

## INFORME DE GESTIÓN FEBRERO 2025

---



Expertos en Propiedad Horizontal.

# INFORME DE ACTIVIDADES REALIZADAS

Como delegado de administración.

- Se atendió solicitudes de copropietarios de estados de cuentas, Paz y salvo.
- Se envía comunicados sobre Mantenimientos preventivos pago, normas de propiedad horizontal.
- Se da respuesta a correos electrónicos, mensaje de WhatsApp.
- Facturación los primeros 5 días de cada mes
- Avisos de suspensión por parte de empresas prestadora de servicios
- Se realiza podas de las diferentes áreas comunes.
- Se realiza pedagogía sobre las normas de propiedad horizontal a los residentes.
- Mantenimiento preventivos de registros sanitarios del conjunto residencial.
- Mantenimiento correctivo de bomba torres,
- Limpieza de la diferentes rejillas aguas lluvias.
- Lavado de los diferentes tanques elevados y subterráneo .

# MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LUMINARIAS DE LAS AREAS COMUNES

Se realizó el mantenimiento correctivo de las luminarias de las áreas comunes, donde se cambiaron fotoceldas dañadas a las lámparas que se encontraban encendidas.



# MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LUMINARIAS DE LAS AREAS COMUNES

Se realizó el mantenimiento correctivo de las luminarias de las áreas comunes y se colocaron reflectores nuevos reemplazando las lámparas dañadas.



# SE REALIZA MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LOS SENSORES DE LAS DIFERENTES TORRES

Se está realizando mantenimiento correctivo en los sensores de las diferentes torres con el fin de reparar aquellas que presentan fallas y restablecer la iluminación. Este mes se inició el proceso, y continuará el próximo mes hasta completar la reparación de los sensores. Una vez finalizado este trabajo, corresponderá a las torres la instalación de las lámparas.



# MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE TANQUES ELEVADOS Y SUBTERRANEOS

- Se realizo el mantenimiento preventivo de los tanques de almacenamiento de agua, tanto elevados como subterráneos.

Este procedimiento tiene como objetivo garantizar la salubridad y calidad del agua, contribuyendo al bienestar y seguridad de todos los habitantes del conjunto residencial.



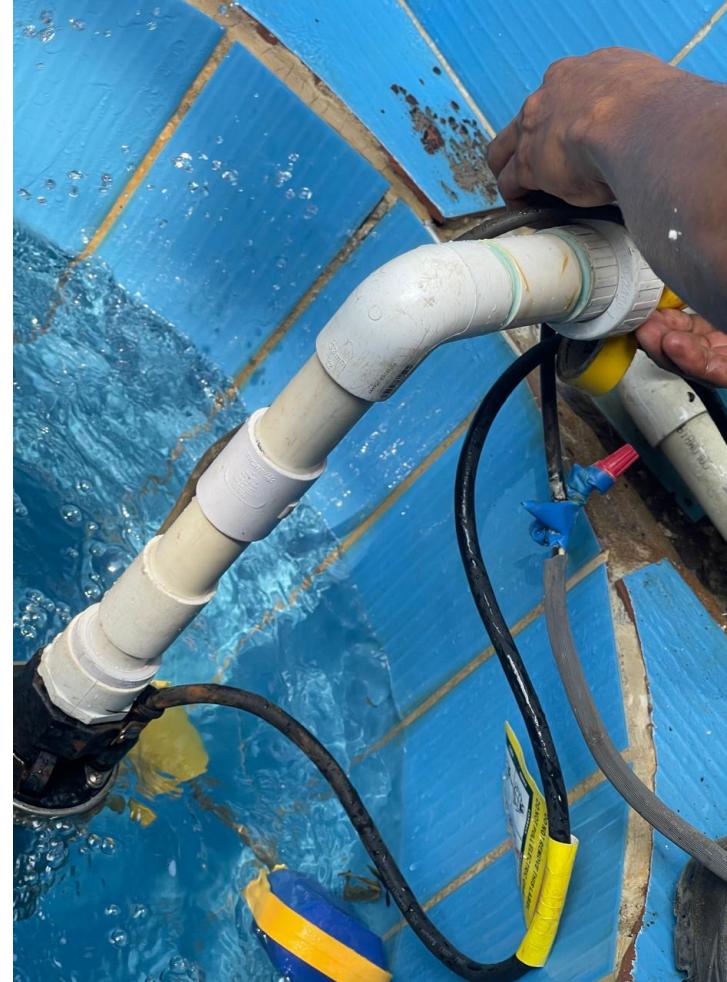
# MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE TANQUES ELEVADOS Y SUBTERRANEOS

Se realizo el mantenimiento preventivo de los tanques de almacenamiento de agua, tanto elevados como subterráneos.

