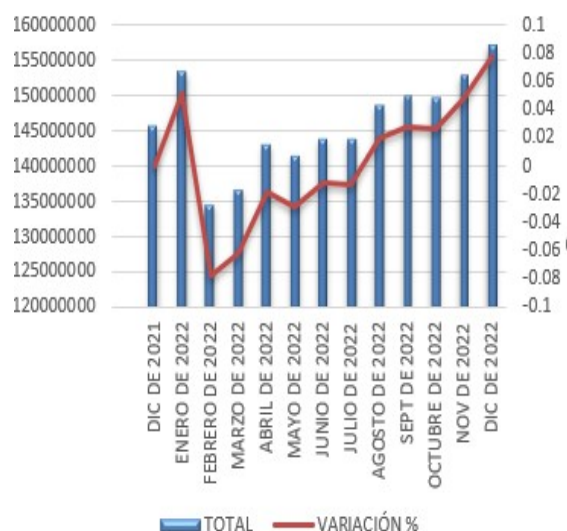
MES	CUOTA ADMON	DISCRINADA EN EDAD DE CARTERA					CUOTA EXTRA	INTERESES	TOTAL	VARIACIÓN %
		DE 1 A 3	DE 3 A 6	DE 6 A 9	DE 9 A 12	MAS DE 12				
DIC DE 2021	71,556,742	11,119,675	3,811,321	3,802,500	3,299,056	49,524,190	13,824,415	60,358,588	145,739,745	0.00%
ENERO DE 2022	77,997,240	16,800,115	4,205,616	3,802,500	3,591,756	49,597,253	13,824,415	61,450,935	153,272,590	5.17%
FEBRERO DE 2022	60,298,597	8,209,072	2,520,468	2,019,600	2,019,600	45,529,857	13,824,415	60,386,407	134,509,419	-7.71%
MARZO DE 2022	61,434,228	9,362,671	2,106,300	2,106,300	2,106,300	45,752,657	13,824,415	61,460,579	136,719,222	-6.19%
ABRIL DE 2022	66,692,984	13,928,027	2,106,300	2,106,300	2,106,300	46,446,057	13,824,415	62,559,366	143,076,765	-1.83%
MAYO DE 2022	64,046,303	10,400,971	2,242,275	2,080,800	2,080,800	47,241,457	13,824,415	63,703,943	141,574,661	-2.86%
JUNIO DE 2022	65,296,341	10,707,509	2,957,975	2,080,800	2,080,800	47,469,257	13,824,415	64,821,452	143,942,208	-1.23%
JULIO DE 2022	64,100,334	8,067,202	3,706,375	2,083,300	2,080,800	48,162,657	13,824,415	65,981,089	143,905,838	-1.26%
AGOSTO DE 2022	67,667,630	10,532,698	4,078,500	2,119,575	2,080,800	48,856,057	13,824,415	67,170,302	148,662,347	2.01%
SEPT DE 2022	67,894,160	11,178,968	3,443,248	2,466,375	2,080,800	48,724,769	13,824,415	68,156,715	149,875,290	2.84%
OCTUBRE DE 2022	66,507,998	9,159,454	3,174,000	2,830,775	2,080,800	49,262,969	13,824,415	69,313,272	149,645,685	2.68%
NOV DE 2022	68,377,439	10,126,295	3,174,000	3,174,000	2,101,975	49,801,169	13,824,415	70,498,978	152,700,832	4.78%
DIC DE 2022	71,496,348	12,187,404	3,174,000	3,174,000	2,466,375	50,494,569	13,824,415	71,770,186	157,090,949	7.79%

*Al Compararse los saldos de la cartera al cierre del año 2021 vs 2022 se identifica un aumento del 7.79% en los totales adeudados, con incremento de la cartera mayor a 12 meses que corresponde a las oficinas 412,601,607, LOC3D que representan el 93.83% del adeudado; En cuanto a la cartera corriente presenta leve aumento en el porcentaje con mayor concentración entre los 1 a 3 meses de edad con pago generalmente en los meses subsiguiente.

