



CLAUDIA MARCELA
BADILLO PULIDO

ADMINISTRACIÓN DE RESULTADOS

INFORME DE GESTIÓN

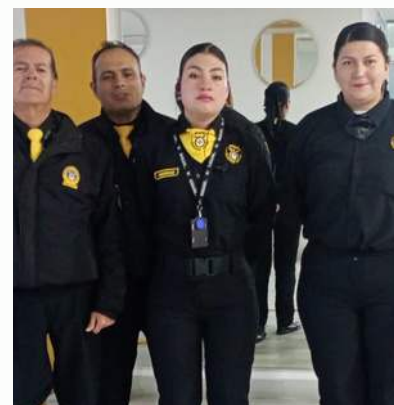
PARQUE CENTRAL OCCIDENTE 1





Índice

	Pág.
Introducción	1
Bienvenida	2
Administrativo	5
Cartera	8
Operativo	11
Ascensores	19
Ssgt	21



Administración de Resultados

El presente informe de gestión se elabora en cumplimiento de las funciones legales y estatutarias que recaen sobre la administración de la copropiedad, en especial lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual exige a los administradores rendir cuentas claras, detalladas y periódicas sobre el desarrollo de su gestión ante la Asamblea General de Copropietarios.

JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

- Informar sobre el cumplimiento del presupuesto aprobado y la ejecución de los recursos comunes, detallando ingresos, egresos, cartera, ejecución de inversiones y estado financiero general de la copropiedad.
- Reportar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, así como la atención a las novedades técnicas y estructurales del conjunto.
- Dar cuenta de la gestión contractual, incluyendo los procesos de selección, supervisión, evaluación y renovación de contratos con proveedores y prestadores de servicios.
- Exponer las medidas adoptadas en materia de seguridad, convivencia y cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, incluyendo el manejo de sanciones, quejas y PQRS.
- Socializar los avances en temas jurídicos, administrativos y comunitarios, tales como litigios, gestiones ante entidades públicas y campañas de participación ciudadana.
- Someter a evaluación la gestión realizada por parte del Consejo de Administración y la Asamblea, facilitando la retroalimentación, recomendaciones y toma de decisiones para el siguiente período.

¿Que integra mi modelo de Administración integral?



Enfrentamos los retos de la administración de su copropiedad con un enfoque profesional, estratégico y alineado a las necesidades de la comunidad. Nuestra experiencia y conocimiento en gestión administrativa, financiera, legal y operativa nos permiten ofrecer un servicio integral que garantiza el bienestar y la valorización del patrimonio de los copropietarios.

Diagnóstico

Planear

Ejecutar

Correo Electronico



Gestión de Solicitudes Recibidas a través del Correo Electrónico del Conjunto

En atención a las solicitudes e inquietudes recibidas a través del correo electrónico institucional del conjunto, se informa que cada mensaje fue canalizado a las áreas correspondientes para su debida atención. Se dio respuesta oportuna a los residentes en la medida de lo posible, procurando siempre brindar soluciones claras y efectivas a los temas planteados.

Asimismo, se gestionaron autorizaciones y solicitudes dirigidas a la administración, tramitándolas conforme a los procedimientos internos establecidos. Estas gestiones incluyeron, entre otros, solicitudes de ingreso de visitantes, autorización de proveedores, reportes de mantenimiento, y consultas generales sobre normas de convivencia.

Toda la correspondencia fue atendida de manera ordenada, priorizando los casos urgentes y haciendo seguimiento a aquellas solicitudes que requerían intervención posterior.

Con esta gestión se busca garantizar una comunicación fluida y eficiente entre los residentes y la administración, fortaleciendo la transparencia y el buen funcionamiento del conjunto residencial.

Campaña Aceite Reciclaje



Desde la administración del Conjunto , se lleva a cabo la presente campaña de concientización y capacitación dirigida a todos los propietarios y/o residentes, con el fin de promover el manejo adecuado de los aceites de cocina usados, evitando su disposición inadecuada que afecta el medio ambiente y las redes de alcantarillado.

La jornada se desarrollo de manera presencial y virtual, facilitando la participación de todos los interesados.

La sesión virtual se realizo mediante la plataforma Google Meet, permitiendo el acceso desde cualquier dispositivo.

Con esta iniciativa, la administración reafirma su compromiso con el cuidado del entorno y el fortalecimiento de una cultura ambiental responsable dentro del conjunto.