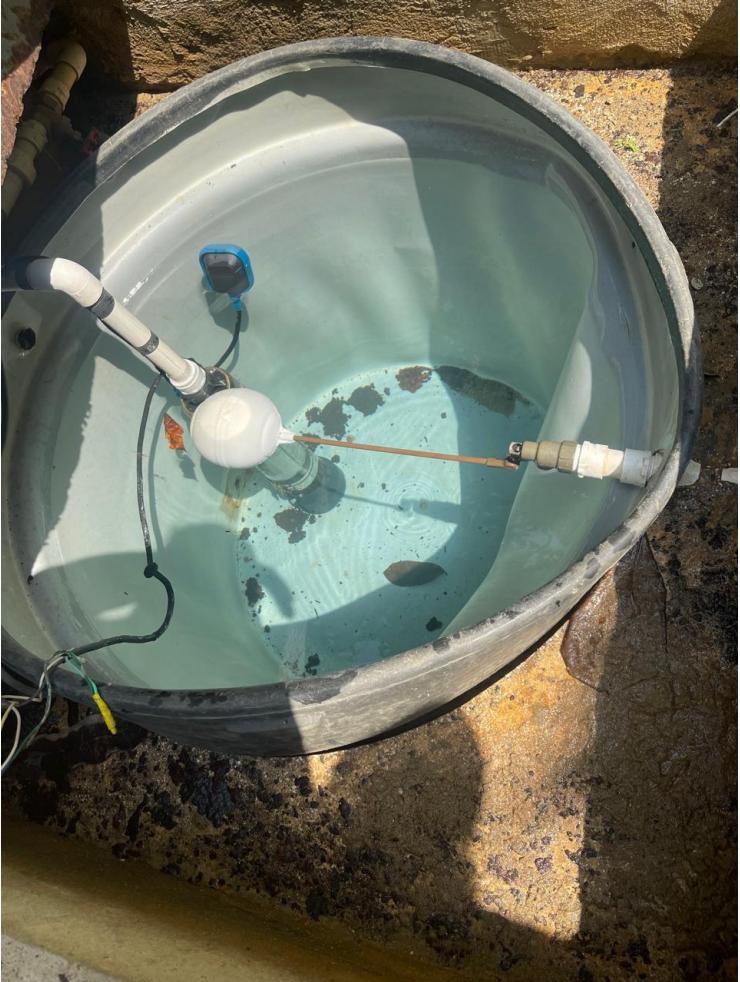
Este procedimiento tiene como objetivo garantizar la salubridad y calidad del agua, contribuyendo al bienestar y seguridad de todos los habitantes del conjunto residencial.



**SE REALIZA MANTENIMIENTO CORRECTIVOS DE LOS EQUIPOS DE BOMBEO DE LAS DIFERENTES TORRES COMO LA TORRES 11, 14.15,18,24**



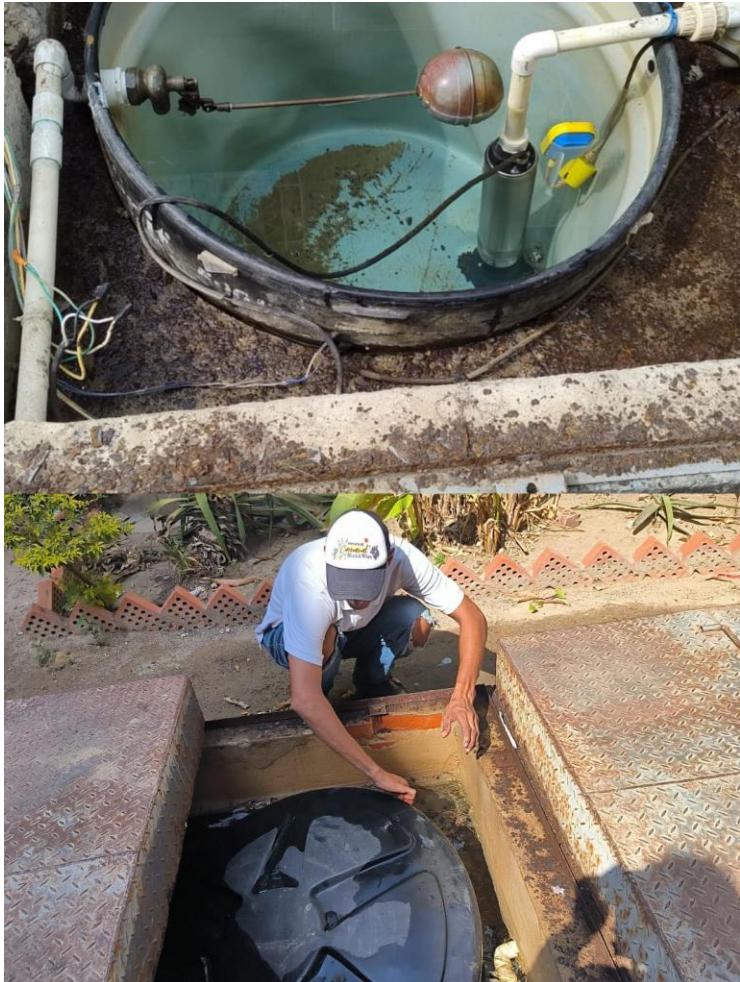
# SE REALIZA MANTENIMIENTO CORRECTIVOS DE LOS EQUIPOS DE BOMBEO DE LAS DIFERENTES TORRES COMO LA TORRES 11, 14,15,18,24