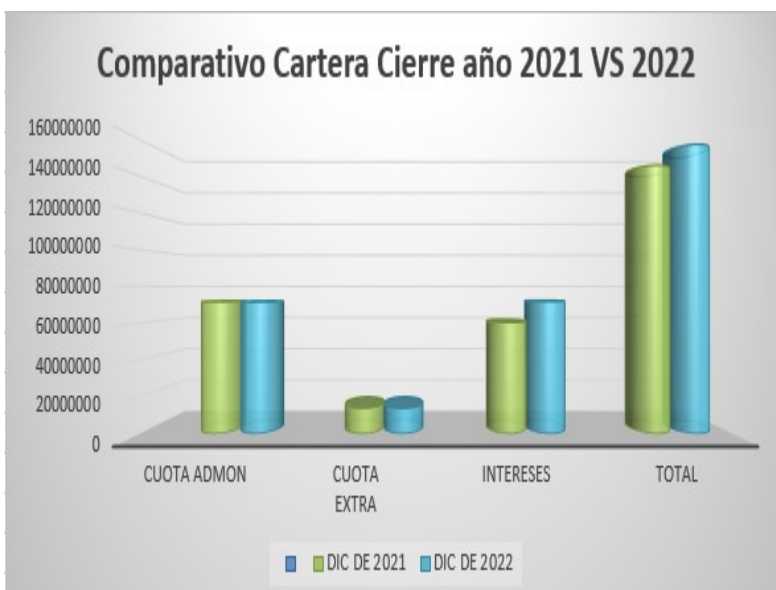
Comportamiento Cartera por edades



Variación de cartera



Comparativo Cartera Cierre año 2021 VS 2022



7. PROVEEDORES

Se cancelaron oportunamente las obligaciones con nuestros proveedores, al cierre del periodo contable la copropiedad adeuda los valores correspondientes a cuentas por pagar del mes de Diciembre.

8. ASPECTO LABORAL

Desde la administración se veló por el cumplimiento de las funciones asignadas a cada uno de los empleados, fomentando las buenas relaciones interpersonales, eficiencia e incentivando el trabajo en equipo, a continuación de detallan los datos más relevantes acerca de conformación del equipo de trabajo y actividades realizadas en pro al bienestar laboral:

- El edificio en su equipo de trabajo cuenta con total 12 empleados, distribuidos así: (1) administradora, (1) auxiliar administrativa medio tiempo, (2) dos empleadas de aseo, (2) empleados de servicios generales aseo, (1) un empleado de mantenimiento y (5) porteros.

- Se efectuaron oportunamente los aportes de seguridad social y parafiscal, para cada uno de los aportantes, tomando como base para la liquidación los respectivos devengados.
- Se cumplió en forma oportuna con todos los pagos de nómina, vacaciones, prima de servicio y de navidad a todos los trabajadores. Se consignaron en forma oportuna las cesantías en los respectivos fondos y se les canceló los intereses de las mismas.
- Se les entregó la dotación de uniformes oportunamente para cada uno de los tres periodos del año 2022; coordinando con cada área el uso adecuado y de acuerdo al horario semanal.
- Se programaron capacitaciones para el personal sobre convivencia laboral y trabajo colaborativo
- En el mes de diciembre se les entregó a los empleados obsequio y aguinaldo de navidad.
- Se realizó seguimiento por medio del Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo comité de convivencia a los requerimientos de los funcionarios.
- Se dio cumplimiento a la ley 1857 de 2017 facilitando, promoviendo y gestionando dos jornadas anuales en la que los empleados puedan compartir con su familia.
- El reemplazo de vacaciones de los funcionarios de aseo y mantenimiento se efectuó a través de la empresa temporal MAXIASEO.
- Los exámenes médicos periódicos se efectuaron a cada empleado con la finalidad de conocer el estado de salud, manteniendo condiciones óptimas en los puestos de trabajo y que puedan realizar oportunamente los tratamientos médicos si así lo requieren.

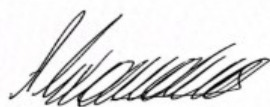
9. PRESUPUESTO

La propuesta para el incremento del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023 es del 20%, la cual fue revisada y analizada en Conjunto con el Consejo de Administración, con un porcentaje superior al incremento el salario mínimo debido a que en su totalidad los prestadores de servicios con los cuales se tiene contrato vigente realizaron incrementos anuales del 16%, se incluyó contratación de empresa de Vigilancia en cumplimiento del Decreto Ley 356 de 1994 que inicialmente cubrirá vacante del Sr. Hildebrando Urrego quien está pensionado y paulatinamente se realizara transición de los demás funcionarios debido a que la copropiedad esta obligada al cumplimiento de esta normatividad y adicional se proyecta un aumento del 90% en el rubro de Seguros.

10. DERECHOS DE AUTOR

En cumplimiento de la ley 603 del 27 de julio de 2000 el Edificio cumple con normatividad legal de uso de propiedad intelectual y los convenios de licenciamiento del software que posee y de los derechos de autor, el software que emplea para la elaboración de los estados financieros y soportes contables tiene cobertura anual entre el 1 de Marzo de 2022 al 28 de Febrero de 2023; Con licencia legal del programa sistema NEJJ de compañía Estructura IST productora del software.

Cordialmente,



ALEXANDRA SÁNCHEZ MUÑOZ
Administración



ELISEO ARANGO SIERRA
Presidente