



CLAUDIA MARCELA  
BADILLO PULIDO

ADMINISTRACIÓN DE RESULTADOS

# **INFORME DE GESTIÓN BIMENSUAL**

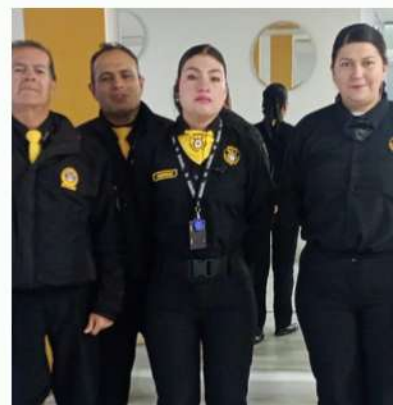
## **PARQUE CENTRAL OCCIDENTE 1**





## Índice

	<b>Pág.</b>
Introducción	<b>1</b>
Bienvenida	<b>2</b>
Administrativo	<b>4</b>
Operativo	<b>6</b>
Propuesta de trabajo	<b>10</b>
Resumen gestión	<b>15</b>



## Gestión Abril y Mayo

### 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

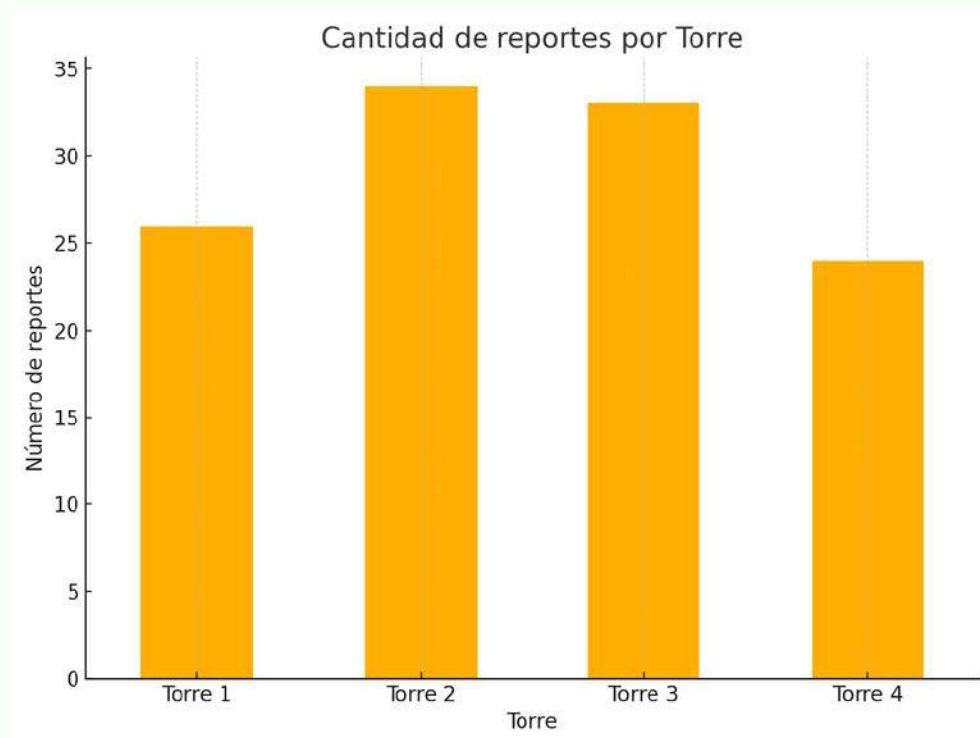


## Mantenimiento de Citofonía

Durante los meses 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



*En el mes de abril y mayo, se consolidaron los reportes ciudadanos sobre fallas en el sistema de citofonía de la copropiedad. La gráfica presenta el número de incidencias clasificadas por torre, permitiendo identificar puntos críticos de atención prioritaria. Esta información servirá como insumo para la toma de decisiones técnicas y presupuestales, en aras de mejorar la calidad del servicio y la seguridad comunitaria.*




# Mantenimiento de Citofonía

Para concluir con este fundamental aspecto, quisiera destacar qué:

Durante Abril se atendieron **55** casos.