METRÓPOLI

17 / 02 / 2025

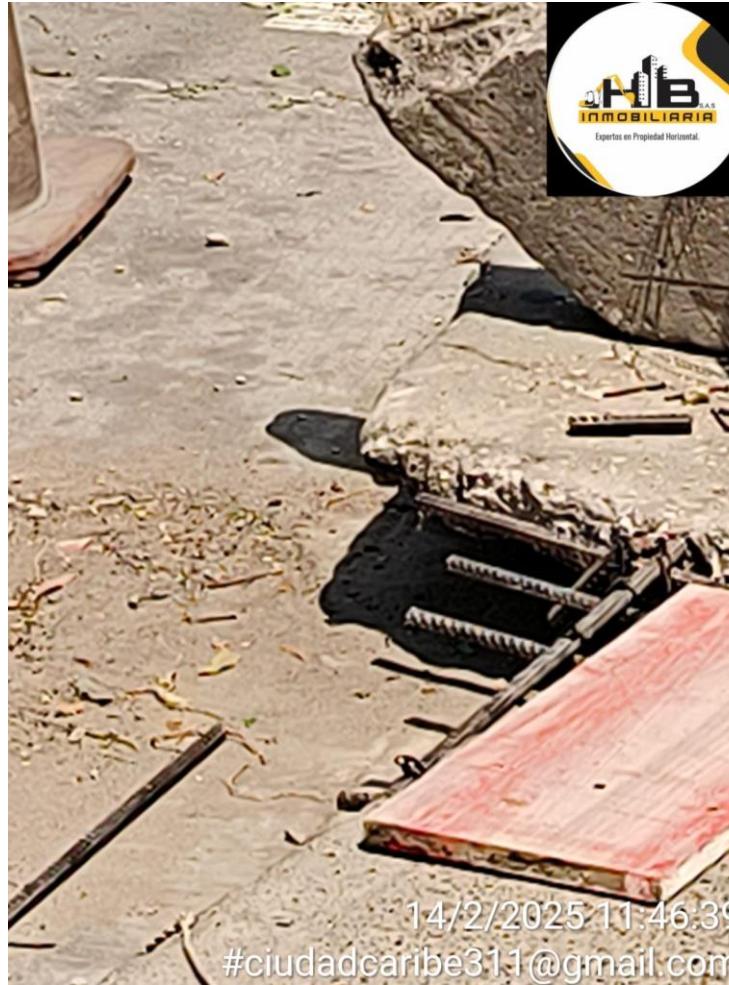
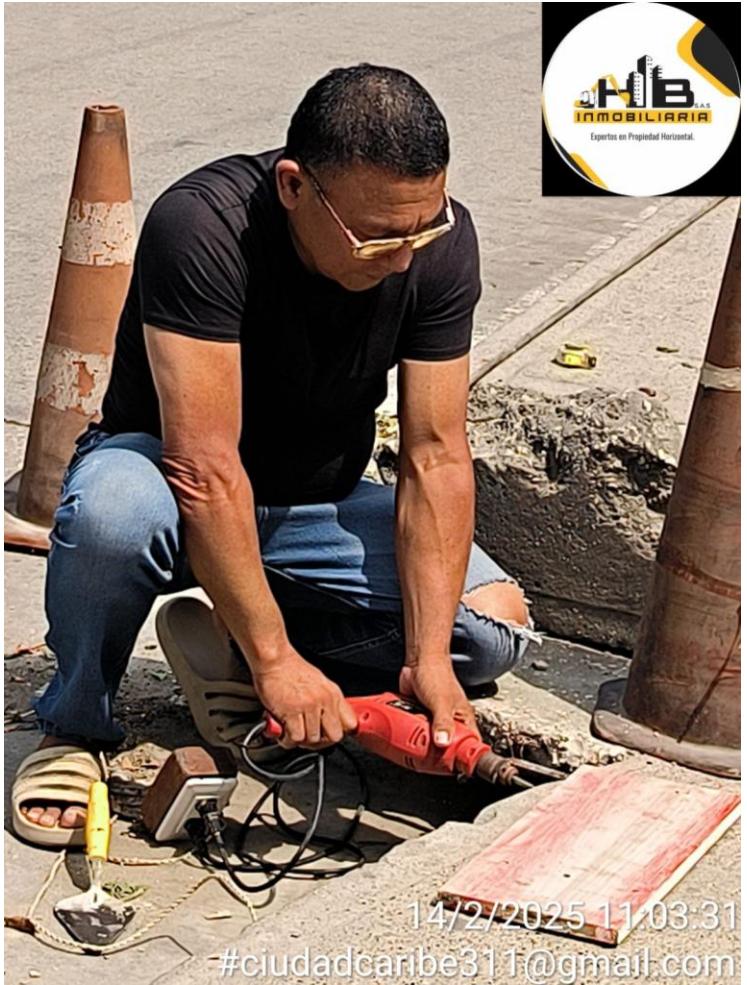
**SE REALIZA MANTENIMIENTO CORRECTIVOS DE LOS EQUIPOS DE BOMBEO DE LAS DIFERENTES  
TORRES COMO LA TORRES 11, 14.15,18,24**