 **Hora: 9:00 a.m. - 11:00 a.m.**

 **Lugar: Salón social y Google Meet**

Campaña Registro Biometrico



La administración del Conjunto Residencial informa que, como parte del proceso de implementación del nuevo sistema de control de acceso, se realizaron jornadas de registro biométrico entre los días 14 y 21 de junio, de lunes a viernes en el horario de 1:00 p.m. a 8:00 p.m.

Con el objetivo de facilitar la participación de aquellos residentes que no pudieron asistir durante los días hábiles por razones laborales, se organizó una jornada especial el domingo 22 de junio, también de 1:00 p.m. a 8:00 p.m.

Esta iniciativa buscó asegurar una mayor cobertura del sistema, permitiendo que la mayoría de los residentes completaran su registro y, de esta manera, fortalecer los controles de ingreso y la seguridad general del conjunto.

Jornada de Cartera



En cumplimiento de nuestras funciones administrativas y con el objetivo de fortalecer las finanzas del conjunto residencial, se informo a todos los propietarios que se llevaria a cabo una Jornada de Cartera, dirigida a revisar y gestionar el estado de cuentas de cada unidad privada.

¿En qué consiste la jornada de cartera?

Durante esta jornada se realizarán las siguientes actividades:

Revisión de estados de cuenta: Se analizará el estado financiero de cada propiedad para identificar deudas pendientes y corregir posibles errores o inconsistencias.

Aclaración de pagos: Se resolverán dudas relacionadas con pagos realizados o por realizar, tanto por parte de los propietarios como de la administración.

Firma de acuerdos de pago: Se formalizarán compromisos de pago con los propietarios en mora, definiendo plazos y condiciones para normalizar su situación.

Información y orientación: Se brindará asesoría sobre las obligaciones financieras de los propietarios y se explicarán los medios adecuados para realizar los pagos.

¿Por qué es importante esta jornada?

Mejora la liquidez de la copropiedad, lo cual es fundamental para el mantenimiento y funcionamiento del conjunto.

Reduce la morosidad, al permitir acuerdos formales con los propietarios en deuda. Fomenta la cultura de pago, promoviendo la responsabilidad y compromiso de los copropietarios.

Previene conflictos futuros, al aclarar y regularizar situaciones pendientes de forma oportuna.

Avances y gestiones de cobro



La administración del Conjunto Residencial informa que actualmente se viene realizando una gestión activa y organizada de la cartera morosa con el apoyo de los abogados CAJ y Laiton, quienes han venido adelantando los procesos correspondientes según el estado de cada caso.

Dicha gestión incluye:

Acuerdos de pago vigentes: Se han formalizado con algunos propietarios en mora, permitiendo establecer compromisos de pago para la normalización de sus obligaciones.

Procesos prejurídicos: Se están llevando a cabo con propietarios que presentan saldos vencidos, a quienes se les ha notificado oportunamente con el fin de evitar el avance a instancias legales.

Procesos jurídicos: Se han iniciado contra aquellos apartamentos cuya deuda persiste pese a los llamados anteriores, siguiendo el debido proceso legal para la recuperación de los recursos.

Esta estrategia tiene como propósito reducir los índices de morosidad, mejorar la liquidez del conjunto y garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras por parte de todos los copropietarios, en beneficio del bienestar común.

GESTIÓN DE LA SANA CONVIVENCIA CIRCULARES

La administración informa que, con el objetivo de fortalecer la convivencia y el sentido de pertenencia en la comunidad, se vienen gestionando y difundiendo de manera constante circulares informativas relacionadas con temas de cultura ciudadana.

Estas circulares abordan temas clave como el manejo adecuado de residuos, el respeto por las normas de convivencia, el uso responsable de zonas comunes, el control de ruido, el cuidado de mascotas, entre otros aspectos fundamentales para la buena convivencia dentro del conjunto.



Canales de divulgación utilizados

Carteleras informativas ubicadas en zonas comunes de las cuatro torres.

Grupos de WhatsApp oficiales de comunicación de cada torre (Torres 1, 2, 3 y 4), donde se comparte el contenido de cada circular para asegurar su alcance a todos los residentes.

Estas acciones se desarrollan como parte de la estrategia permanente de educación y concientización comunitaria, en cumplimiento del reglamento interno y en pro del bienestar colectivo.