Durante Mayo se atendieron **42** casos.

Para llegar a este control, se implementó una matriz de control donde los residentes firman, el técnico debe dejar registro de la gestión, fecha y hora de solución del problema técnico.

		<b>FORMATO DE REGISTRO Y SEGUIMIENTO DE NOVEDADES EN CITOFONÍA - PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1 - MAYO 2025</b>							CÓDIGO: CMSPH-2025
									VERSIÓN: 2
									FECHA DE APLICACIÓN: 10/05
									PÁGINA: 1 de 2
NOMBRE PROVEEDOR CONTRATISTA OBJETO DE EVALUACIÓN		LEONARDO ARENAS TÉCNICO ESPECIALISTA FERMEX CITOFONÍA						COPROPIEDAD	
MARCA TEMPORAL REPORTE	EMAIL USUARIO	TORRE	APDO	FALLA REPORTADA POR EL RESIDENTE	LABOR DESEMPEÑADA	NOMBRE DE QUIEN A TIENE LA VISTA	FECHA QFB	REVISADO	
2025/05/13 7:02:07 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	1704	A veces no se escucha	Impresión código ajuste citofonía QFB	Yennyly Santamaría	6 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:25 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	608	No se puede llamar a la recepción ni abrir la puerta de la torre	Impresión código ajuste citofonía QFB	Elizabeth Cardalón	6 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:27 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	1308	No me escuchan y yo no escucho quien me habla en recepción, no me permiten que baje directamente a los coboceros?	cambio de cables Impresión código ajuste citofonía QFB	Diego Barrios	6 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:28 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 4	803	A veces veces las funciones se escuchan correctamente desde la portería	Impresión código QFB	Luisa Castillo	6 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:51 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	2007	no escucha ni me escuchan	cambio de citofonía 03.05. Se realiza cambio de Citofonía QFB	Nataly Sarany	6 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:52 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1704	No abre la puerta de ingreso a la torre	Se abre puerta por cambio de cableado de vertical	Jose Santamaria	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:06:36 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1703	Funcionamiento intermitente	Impresión código QFB	Camilo Torres	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:06:36 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1708	No hace apertura de la puerta de abajo o en ocasiones no escuchan en recepción	Impresión código QFB. Abre puerta	Jonathan Jara	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:06:37 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 4	1302	No se escucha, ni me escuchan	*****	*****	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:06:51 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1608	Funciona de forma intermitente, para llamar a portería se debe marcar varias veces. Cuando llaman de portería hablan bastante a veces veces, a la primera vez no sirve en ocasiones. Y cuando llaman para entrar a la torre escucha lo mismo, funciona de forma intermitente.	Impresión código QFB para se registre cambio de circuito	Juliana Corredor	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:52 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1606	No se puede dar acceso a la puerta de la torre desde arriba, no funciona.	esta funcionando bien y abre la puerta de la torre por el Cam. de C.	