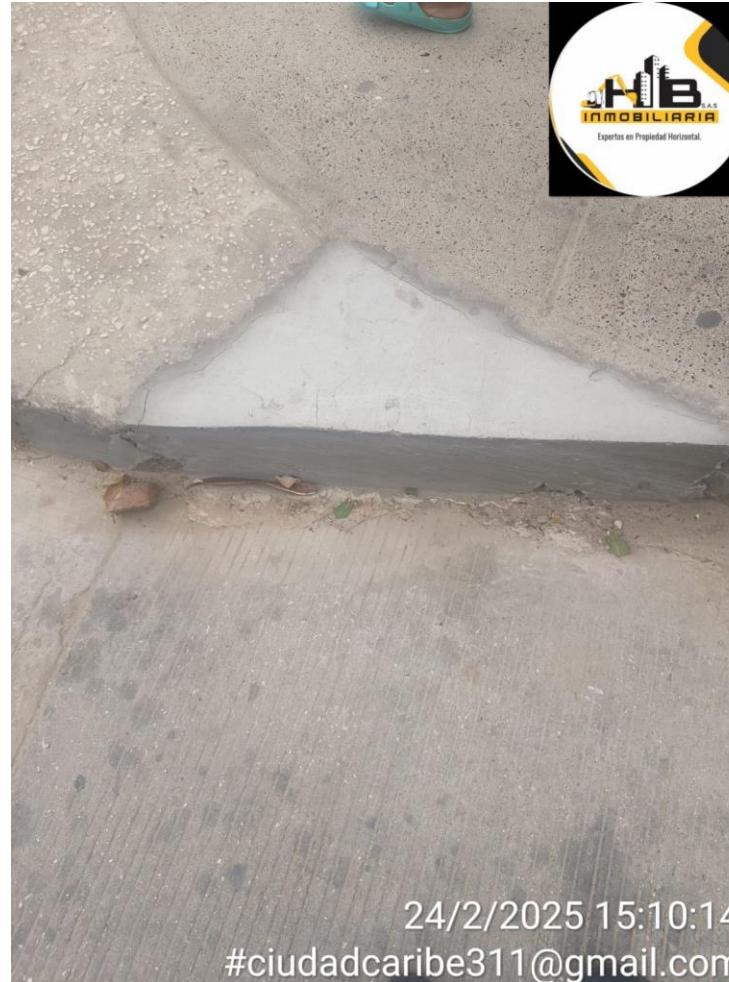
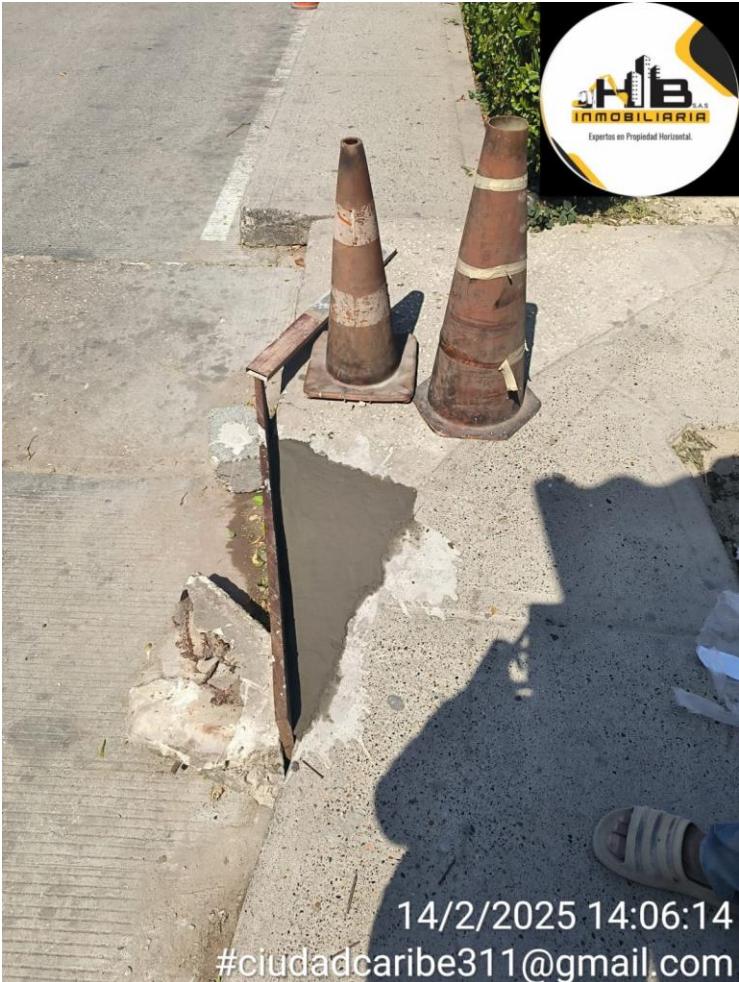
# MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE REGITROS SANITARIOS