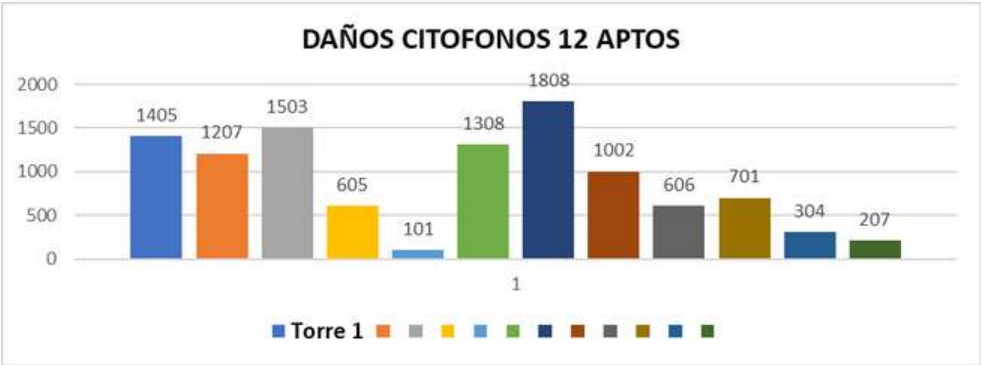


Mantenimiento de Citofonía

Durante el mes objeto del presente informe se han intervenido los equipos de citofonía que tienen cobertura por las áreas comunes de nuestra copropiedad, garantizando que queden en buen funcionamiento y su respectiva limpieza.

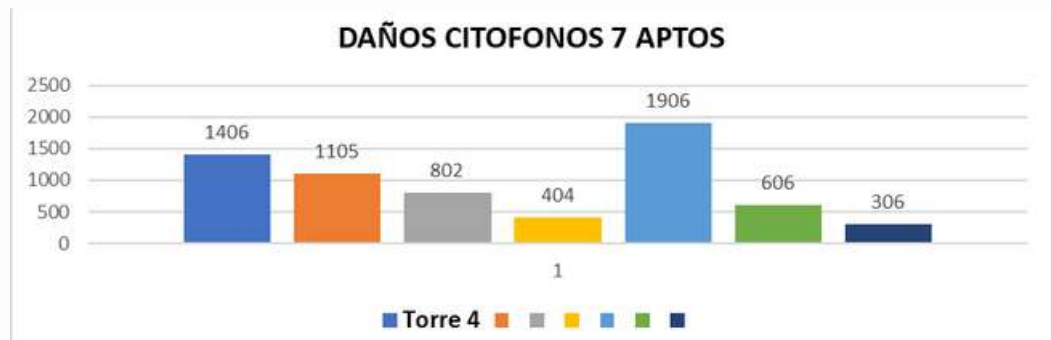
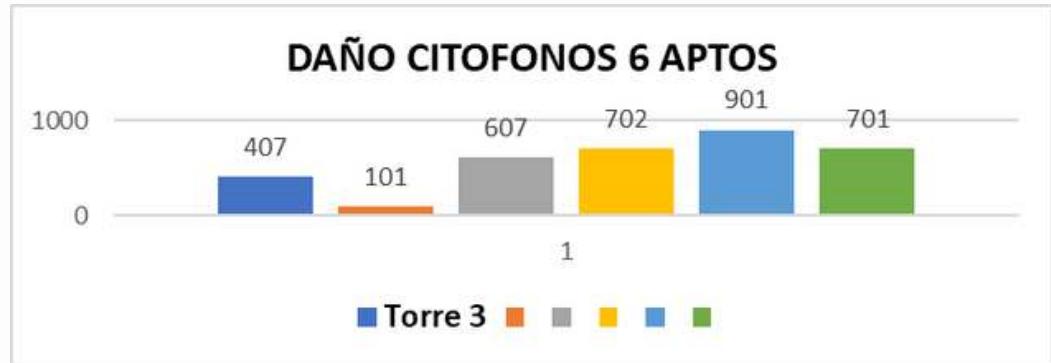
Para llegar a este control, se implementó una encuesta virtual mes a mes, con el fin de primera mano tener los datos de los afectados y así agendar el servicio técnico, y posterior evaluar el servicio.