Carolina Espinosa	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:05:57 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1804	El Cam. nunca sirve al citofonía para abrir la puerta de la torre y algunas veces no se puede comunicarse con recepción. ES IMPORTANTE DECIR QUE ESTE FUMOLABO YA LO HEMOS ENVIADO UNAS 3 VECES Y NO SE HA RESOLUCIONADO NADA. QUESA	Impresión código QFB. Para se registre cambio de Uso QFB	Mauricio Ferrero	7 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:07:34 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 1	708	No escucha ni salen comunicaciones, ni abre la puerta de la torre	Impresión de código y ajuste citofonía QFB	Jairo Sierra	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:07:47 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	804	No escucha ni abre al interior con el botón azul y no escuchan en portería cuando llaman desde	*****	*****	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:08:21 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 1	804	No se escucha ni abre al interior con el botón azul y no escuchan en portería cuando llaman desde	Impresión código QFB. Para se registre cambio de Citofonía	Adriana Romero	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:09:29 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	1001	No se puede comunicarse a la portería	*****	*****	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:13:15 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	1901	No funciona, cuando llaman primer vez tiempo al arreglo - igual que está ya trabajo en la torre, cuando llaman por las 2.30 y regreso a las 9 por el 3322444271	Se realizó cambio de citofonía QFB. PENDIENTE. AMF	Alfonso Duarte	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:13:18 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 1	2001	Cuando llaman al interior con el botón azul y no escuchan en portería cuando llaman desde	Se sugiere cambio de cables	No atiende ni dejó arreglado	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:14:07 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1704	Llaman y no escucha ni abre la puerta de la torre y algunas veces no se puede comunicarse con recepción. ES IMPORTANTE DECIR QUE ESTE FUMOLABO YA LO HEMOS ENVIADO UNAS 3 VECES Y NO SE HA RESOLUCIONADO NADA. QUESA	Impresión código QFB. Abre puerta pero se registre cambio de Uso	Maria Triana	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:14:07 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	604	No escucha ni abre al interior con el botón azul y no escuchan en portería cuando llaman desde	Impresión código QFB. Abre puerta	Rafael García	13 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:17:44 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 4	1307	No sirve desde hace mas de dos años no funciona	Se cambio del vertical por que ya estaba roto solo a la portería. Se realizó a conectar y se cambió el agua para no se escuchaba nadie en el y quedó funcionando	No atiende ni dejó arreglado	14 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:24:45 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	1707	No desbloqueo la puerta de la torre para recibir llamadas	Se abre la puerta por el cambio de cableado de la vertical	Yohana Cortes	14 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:25:12 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 3	708	Se debe marcar hasta varias veces para poder hablar y escuchar, al parecer es el cable de citofonía	Impresión código QFB. Para se registre cambio de circuito	Monica Toral	14 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:25:29 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 1	504	No funciona en la absoluta, no permite dar acceso a la puerta de la torre, no funciona para recibir llamadas ni salir	Se sugiere cambio de citofonía cambio 03.05. Se realizó Cambio Cit.	St Ruth Hurtado	14 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:27:23 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	703	A veces si escuchan, si me escuchan. No abre la puerta de la Torre	Impresión código QFB	Gerardo Linares	14 Mayo	Administración	
2025/05/13 7:33:09 p. m. GMT-5	gabriel@parquecentral.com	Torre 2	1005	Intermitencia timbre y no suena la llamada de la recepción	Impresión de código QFB para se registre cambio citofonía	Angélica Urbino	14 Mayo	Administración	