# ARREGLO DE SOCALON ENTRADA DEL CONJUNTO



# ARREGLO DE SOCAVON ENTRADA DEL CONJUNTO

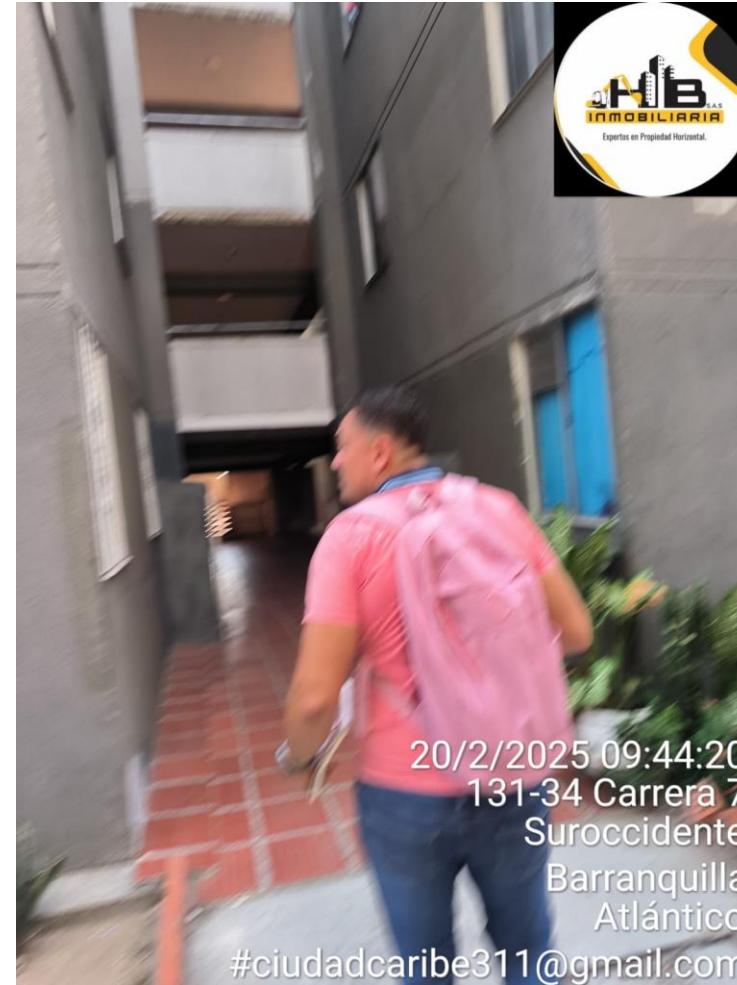


# Levantamiento General del Conjunto

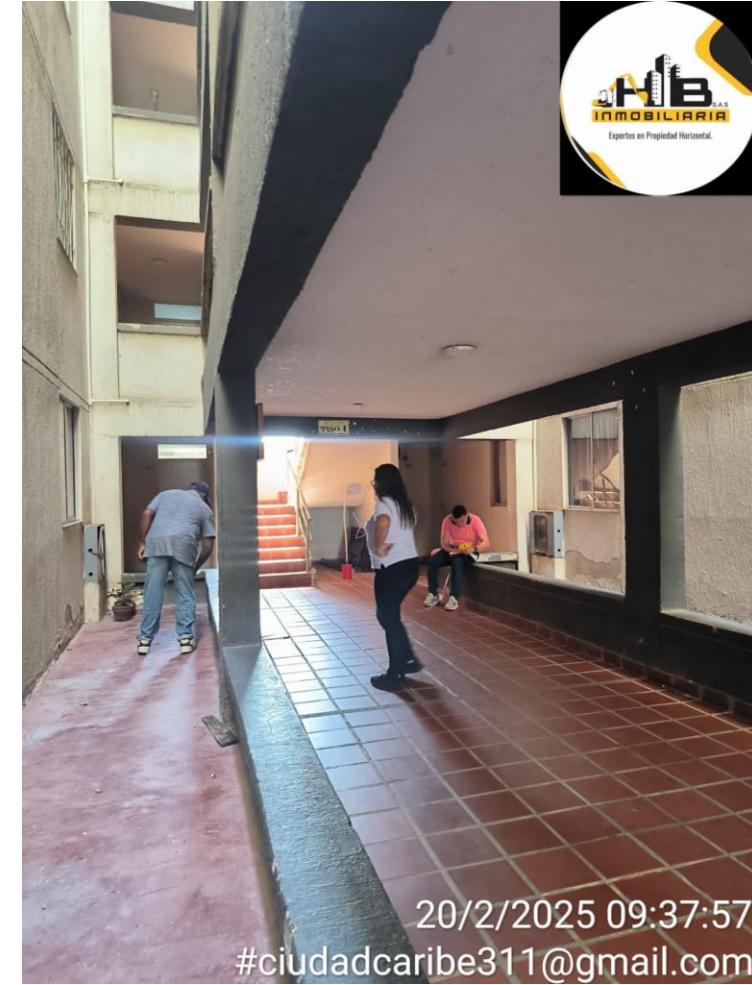
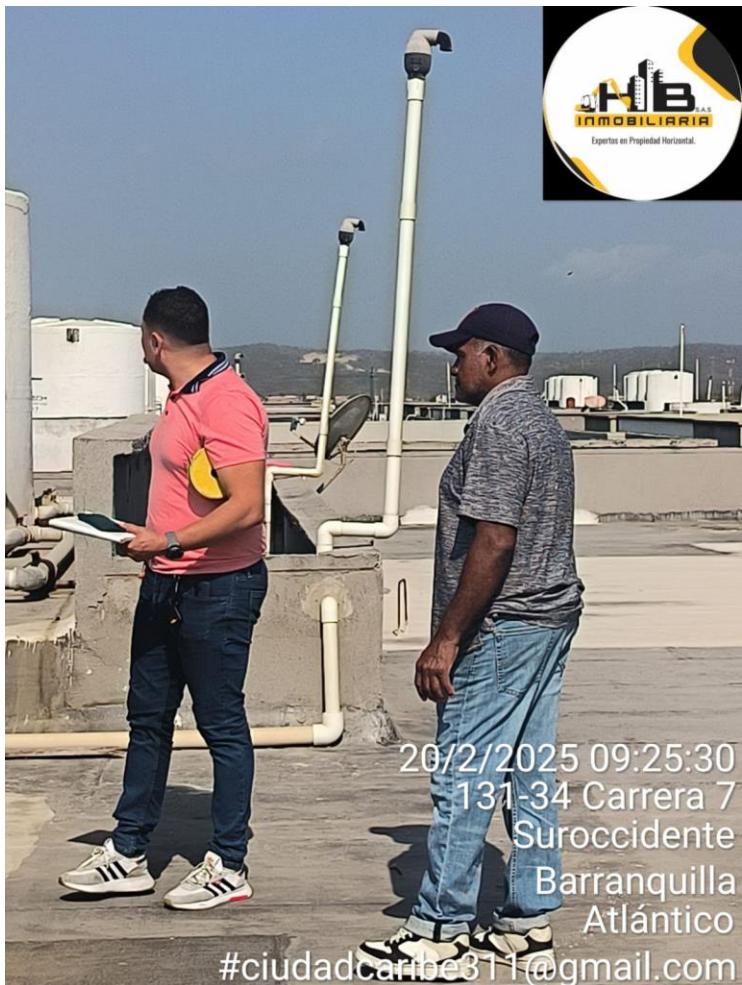
Se ha realizado un levantamiento general del conjunto con el objetivo de evaluar el estado estructural de sus diferentes componentes. En particular, se ha puesto énfasis en la inspección de las fachadas y la azotea, con el fin de determinar su estado actual y detectar posibles daños o deterioros.

El propósito de este análisis es presentar un informe detallado ante la Asamblea, con el fin de proponer un proyecto de reparación y mantenimiento que garantice la seguridad, estética y funcionalidad del conjunto.

