

INFORME DE GESTION 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 repuesta 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.

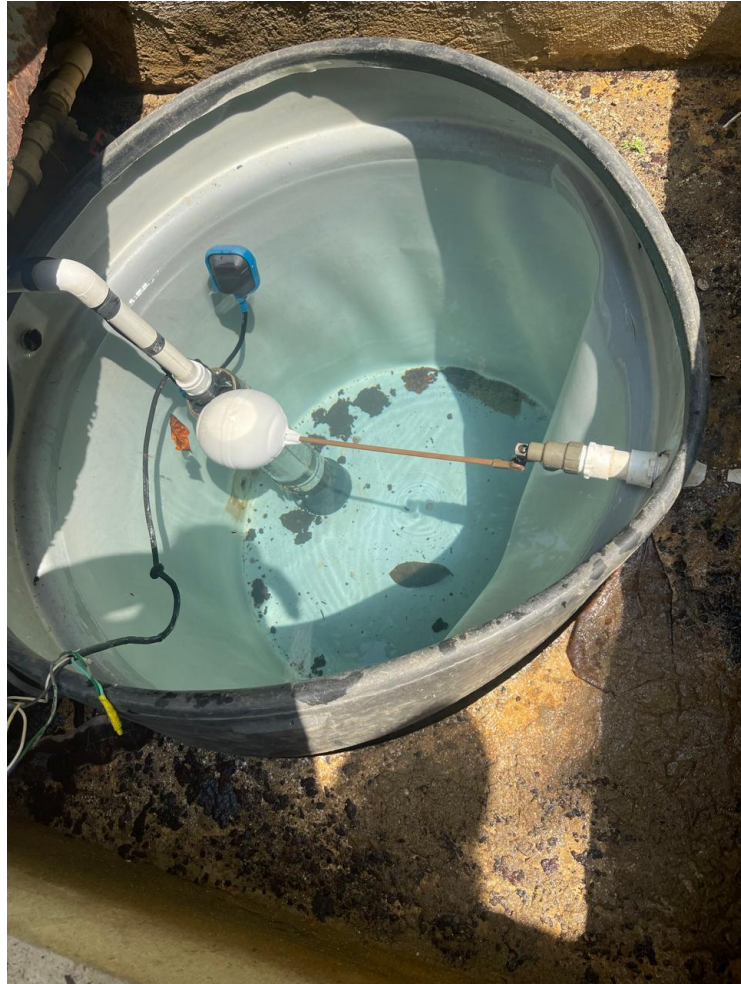
Este procedimiento tiene como objetivo garantizar la salubridad y calidad del agua, contribuyendo al bienestar y seguridad de todos los habitantes del conjunto residencial.