RESULTADOS





Mantenimiento de Citofonía

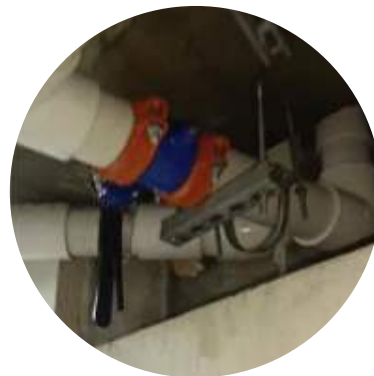


LABORES DIRIGIDAS POR ADMINISTRACIÓN A DESTACAR DE JUNIO DE 2025

La administración informa que se llevó a cabo la intervención correctiva en un tramo de la red hidráulica, iniciando con el desmonte del accesorio afectado para su posterior revisión y sustitución.

Durante la labor se realizaron las reparaciones correspondientes, destacando el cambio del accesorio principal: codo de 4" en PVC presión, además del ajuste y conexión de la mipletería necesaria para garantizar una correcta continuidad en la línea y evitar posibles fugas o fallas.

El procedimiento fue ejecutado por personal capacitado, bajo los lineamientos técnicos requeridos, asegurando el funcionamiento óptimo del sistema tras la intervención

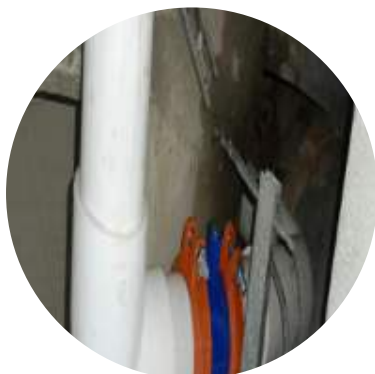


LABORES DIRIGIDAS POR ADMINISTRACIÓN A DESTACAR DE JUNIO DE 2025

La administración informa que se realizó la reparación e instalación de un registro ranurado de 4 pulgadas, junto con todos sus accesorios y la miplería correspondiente al diámetro, cumpliendo con los requerimientos técnicos establecidos para garantizar un funcionamiento adecuado del sistema.

Esta intervención tuvo como objetivo mejorar la red hidráulica del conjunto, asegurando la correcta circulación y manejo de los fluidos, y prevenir futuras afectaciones en la infraestructura.

La reparación fue ejecutada por personal calificado, siguiendo los protocolos de seguridad y calidad establecidos para este tipo de trabajos.



LABORES DIRIGIDAS POR ADMINISTRACIÓN A DESTACAR DE JUNIO DE 2025



poda de arboles
perimetral externa



limpieza de cubiertas
(terrazas)



Adecuacion de cancha
de futbol



limpieza de perimetral
externa



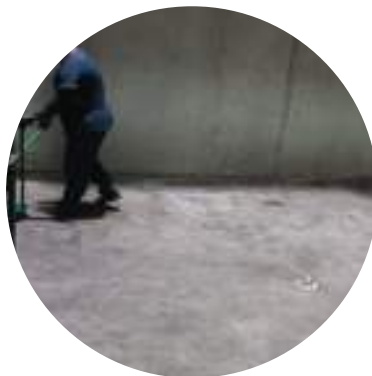
lavado de entrada
principal



Brigada de barrido de
escaleras de emergencia



Barrido y trateapo de
pasillos torres



Limpieza de vacios



Lavado de granito
escaleras salon social y
gym

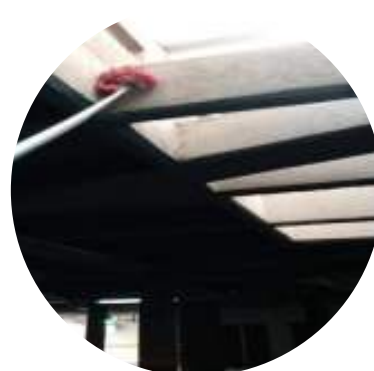
LABORES DIRIGIDAS POR ADMINISTRACIÓN A DESTACAR DE JUNIO DE 2025



Cambio de luminaria
zonas comunes



Cambio de rejilla de
sifones



Limpieza de telarañas
en los vacíos de los
domos



Barido perimetral parte
externa del conjunto



Limpieza de vidrios
recepcion



Brigada de limpieza de
recepcion



Embellecimiento de
zonas verdes



Embellecimiento de
zonas verdes



Cambio de tabletas
paso peatonal zonas
comunes

MANTENIMIENTOS EQUIPOS, PUERTAS DE ACCESO Y TECNOLOGÍA

Informe de Mantenimiento Preventivo – Junio 2023

Periodo: 01 al 27 de junio de 2023

Sistema de Seguridad Electrónica – CCTV, Control de Acceso Vehicular y Peatonal, Cerca Eléctrica