# Levantamiento General del Conjunto



# Levantamiento General del Conjunto



# VISITA DE LA OFICINA DE GESTION DE RIESGO DE LA ALCADIA DE BARRANQUILLA

La visita de Gestión del Riesgo se realizó en respuesta a nuestra solicitud de intervención debido a las afectaciones que estamos teniendo con las canaletas de aguas pluviales. De no atenderse a tiempo, esta situación podría generar impactos negativos a futuro, como posibles inundaciones. Por ello, es fundamental que se tomen las medidas necesarias para prevenir mayores riesgos.



# VISITA DE LA OFICINA DE GESTION DE RIESGO DE LA ALCADIA DE BARRANQUILLA



# SE REALIZA SOLICITUDES DE RECLAMACION ANTE LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIO



**Radicación PQR**

Apreciado usuario, su reporte de PQR registrado el día 2024-06-07, ha sido validado y radicado con el número 45166467. Con el siguiente detalle:

- NIC: 7309637
- Número medidor: 34008161
- Nombres: conjunto
- Apellidos: ciudad caribe
- Documento de identidad: 901025950



**Radicación PQR**

Apreciado usuario, su reporte de PQR registrado el día 2024-08-15, ha sido validado y radicado con el número 48348334. Con el siguiente detalle:

- NIC: 7310070
- Número medidor: 15067544935
- Nombres: conjunto
- Apellidos: ciudad caribe
- Documento de identidad: 901025950
- Correo electrónico: [ciudadcaribe311@gmail.com](mailto:ciudadcaribe311@gmail.com)



**Nueva PQR**

Estimado Usuario, usted ha generado una PQR con número 1597342 asociando la siguiente información:

- NIC: 7309637
- Número medidor: 3400816157
- Nombres: conjunto
- Apellidos: ciudad caribe
- Documento de identidad: 901025950



Expertos en Propiedad Horizontal.

# Llamados de atención

Se realizan respectivos llamados de atención por incumplimiento a las normas

		CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE							
		NIT 901925050-9 DIRECCION; Carrera 7M # 130 -24 CORREO: ciudadcaribe311@gmail.com CELULAR; 3112190284							
FECHA REPORTE NOVEDAD	FECHA LLAMADO DE ATENCION	INMUEBLE	PROPIETARIO	NOVEDAD	LLAMADOS DE ATENCION			MEDIO DE ENVIO	OBSERVACIONES
					1	2	3		
11/07/2024	T24-103			contaminacion auditiva	*			MULTA	*
11/07/2024	T4-305			mal uso en area comun	*			MOVIL	*
11/07/2024	T19-403			contaminacion auditiva	*			CORREO	exceso de ruido
11/07/2024	T24-105			contaminacion auditiva	*				desechos en area comun
11/07/2024	T4-306			mal uso en area comun	*				exceso de ruido
16/07/2024	T30-102			contaminacion por olores	*				desechos en area comun
03/08/2024	T29-203			mal uso en area comun	*				malos olores por sus mascotas
05/08/2024	T28-301			perturbacion a la sana convivencia	*				invasion de area con colchones
05/08/2024	T13-302			contaminacion auditiva	*				violencia intrafamiliar
05/08/2024	T22-206			agresion a vigilancia	*				exceso de ruido
08/08/2024	T23-301			mal uso en area comun	*				escrementos de mascotas
02/09/2024	T14-502			mal uso en area comun	*				consumo de sustancias alucinogenas
02/09/2024	T31-508			mal uso en area comun	*				daño de fachada
30/08/2024	T22-403			perturbacion a la sana convivencia	*				violencia intrafamiliar



Expertos en Propiedad Horizontal.

# REUNION CON LA PÓLICIA

Se llevó a cabo una reunión con la Policía con el objetivo de elaborar un plan de acción para abordar los diferentes comportamientos que afectan la sana convivencia."



# REUNION INFORMATIVA DE INFORMES DE AUDITORIA

se llevo a cabo una reunión donde se presentaron el informe de auditoría correspondiente a los años 2020, 2021, 2022 y 2023.

El objetivo de esta auditoría es evaluar el estado financiero del conjunto



# REUNION CON LA EMPRESA DE SEGURIDAD

Se llevó a cabo una reunión con la empresa de seguridad Miserino con el objetivo de mejorar la comunicación y garantizar la correcta implementación de los controles de acceso vehicular y peatonal."



SE HA REALIZADO DIFERENTE COMUNICADOS CON EL FIN DE INFORMAR SOBRE LOS DIFERENTE PROCESOS QUE LLEVAMOS Y PARA CONCIENTIZAR SOBRE LAS DIFERENTES NORMAS



# INFORME CONTABLE



Expertos en Propiedad Horizontal.



Expertos en Propiedad Horizontal.

# RECUPERACION DE CARTERA

se han implementado diversas estrategias para la recuperación de cartera morosa. Es importante destacar que este tipo de acciones son cruciales para mantener la salud financiera del conjunto residencial y evitar pérdidas significativas.

La implementación de estrategias de recuperación de cartera como planes candado, formalización de acuerdos y restricciones a morosos, junto con una adecuada segmentación, comunicación y, en algunos casos, tercerización, puede contribuir significativamente a mejorar la salud financiera del conjunto residencial y Reducir las pérdidas.



# RECUPERACION DE CARTERA

"Para la recuperación de cartera, se implementan diversas estrategias, entre ellas, la ejecución del plan candado , el cual opera de manera continua (24/7). Como parte de este proceso, se envían mensajes a las personas que se encuentran en mora, invitándolas a acercarse y realizar acuerdos de pago."