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

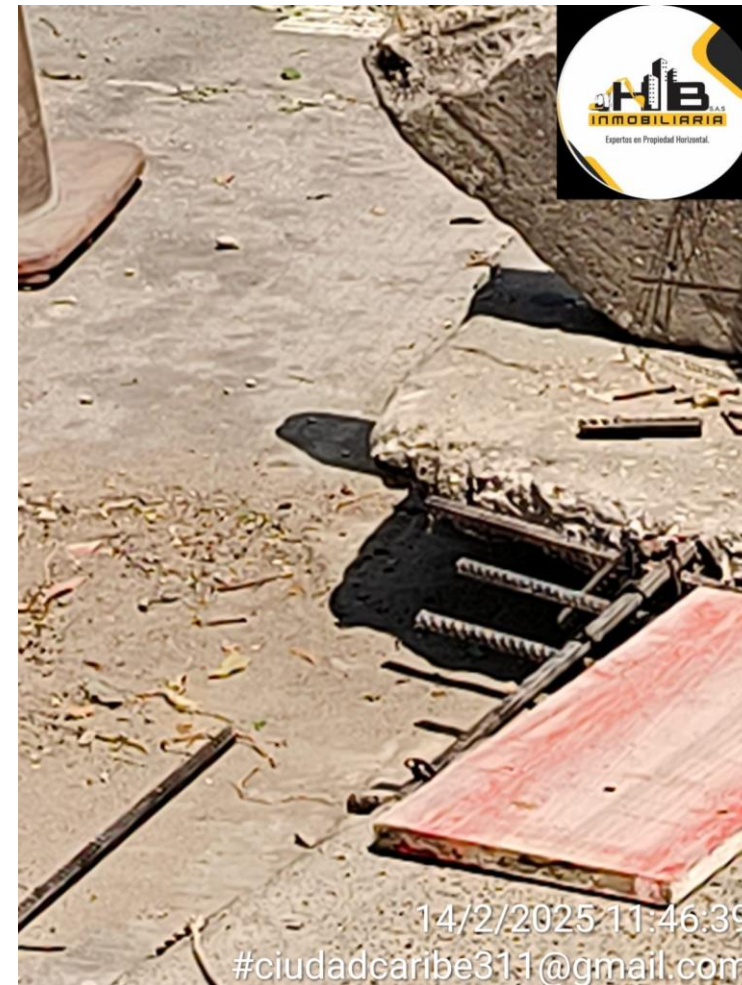
SE REALIZA MANTENIMIENTO CORRECTIVOS DE LOS EQUIPOS DE BOMBEO DE LAS DIFERENTES TORRES COMO LA TORRES 11, 14,15,18,24



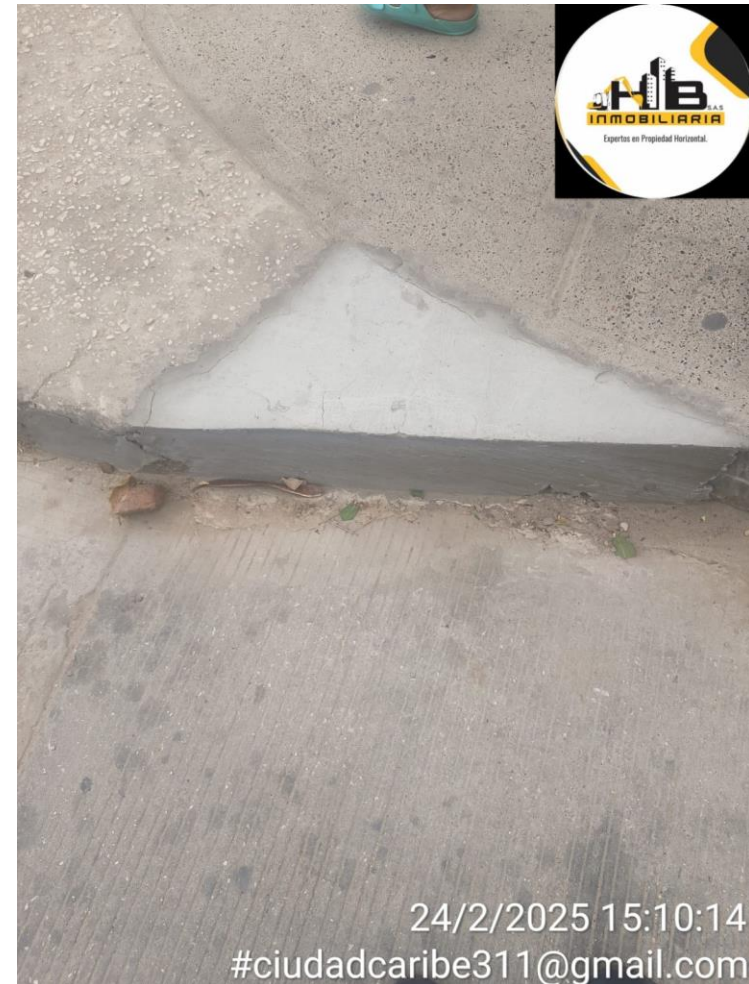
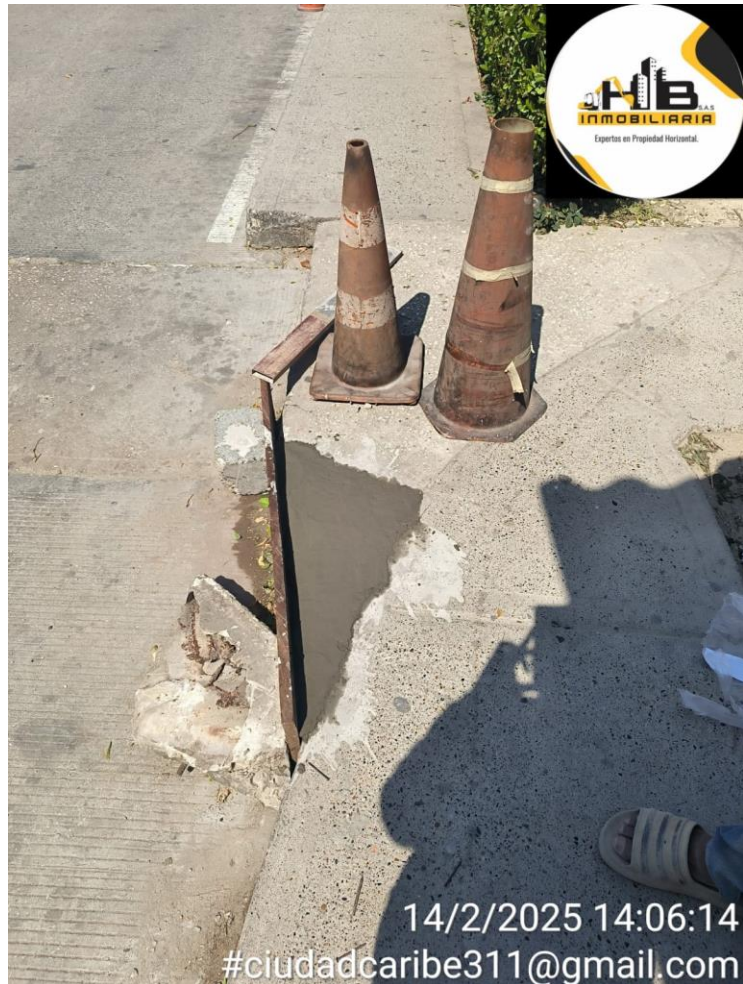
MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE REGISTROS SANITARIOS