La implementación de estos procesos y procedimientos permite una gestión estratégica, eficiente y completamente trazable del mantenimiento del sistema de citofonía en la copropiedad. Esto **se traduce en resultados concretos para los residentes**: mayor continuidad operativa, respuesta oportuna ante fallos y una experiencia de comunicación segura y confiable. Además, se formaliza el seguimiento técnico mediante bitácoras detalladas, lo que respalda una toma de decisiones basada en datos reales y evidencia de mantenimiento preventivo y correctivo en equipos de uso diario.

# Avances y gestiones de cobro



Dentro de nuestra gestión, se han adelantado gestiones de cobro persuasivas dirigidas a los deudores durante los meses de abril y mayo, con el propósito de emitir un ultimátum a los propietarios morosos. Lo anterior cobra aún mayor relevancia si se considera el crecimiento exponencial y significativo que presentó la cartera, como consecuencia de la obligación de cargar las cuotas extraordinarias.



## ACUERDO DE PAGO DE OBLIGACIONES

Entre los suscritos a saber, **por una parte PARQUE CENTRAL OCCIDENTE 1** copropiedad adscrita al régimen de Propiedad Horizontal cuya vocera es la señora **CLAUDIA MARCELA BADILLO PULIDO** en su calidad de administradora y representante legal, identificada con Cédula de Ciudadanía No. **52.046.064** expedida en Bogotá, quien en adelante se denominará **EL APODERADO** y, de otro lado, **GUISELL VARGAS**, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **52.493.296** de Bogotá, quien obra en su nombre y representación, que a lo largo de este escrito se le reconoce como **EL DEUDOR**, del apartamento 2005 de la Torre 3, por lo cual hemos celebrado el presente **ACUERDO DE PAGO**, el cual se rige por las cláusulas que a continuación se exponen:

**PRIMERA - EL DEUDOR: ACEPTO Y RECONOZCO** mi (s) obligación (es) correspondientes a expensas extraordinaria para el proyecto de hidráulica a saber. Tendida al corte de 31 mayo de 2025, que el valor actual de la suma es de SETESCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS (**\$723.000**). **Pagaderos así:**

FECHA	VALOR ABONO INICIAL	FINANCIADO A CUOTAS		
Inicia pagos en Mayo	Sin abono	\$ 723.000		
MES DE PAGO CUOTA	VALOR CUOTA ABONO A EXTRAORDINARIA	CUOTA ORDINARIA ADMINISTRACION	CUOTA A PAGAR DEL ACUERDO	SALDO MES
Mayo de 2025	\$ 150.000	\$ 288.000	\$ 438.000	\$ 573.000
Junio de 2025	\$ 150.000	\$ 288.000	\$ 438.000	\$ 423.000
Julio de 2025	\$ 150.000	\$ 288.000	\$ 438.000	\$ 273.000
Agosto de 2025	\$ 150.000	\$ 288.000	\$ 438.000	\$ 123.000
Septiembre de 2025	\$ 123.000	\$ 288.000	\$ 411.000	-

**Parágrafo primero:** La cuota de administración regular del 2025 y 2026 pueden verse modificadas conforme mandato de la asamblea de propietarios.

**Parágrafo segundo:** A partir de la fecha la obligación no causará intereses siempre y cuando se cumpla con la cuota mensual aquí descrita dentro del mismo mes. Los intereses causados a partir de la fecha deberán ser descontados una vez se cumpla **la totalidad** del acuerdo en los términos aquí descritos.

**SEGUNDO NOTIFICACION DE PAGOS Y DIRECTRICES DE ESTE-** Los pagos deberán ser notificados por medio de correo electrónico a el correo administrador@parquecentraloccidente1.com dichos pagos se deben cancelar mediante el centro de pagos virtual consignado en nuestra página web.

**PARÁGRAFO 1:** Se entenderá que, si uno de los días correspondientes a los anteriormente pactados como fecha de pago es dominical o festivo, se realizará el pago el día siguiente hábil a más tardar.

**TERCERO- MERITO EJECUTIVO-**Las partes acuerdan reconocer merito ejecutivo al presente documento, con la sola presentación de este.

