

INFORME DE GESTION

UNIPLEX CIRCUNVALAR P.H.



uniplex®
— Circunvalar —

2023

De acuerdo a lo establecido en la Ley 222 de 1995 copia de este informe de Gestión fue entregado oportunamente a la Revisoría Fiscal para que en su dictamen informe sobre su concordancia con los Estados Financieros.

TABLA DE CONTENIDO

ANEXOS

INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRADOR

01

Estados financieros al 31/dic/2023 y notas

En el presente documento está el resumen de los aspectos más relevantes de la función administrativa del año 2023, donde se llevaron a cabo los diferentes proyectos presentados y aprobados por la Asamblea de Propietarios del año anterior. Un año difícil en temas económicos debido a la incertidumbre a nivel nacional ante el tema político, pero en compañía con el Consejo de Administración trabajamos principalmente en la renovación de la infraestructura física, con el objetivo de mantener en excelentes condiciones la copropiedad para copropietarios y visitantes.

02

Ejecución presupuestal

El Consejo y el equipo de Administración agradecen a cada uno la confianza depositada y continuaremos trabajando por el bienestar de todos a través de la generación de un ambiente óptimo de seguridad, comodidad y armonía para todos.}

03

Proyecto presupuesto 2024

En cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado en la ley 675 de agosto de 2001 y en conformidad con las normas legales vigentes, presento a la Asamblea General de Copropietarios el siguiente informe donde se consigna las actividades más relevantes ejecutadas durante el año 2023.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Durante el año 2023, se llevaron a cabo diversas acciones y proyectos que contribuyeron al mejoramiento y funcionamiento de nuestra copropiedad. A continuación, detallaré los aspectos más relevantes:

1. Proyecto de renovación de la zona de recepción y plazoleta:

Durante el año 2023, se continuó con el proyecto de renovación de la zona de recepción y plazoleta, el cual se inició en el año 2022. Este proyecto incluyó los siguientes trabajos, financiados con las reservas aprobadas para este fin:

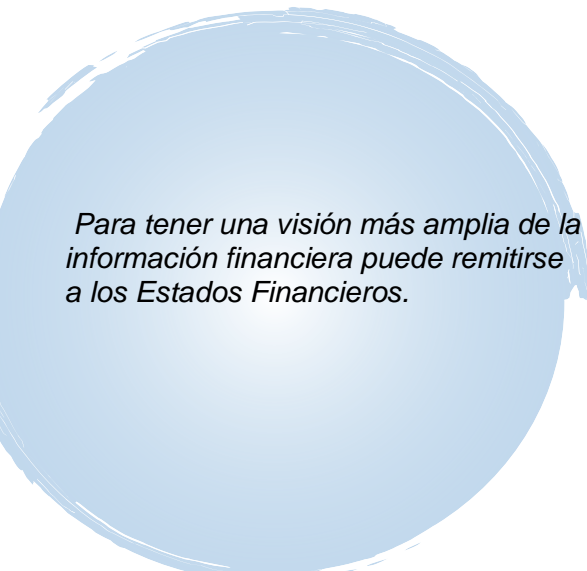
- Pintura de la estructura de la plazoleta.
- Cambio del aviso en las fachadas.
- Remodelación zona recepción e instalación de torniquetes y software de registro

INGRESOS	\$ 1.397.232.012	105%
GASTOS	\$ 1.226.143.354	99%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 13.012.200	
RESERVA MANTENIMIENTO	\$ 20.201.796	
RESERVA DE PROYECTOS	\$ 79.101.684	
EXCEDENTE	\$ 58.772.979	

FUNCIONES administrativas

Dando cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 95 numeral 5, durante mi Administración se cumplieron todas las funciones administrativas, al igual que las encomendadas por el Consejo de Administración:

- Durante el 2023 se realizaron seis (6) Consejos de Administración, de cada Consejo reposan las actas debidamente numeradas y firmadas en los archivos de la Copropiedad.
- Se cumplieron oportunamente todas las obligaciones tributarias:
 - Retención en la Fuente
 - Impuesto de Industria y Comercio
 - Declaración IVA
 - Presentación de medios magnéticos nacionales y municipales
 - Declaración de renta.
- De forma mensual se generó pago de nómina a los empleados. Se pagaron cumplidamente las prestaciones sociales y seguridad social para todo el personal.
- Se cuenta con un manual de procedimientos para la Gestión Integral de Residuos sólidos de acuerdo al decreto 1713 de 2002.
- Se realizó convenio con la empresa Vita Planet para la disposición final de residuos aprovechables de la Copropiedad.



Para tener una visión más amplia de la información financiera puede remitirse a los Estados Financieros.

FUNCIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY

- Teniendo en cuenta la ley 1676 de 2013 Art. 87. Se deja constancia en el presente informe, que la Copropiedad no realizó actividades que entorpecieran la libre circulación de facturas emitidas por vendedores o proveedores.
- Se cuenta con Desfibrilador automático para emergencia de acuerdo con el decreto municipal 1465 de 2019 y la resolución 33126 de 2019 del Ministerio de Salud y Protección Social.
- Se realizó certificación de los ascensores dando cumplimiento al decreto No.1010 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2020 de Pereira de normas técnicas para sistemas de transporte vertical.
- Se cuenta con certificado de vertimientos, de acuerdo a la Resolución 631 de 2015 y a la fecha se está en espera de la renovación.
- Se cuenta con certificado de seguridad por parte del cuerpo oficial de Bomberos de la ciudad de Pereira.
- Dando cumplimiento a la ley 1581 de 2012 se cuenta con un manual interno de políticas y procedimientos para la Protección de datos.
- Se continúa con la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo dando cumplimiento al del Decreto 1072 de 2015 y resolución 0312 de 2019.
- Se presentó evaluación de estándares mínimos del Ministerio de trabajo cumpliendo al 100%.
- Se ha dado cumplimiento al decreto 1575 del 2007, de acuerdo a la protección y control de la calidad del agua de los tanques de almacenamiento.
- Se cuenta con controles para la adquisición, desarrollo y mantenimiento del software instalado, en uso el cual cuenta con las correspondientes licencias.
- Dando cumplimiento al artículo 4 de la Resolución 000164 de 2021, se presentó el Registro Único de Beneficiarios Finales (RUB).