# RECUPERACION DE CARTERA



11/2/2025 21:35:38

#ciudadcaribe311@gmail.com

# Relación de acuerdos de pago

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15													
RELACION DE ACUERDOS													
FECHA	TORF	APTO	TORRE-APTO	IDENTIFICACI				CUOTA INICIA	CUOTA ADM	BONO A LA DEL	TOTAL	C	
02/08/2024	1	303	T1-303	64521877	T1-303	64521877	-						
30/07/2024	1	107	T1-107	1140817128	T1-107	1140817128	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000		
13/08/2024	1	207	T1-207	72330317	T1-207	72330317	-	\$ 400.000					FORMALIZAR ACU
31/07/2024	1	307	1-307	1045705376	1-307	1045705376	-		\$ 51.000	\$ 42.600	\$ 93.600		
14/06/2024	1	403	T1-403	57296310	T1-403	57296310	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 49.000	\$ 100.000	SI NO PAGA ESTE	
01/08/2024	1	405	1-405	8779676	1-405	8779676	-	\$ 0	\$ 51.000	\$ 49.000	\$ 100.000		
18/08/2024	1	501	T1-501	1140877496	T1-501	1140877496	-						FORMALIZAR ACU
05/06/2024	1	503	T1-503	1143117357	T1-503	1143117357	-	\$ 150.000					LEGALIZAR ACUE
15/06/2024	2	103	2-103	7958020	2-103	7958020	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUPTA	
15/06/2024	2	108	T2-108	1140882418	T2-108	1140882418	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUPTA	
28/08/2024	2	306	T36-108			#N/A	#N/A						PENDIENTE POR I
	2	207	2-207	1140818431	2-207	1140818431	-		\$ 51.000		\$ 51.000	ANULADO	
13/06/2024	2	303	T2-303	1085224589	T2-303	1085224589	-		\$ 51.000	\$ 20.000	\$ 71.000	TIENE UNA CUPTA	
11/03/2024	2	305	2-305	57306897	2-305	57306897	-	\$ 800.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUPTA	
	2	308	T2-308		T2-308				\$ 51.000	\$ 30.000	\$ 81.000		
13/07/2024	2	401	T2-401	1032423718	T2-401	1032423718	-	\$ 150.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUPTA	
02/08/2024	2	502	T2-502		85127000	T2-502	85127000	-	\$ 212.000	\$ 51.000			LEGALIZAR ACUE
28/08/2024	2	508	T2-508			#N/A	#N/A	\$ 150.000	\$ 51.000				LEGALIZAR ACUE
31/07/2024	3	101	T3-101	1045708833	T3-101	1045708833	-	\$ 205.000	\$ 51.000	\$ 49.000	\$ 100.000		
05/02/2024	3	302	3-302	32776385	3-302	32776385	-	\$ 612.000	\$ 51.000	\$ 14.000	\$ 65.000	ACUERDO ANULA	
17/06/2024	3	304	T3-304	72185835	T3-304	72185835	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	ACUERDO ANULA	
15/06/2024	3	306	T3-306	1140850448	T3-306	1140850448	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000		LEGALIZAR ACUE	
17/07/2024	3	307	T3-307	72275657	T3-307	72275657	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000		
17/06/2024	3	308	3-308	1131041033	3-308	1131041033	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUOTA	
17/07/2024	3	402	T3-402	1001912881	T3-402	1001912881	-	\$ 200.000					LEGALIZAR, TIENE
02/08/2024	3	405	3-405	45517299	3-405	45517299	-	\$ 151.000	\$ 51.000	\$ 100.000	\$ 151.000		
14/08/2024	3	407	T3-407	1129508775	T3-407	1129508775	-	\$ 200.000					PENDIENTE POR I
30/08/2024	3	501	T3-501	1069470851	T3-501	1069470851	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 39.000	\$ 90.000		
16/07/2024	3	505	3-505	92551072	3-505	92551072	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000		
27/08/2024	4	105	4-105			#N/A	#N/A	\$ 150.000					PENDIENTE POR I
15/06/2024	4	203	4-203	6672282	4-203	6672282	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUOTA	
08/08/2024	4	205	T4-205	1042427038	T4-205	1042427038	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 49.000	\$ 100.000		
21/06/2024	4	206	4-206	32615149	4-206	32615149	-	\$ 120.000	\$ 51.000	\$ 20.000	\$ 71.000	LEGALIZAR, TIENE	
05/05/2024	4	402	T4-402	1045681755	T4-402	1045681755	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	ACUERDO ANULA	
17/06/2024	4	403	4-403	32754400	4-403	32754400	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	LEGALIZAR, PEND	

# NORMAS DE CONVIVENCIA

## **SENTIDO COMUN , SENTIDO PERTENENCIA**

"Queridos copropietarios, lamento tener que comunicarles que ha fallecido nuestros grandes amigos de toda la vida, el Sr. Sentido Común y el Sr. Sentido de pertenencia". Estuvo entre nosotros durante muchos años. Nadie sabe a ciencia cierta qué edad tenía, los datos sobre su nacimiento hace mucho que se han perdido entre los vericuetos de la vida y la burocracia. Será recordado por haber sabido cultivar lecciones tan valiosas como: Lo ético como principio básico.

El orden y la limpieza.

La empatía.

La lealtad.

La honestidad.

La integridad.

La responsabilidad.

Los deberes.

El respeto a las leyes y los reglamentos.

El respeto por el derecho de los demás.

El Sr. Sentido Común y el Sr. Sentido de pertenencia vivió bajo dos simples y eficaces consignas:

"no hagas lo que no te gustaría que te hicieran" ...

y "Cuando nos sentimos parte de algo, nos esforzamos más por cuidarlo y mejorarlo".