## LABORES DIRIGIDAS POR ADMINISTRACIÓN A DESTACAR DE ABRIL



Embellecimiento de  
Áreas Verdes y  
Jardinería



Jornada de Lavado  
escaleras de  
emergencia



Brigadas de Aseo



Remoción, cambio e  
instalación de baldosas  
fracturadas



Jornada de limpieza  
costado perimetral de  
la copropiedad



Sellado de grietas de la  
copropiedad



Pintura y  
embellecimiento de  
áreas demarcadas



Pintura y demarcación  
Seguridad Vial



Sellamiento, sondeo y  
cambio de Sifonería

## LABORES DIRIGIDAS POR ADMINISTRACIÓN A DESTACAR DE ABRIL



Limpieza, sondeo y  
destaponamiento de  
redes de aguas grises



Brigada de Aseo  
desmanchado pisos y  
granito sótanos



Brigadas de Brillo y  
desmanchado áreas  
comunes



Poda y  
embellecimiento  
costado perimetral



Retiro de maleza areas  
perimetrales en  
descuido por la UAESP



Lavado y  
desmanchado portería



Lavado y  
desmanchado de  
senderos peatonales



Limpieza profunda y  
rutinaria al salón social



Limpieza vidrios y zonas  
de alto tráfico

# CONTROL INTEGRAL DE PLAGAS Y DESRATIZACIÓN

**CAPITAL DISTRICT  
INTEGRATED PEST CONTROL**



Bogotá, D.C. MAYO 20 DE 2025

Señores: **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1**

## ATENCIÓN

Se informa que el día **MARTES 27 DE MAYO**, a partir de **las 9:00am** se realizará el servicio de control integrado de plagas y desratización en todas las zonas comunes de la copropiedad, para dicha labor se acordó con la **administración y la empresa privada CAPITAL DISTRICT**.

**Precauciones:** Evitar contacto directo con el operario, no transitar en zonas comunes al momento de la aplicación en especial niños, mascotas, personas de la tercera edad, mujeres embarazadas, cerrar las ventanas de los primeros pisos.

**Sugerencia:** Para el interior de sus inmuebles, se prestará el servicio de forma opcional, general y preventiva, con el fin de controlar al máximo insectos rastreros y voladores, costos especiales por el día de la campaña. Si desean tomar el servicio, comunicarse a nuestras líneas telefónicas 6018212799-3104884793-3014893650. O dirigirse directamente al coordinador de la empresa contratada el cual estará en el transcurso del día atendiendo sus requerimientos.

**Control Integrado de Plagas Industrial Comercial Y Domestico**

Atentamente;

**Luis Miguel Rodríguez.**

**Representante legal.**



Cels: 310 488 4793 – 316 499 4415 – 301 489 3650 Tel: 601 - 821 2799

lmrlmontero@gmail.com – lmrmontero@hotmail.com

[www.eliminamosplagas.com](http://www.eliminamosplagas.com) - CALLE 63 a No 70 D 42 BARRIO LA CABAÑA NORMANDIA

## CONTROL INTEGRAL DE PLAGAS Y DESRATIZACIÓN



Nota: Desde la Administración se gestionó oportunamente la asistencia ante las entidades gubernamentales competentes, debido a un taponamiento en la red hidrosanitaria colectora, el cual ha generado afectaciones en nuestros sótanos, incluyendo presencia de aguas residuales, heces y olores fétidos. Esta situación también ha impactado a las copropiedades vecinas, por tratarse de un problema originado en la red pública.

## AVANCE CCTV PROYECTO



Nota: Desde la Administración se gestionó oportunamente la asistencia ante las entidades gubernamentales competentes, debido a un taponamiento en la red hidrosanitaria colectora, el cual ha generado afectaciones en nuestros sótanos, incluyendo presencia de aguas residuales, heces y olores fétidos. Esta situación también ha impactado a las copropiedades vecinas, por tratarse de un problema originado en la red pública.