SEGUROS

Actualmente el seguro de la copropiedad esta con la compañía Previsora y HDI adicionalmente se cuenta con una póliza de directores y administradores.

La Copropiedad tiene amparados los bienes COMUNES Y PRIVADOS.

FONDO DE IMPREVISTOS

A la fecha de cierre del año, es importante destacar que el edificio cuenta con un fondo de imprevistos de \$531.187.685 (quinientos treinta y un millones seiscientos ochenta y siete mil seiscientos ochenta y cinco pesos).

Estos recursos y otras reservas aprobadas por la Asambles (proyectos Copropiedad y Mantenimiento) se encuentran invertidos en CDT con los bancos Sudameris, Serfinanza, Finandina y Banco de Occidente, entidades que presentan calificación AAA y cuentan con certificados emitidos por la Sociedad Calificadora de Valores: Value & Risk Rating.

No CDT	ENTIDAD	INICIO	VENCIMIENTO	DÍAS	TASA NOMINAL	VALOR DEL CDT	RENDIMIENTOS CUENTAS POR COBRAR	TOTAL INVERSIÓN MAS RENDIMIENTO
874524	SERFINANZAS	28/08/2023	28/02/2024	180	14,50%	\$ 164.040.292	\$ 7.979.504	\$ 172.019.796
100028529	GNB SUDAMERIS	28/08/2023	26/02/2024	182	14,00%	\$ 150.000.000	\$ 6.955.632	\$ 156.955.632
5370015452	FINANDINA	11/10/2023	11/01/2024	90	12,77%	\$ 51.557.000	\$ 1.500.225	\$ 53.057.225
1058383	BANCO DE OCCIDENTE	12/07/2023	12/01/2024	180	13,64%	\$ 108.125.984	\$ 7.003.017	\$ 115.129.001
232000906566	SERFINANZAS	5/12/2023	5/12/2024	180	14,25%	\$ 165.305.262	\$ 1.960.902	\$ 167.266.164
TOTAL CDT ACTIVOS						\$ 639.028.538	\$ 25.399.280	\$ 664.427.818

MANTENIMIENTO ÁREAS COMUNES

Durante el año 2023, la Administración realizó actividades encaminadas a ofrecer bienestar y brindar unas mejores condiciones de trabajo para los copropietarios y visitantes, de igual forma uno de nuestros principales objetivos fue velar por la conservación y mantenimiento de la estructura física, para generar espacios agradables, seguros y aptos para el desarrollo de las diferentes actividades de los inmuebles.

Entre las actividades desarrolladas están:

- Seguimiento contratos de mantenimiento.
- Cumplimiento cronograma mantenimiento.
- Mantenimiento fachadas y áreas comunes.
- Visitas para certificaciones de entidades gubernamentales.
- Certificación de ascensores.
- Atención requerimientos copropietarios.
- Facturación (notas crédito, descuentos).
- Simulacro de evacuación.
- Mantenimiento y capacitación uso DEA (Desfibrilador Automático).
- Aplicación SG-SST.
- Recaudo cartera.
- Arreglo filtraciones y humedades en áreas comunes.
- Impermeabilización de cubierta.
- Mantenimiento preventivo y correctivo sub-estación y transformador.
- Cambio impermeabilización tanques de reserva
- Renovación zona recepción.
- Decoración navideña.

PORCENTAJE OCUPACION

A 31 de diciembre de 2023 el porcentaje de ocupación es de 95% de los inmuebles.

	LOCALES	OFICINAS	M2
OCUPADOS	19	20	6193
DISPONIBLES	1	2	479
TOTAL	20	22	6672
% OCUPACION	95%		93%

OPERACIÓN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Es importante destacar la gestión de cartera realizada durante el 2023. Gracias al seguimiento permanente del equipo administrativo y al compromiso y excelente cultura de pago de los propietarios y arrendatarios, se logró un porcentaje de recaudo equivalente 99,4%.

Nro	INMUEBLE	TOTAL CARTERA A LA FECHA INFORME	% POR TENEDOR	OBSERVACIONES
1	OFC 302	\$ 378.215	80,53%	Pagó el día 12 de enero 2024
2	AREA COMUN	\$ 91.469	19,47%	Pagó el 3 de enero 2024
TOTAL CARTERA ADMINISTRACIÓN		\$ 469.684	100%	

El equipo de Administración concluye este informe agradeciendo a cada una de las personas que hacen parte de UNIPLEX CIRCUNVALAR, como son nuestros Propietarios, Copropietarios, Miembros del Consejo, Revisoría Fiscal, empleados, contratistas, proveedores y cada uno de los que este año colaboraron directa o indirectamente en el cumplimiento de nuestras metas. ¡Muchas gracias!



NATALIA LONDOÑO B.
Administradora