ARREGLO DE SOCAVON ENTRADA DEL CONJUNTO



ARREGLO DE SOCAVON ENTRADA DEL CONJUNTO

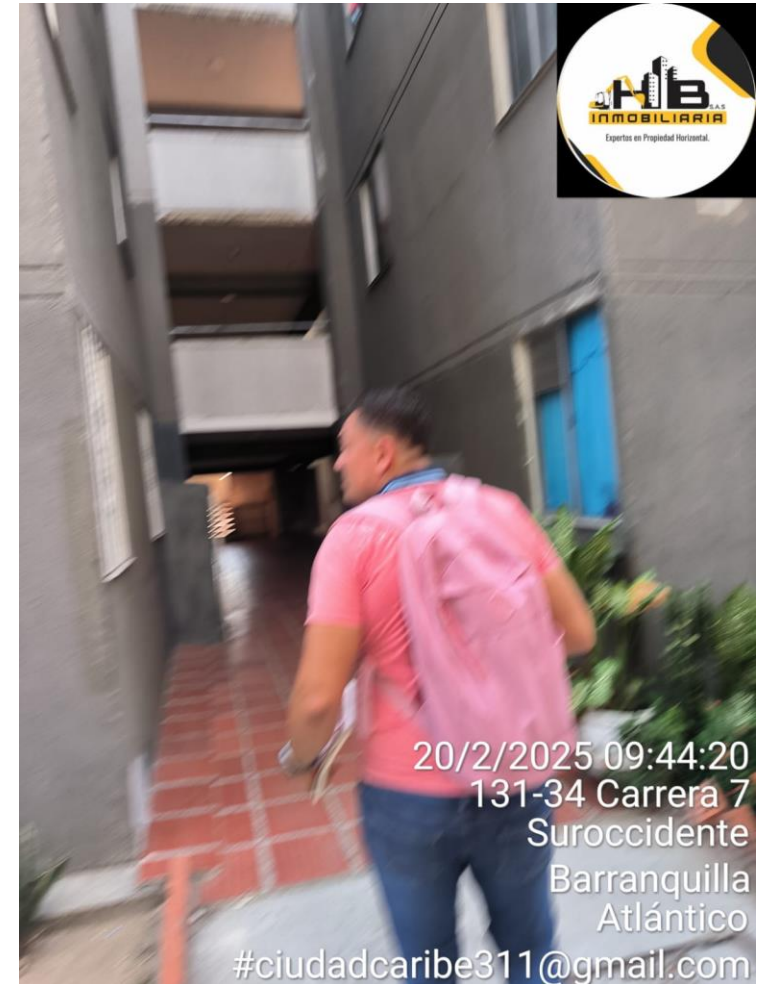


Levantamiento General del Conjunto

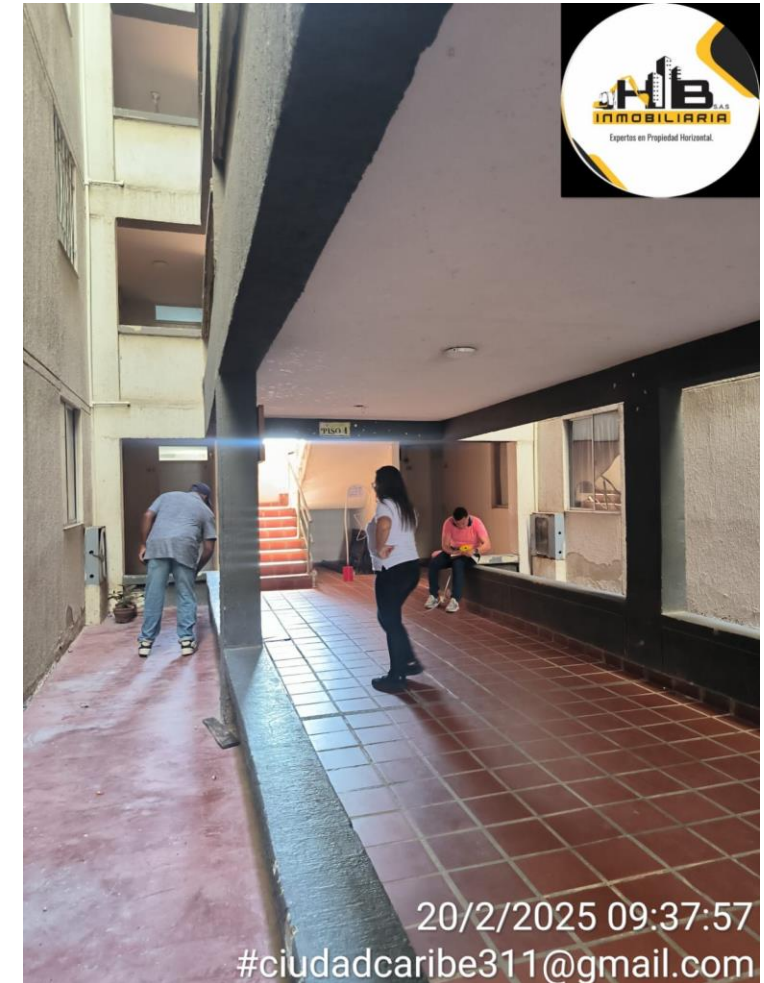
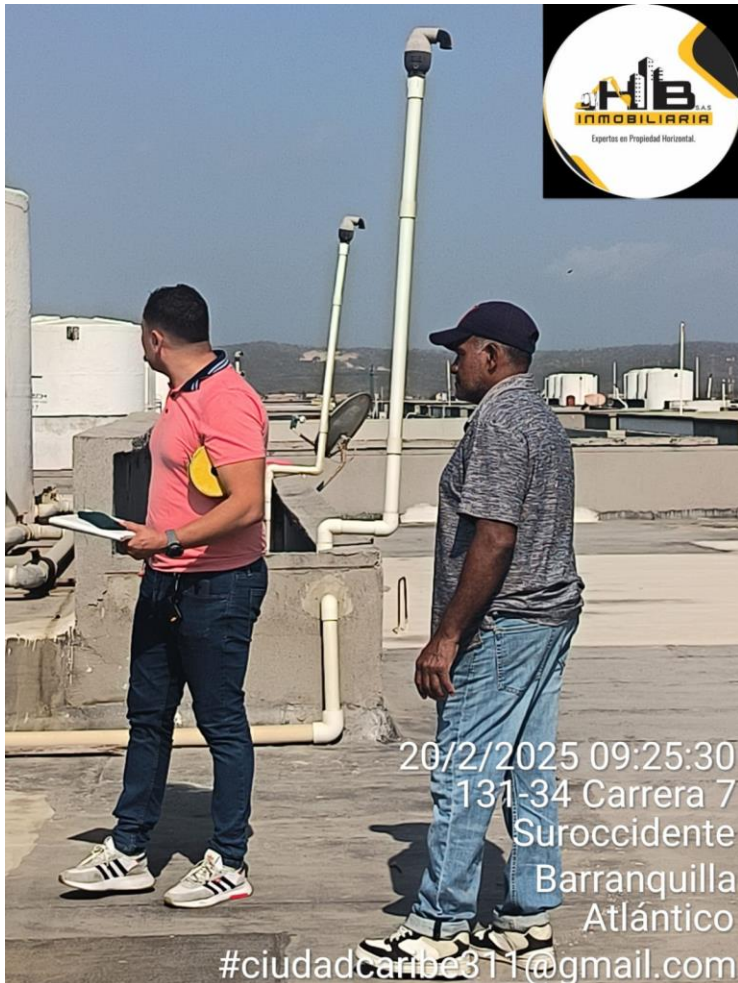
Se ha realizado un levantamiento general del conjunto con el objetivo de evaluar el estado estructural de sus diferentes componentes. En particular, se ha puesto énfasis en la inspección de las fachadas y la azotea, con el fin de determinar su estado actual y detectar posibles daños o deterioros.