Don Sentido Común perdió terreno cuando los propietarios creen que como pagan una administración todas sus solicitudes hay que darles solución.

Confundieron cual es el proceso de la administración y cual es el proceso de la constructora.

Don sentido de pertenencia perdió terreno cuando los propietarios no cumplen sus obligaciones económicas, pero exigen sus derechos. Don Sentido Común perdió el deseo de vivir cuando los propietarios por los medios de comunicación vendieron su pluma al mejor postor, perdiendo la ética y acallando la verdad, dando paso al escándalo y a la información incompleta o tergiversada.

# NORMAS DE CONVIVENCIA

## **SENTIDO COMUN , SENTIDO PERTENENCIA**

Don sentido de pertenencia perdió terreno cuando los dueños de las mascotas dejaron a sus mascotas esparcir los orines y sus heces por todo el conjunto.

Don sentido común perdió el deseo de vivir cuando se perdió la comunicación efectiva entre vecinos es esencial para resolver cualquier problema en la propiedad horizontal.

"Don sentido de pertenencia perdió el terreno cuando los propietarios no utilizan bien la zona de parqueaderos y utilizan los ventanales y/o escaleras como colgaderos de ropa.

Don Sentido Común perdió terreno cuando los propietarios no tienen el cuidado y la conservación de las áreas verdes y espacios comunes contribuyen a mantener una buena imagen de la propiedad horizontal.

"Don sentido de pertenencia perdió su terreno cuando no deposito las basuras en el lugar que me corresponde. Aún hay tan cosas por el cual Don sentido común y Don sentido de pertenencia perdieron la vida.

La muerte de Don Sentido Común y Don sentido de pertenencia "fue precedida"  
por:—La de sus padres, deberes y derechos.

—La de su esposa, Prudencia.  
—La de su hija, Responsabilidad y  
—La de su hijo, Raciocinio.

Le sobreviven sus tres hermanastros:

Solo reconozco mis derechos,

Los demás tienen la culpa y

Soy una víctima de la sociedad.

No hubo mucha gente en su funeral, porque muy pocos se enteraron de que se había ido.

Si aún recuerdas a Don "Sentido Común" y Don sentido de pertenencia", por favor ayuda a que otros lo recuerden. De lo contrario, únete a la mayoría y "no hagas nada".

Es por esto mismo que los seres humanos se dividen en dos bandos:

"Los que aman y construyen"

Y "Los que odian y destruyen" ..

# NORMAS DE CONVIVENCIA

## EL MAL USO

Uno de los problemas que tienen algunos copropietarios es creer que, porque son dueños de un área privada, también son dueños absolutos de los bienes comunes del Edificio o Conjunto. Para saber si usted hace parte de este problema cultural, analice si incurre en los siguientes comportamientos:

1. ¿Coloca materas, bicicletas o cualquier objeto en los ingresos a su unidad privada?
2. ¿Fuma, consume bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en zonas no destinadas para ello?
3. ¿Estaciona su vehículo en las zonas destinadas a personas con movilidad reducida o para visitantes?
4. ¿Pone a secar la ropa u otros objetos en los balcones que hacen parte de su apartamento, alterando la fachada?
5. ¿Lava, repara o comercializa vehículos en las zonas comunes de la copropiedad?
6. ¿Arroja basuras en vez de recogerlas, pensando que “para eso hay servicio de aseo” ?
7. ¿No controla o limpia las necesidades fisiológicas que tienen sus mascotas sobre las áreas comunes?
8. ¿Permite que los mayores utilicen los juegos infantiles, así los deterioren, pensando que ellos tienen los mismos derechos?
9. ¿Realiza un trato inadecuado a los diferentes bienes del conjunto?

# NORMAS DE CONVIVENCIA

## EL MAL USO

Uno de los problemas que tienen algunos copropietarios es creer que, porque son dueños de un área privada, también son dueños absolutos de los bienes comunes del Edificio o Conjunto. Para saber si usted hace parte de este problema cultural, analice si incurre en los siguientes comportamientos:

10. 🚧 ¿Permite que los menores jueguen en lugares no destinados para ello?
11. 🚧. ¿Utiliza en forma inadecuada los baños del conjunto los deja sucios para su próximo uso?
12. 🐾蝶 ¿Arroja objetos por los balcones afectando áreas comunes o copropietarios de pisos inferiores?
13. 📁🟡 ¿Arroja a las redes del conjunto objetos o grasas que afecten su propia circulación?
14. 📸 ¿Utiliza el cuarto de basuras sin respetar la separación de residuos?
15. 🛒 🚧 ¿Utiliza los parqueaderos comunes como depósitos?
16. 📌. ¿Pone avisos, letreros en las carteras o muros del conjunto, sin autorización del administrador?
17. 🔑🎵 ¿Se apropia por ser del primer piso, de las zonas de aislamiento del conjunto?
18. 💧 ¿Hace uso del agua de las áreas comunes?

# NORMAS DE CONVIVENCIA

## EL MAL USO

Si respondió de forma afirmativa a alguna de las anteriores preguntas, evalúe su comportamiento y no sea como otros infractores que al ser requeridos al cumplimiento de la norma se molestan y hasta llegan a agredir a los órganos de control que llaman al orden.

No olvidemos que la convivencia pacífica en propiedad horizontal se logra cuando todos respetamos los derechos que resultan colectivos.



Expertos en Propiedad Horizontal.



Expertos en Propiedad Horizontal.

**¡Estamos para servirles!**



Expertos en Propiedad Horizontal.