Durante el mes de junio se realizaron actividades de mantenimiento preventivo y correctivo en los diferentes componentes del sistema de seguridad electrónica. A continuación, se resumen las principales gestiones:

CCTV:

Se realizaron labores de limpieza y reemplazo de video balun en todos los DVR (1 al 15), con excepción del DVR12, el cual se encuentra fuera de servicio afectando a 32 cámaras.

En total, se han reemplazado 34 pares de video balun y 24 adaptadores de 1.5Amp, 12V.

Actualmente, 6 cámaras siguen fuera de servicio a la espera de revisión de cableado.

Se atendieron fallas específicas en los DVR5, DVR3 (canal 4) y DVR16, las cuales fueron corregidas.

CONTROL DE ACCESO VEHICULAR

Reparación y refuerzo de soporte de brazo vehicular.

Reemplazo de dos botones de apertura de puertas vehiculares.

Evaluación de daños por golpe en puerta de salida: afectación en soporte, brazo, chumacera y estructura. Se dejó en observación tras reparaciones iniciales.

CONTROL DE ACCESO PEATONAL

Ajuste de bisagra en puerta peatonal del Bloque 1 para mejorar el cierre automático, afectado por el viento.

Se realizaron ajustes adicionales el 27 de junio y se dejó la puerta en observación.

MANTENIMIENTO ASCENSORES



INFORME DE MANTENIMIENTO - ASCENSORES TORRES 1-2-3-4 1

- Durante la jornada de mantenimiento se realizó la verificación del funcionamiento general de los ascensores, encontrando lo siguiente:
- Todos los botones y display de hall operan correctamente.
- El equipo atiende llamadas desde y hacia todos los pisos en óptimas condiciones.
- Las funciones especiales (VIP, INDE, DRIVER) están operativas.
- Luz y ventilador de cabina funcionan con normalidad.
- El confort de viaje es adecuado, sin anomalías reportadas.
- El citófono y la comunicación con portería funcionan correctamente.

VERIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMA NTC 926-1

- Los ascensores cuentan con corral sobre cabina.
- Se encuentran demarcaciones en el cuarto de máquinas y en cables de tracción.
- El protector de salida de pesas y sus pesas están en buen estado.
- La iluminación del cuarto de máquinas es suficiente.

INFORME DE GESTION- POST SISMO



Administración Integral HSEQ, es una empresa de consultoría en Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y programas de HABEAS DATA, contamos con licencia expedida por la secretaria de salud.

Con ocasión del movimiento sísmico ocurrido el día 8 de junio de 2025, la administración del conjunto residencial solicitó a la empresa de consultoría especializada en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, la realización de una inspección visual a las estructuras principales del complejo, con el fin de verificar posibles afectaciones generadas por el evento.

1. Objetivo:

Evaluar, mediante inspección visual, el estado físico de las cuatro torres residenciales del conjunto, así como de sus zonas comunes, con el propósito de identificar daños estructurales o condiciones de riesgo que requieran intervención.

2. Metodología:

La inspección consistió en una revisión visual externa e interna de fachadas, pisos, escaleras, pasillos, cuartos técnicos y áreas comunes. Se documentaron los hallazgos con registro fotográfico y observaciones técnicas.

3. Resultado General de la Inspección:

Tras la inspección realizada, se concluye lo siguiente:

No se identifican daños estructurales en las edificaciones inspeccionadas como consecuencia del sismo.

Se observaron fisuras y grietas superficiales en diferentes puntos de las torres (especialmente en pisos superiores), así como en zonas comunes. Estas afectaciones no comprometen la estabilidad estructural de los edificios.

4. Conclusión:

La inspección visual realizada a las cuatro torres del conjunto residencial no evidencia daños estructurales tras el sismo del 8 de junio de 2025.



CLAUDIA MARCELA
BADILLO PULIDO
ADMINISTRACIÓN DE RESULTADOS



**Quando sumamos
voluntades, los resultados
hablan por sí solos. La
crítica sin acción no
construye.**

PARQUE CENTRAL OCCIDENTE 1