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

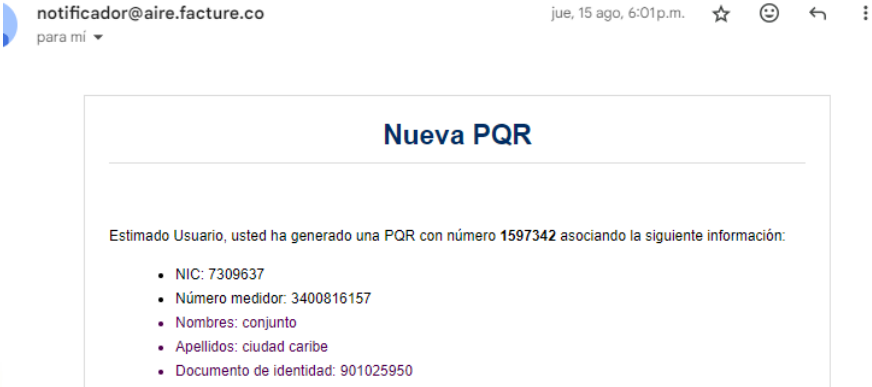
La visita de Gestión del Riesgo se realizó en respuesta a nuestra solicitud de intervención debido a las afectaciones que estamos teniendo con las canaletas de aguas pluviales. De no atenderse a tiempo, esta situación podría generar impactos negativos a futuro, como posibles inundaciones. Por ello, es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