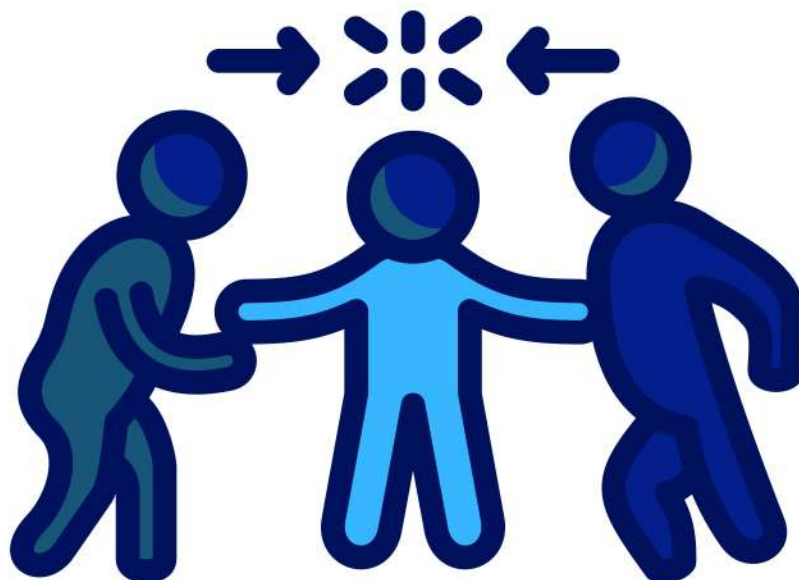
## MANTENIMIENTOS EQUIPOS, PUERTAS DE ACCESO Y TECNOLOGÍA



Durante los meses de abril y mayo se evidenció una recurrencia crítica en las fallas del sistema de lectura de chips en la Torre 1. En abril se realizaron más de 15 intervenciones técnicas, mientras que en mayo se llevaron a cabo 9 intervenciones adicionales, lo que refleja una alta frecuencia de fallas que impacta directamente en la seguridad, el control de acceso y la experiencia de los residentes.

Este comportamiento ha sido registrado y monitoreado mediante el sistema de semaforización de fallas, permitiendo tomar decisiones informadas para la evaluación de correctivos de fondo y la posible renovación tecnológica del sistema.

## GESTIÓN DE LA SANA CONVIVENCIA



Posterior a la Asamblea General de Copropietarios y con la conformación del nuevo Comité de Convivencia, se ha dado continuidad a la gestión activa de situaciones relacionadas con la sana convivencia dentro de la copropiedad. Desde su conformación, el Comité ha intervenido y acompañado diversos casos, entre ellos:

- Conflictos entre vecinos, promoviendo el diálogo y la mediación como herramientas principales para la resolución pacífica de disputas.
- Situaciones relacionadas con el uso indebido de parqueaderos, incluyendo ocupaciones irregulares, bloqueo de accesos y asignaciones indebidas.
- Faltas o contravenciones al Reglamento Interno de Propiedad Horizontal (RIPH), atendiendo denuncias, evaluando comportamientos recurrentes y promoviendo campañas de sensibilización sobre normas de convivencia.

Estas acciones buscan no solo resolver conflictos puntuales, sino también fortalecer la cultura de respeto, corresponsabilidad y comunidad, elementos fundamentales para mantener un entorno armónico y seguro para todos los residentes.

- ✓ Convocar la asamblea general ordinaria o extraordinaria cuando corresponda.
- ✓ Ejecutar las decisiones de la asamblea general de copropietarios.
- ✓ Llevar la contabilidad de la persona jurídica bajo su responsabilidad.
- ✓ Administrar con diligencia los bienes y recursos comunes.
- ✓ Cobrar y recaudar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.
- ✓ Velar por la correcta ejecución del presupuesto de ingresos y gastos.
- ✓ Mantener actualizado el registro de propietarios y residentes.
- ✓ Atender la conservación y custodia de los bienes comunes.
- ✓ Asesoría y acompañamiento en la aplicación de la norma 1072 de seguridad y salud en el trabajo. (Programa de salud ocupacional y prevención de riesgos).
- ✓ Plan de manejo integral de residuos sólidos y reciclaje. (Decreto 349 del distrito).
- ✓ Revisión implementación del plan de emergencias.
- ✓ Campañas digitales en formato de flyers y videos.
- ✓ Ajustes a los niveles de seguridad.
- ✓ Así como las demás funciones inherentes al cargo.





CLAUDIA MARCELA  
BADILLO PULIDO  
ADMINISTRACIÓN DE RESULTADOS

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

**PARQUE CENTRAL OCCIDENTE 1**