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	4	MULTA	MOVIL	CORREO	
	11/07/2024	T24-103		contaminacion auditiva	*					*		exceso de ruido
	11/07/2024	T4-305		mal uso en area comun	*					*		desechos en area comun
	11/07/2024	T19-403		contaminacion auditiva	*					*		exceso de ruido
	11/07/2024	T24-105		contaminacion auditiva	*					*		exceso de ruido
	11/07/2024	T4-306		mal uso en area comun	*					*		desechos en area comun
	16/07/2024	T30-102		contaminacion por olores	*					*		malos olores por sus mascotas
	03/08/2024	T29-203		mal uso en area comun	*					*		invasion de area con colchones
	05/08/2024	T28-301		perturbacion a la sana convivencia	*					*		violencia intrafamiliar
	05/08/2024	T13-302		contaminacion auditiva	*					*		exceso de ruido
	05/08/2024	T22-206		agresion a vigilancia	*					*		
	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 INFORMEN DE AUDICTORIA

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	TORR	APTC	TORRE-APTO	IDENTIFICACION			CUOTA INICIA	CUOTA ADMC	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	T1-307	1045705376	T1-307	1045705376	-	\$ 51.000	\$ 42.600	\$ 93.600	
14/06/2024	1	403	T1-403	57296310	T1-403	57296310	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 49.000	SI NO PAGA ESTE
01/08/2024	1	405	T1-405	8779676	T1-405	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 ACUEF
15/06/2024	2	103	T2-103	7958020	T2-103	7958020	-	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUOTA
15/06/2024	2	108	T2-108	1140882418	T2-108	1140882418	-	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000	TIENE UNA CUOTA
28/08/2024	2	306	T3-108	#N/A	#N/A	#N/A	-				PENDIENTE POR I
	2	207	T2-207	1140818431	T2-207	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 CUOTA
11/03/2024	2	305	T2-305	57306897	T2-305	57306897	-	\$ 800.000	\$ 51.000	\$ 51.000	TIENE UNA CUOTA
	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	TIENE UNA CUOTA
02/08/2024	2	502	T2-502	85127000	T2-502	85127000	-	\$ 212.000	\$ 51.000		LEGALIZAR ACUEF
28/08/2024	2	508	T2-508	#N/A	#N/A	#N/A	-	\$ 150.000	\$ 51.000		LEGALIZAR ACUEF
31/07/2024	3	101	T3-101	1045708833	T3-101	1045708833	-	\$ 205.000	\$ 51.000	\$ 49.000	\$ 100.000
05/02/2024	3	302	T3-302	32776385	T3-302	32776385	-	\$ 612.000	\$ 51.000	\$ 14.000	\$ 65.000
17/06/2024	3	304	T3-304	72185835	T3-304	72185835	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000
15/06/2024	3	306	T3-306	1140850448	T3-306	1140850448	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	LEGALIZAR ACUEF
17/07/2024	3	307	T3-307	72275657	T3-307	72275657	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000
17/06/2024	3	308	T3-308	1131041033	T3-308	1131041033	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000
17/07/2024	3	402	T3-402	1001912881	T3-402	1001912881	-	\$ 200.000			LEGALIZAR, TIENE
02/08/2024	3	405	T3-405	45517299	T3-405	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	T3-505	92551072	T3-505	92551072	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000
27/08/2024	4	105	T4-105	#N/A	#N/A	#N/A	-	\$ 150.000			PENDIENTE POR I
15/06/2024	4	203	T4-203	6672282	T4-203	6672282	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000
08/08/2024	4	205	T4-205	1042427038	T4-205	1042427038	-	\$ 200.000	\$ 51.000	\$ 49.000	\$ 100.000
21/06/2024	4	206	T4-206	32615149	T4-206	32615149	-	\$ 120.000	\$ 51.000	\$ 20.000	\$ 71.000
05/05/2024	4	402	T4-402	1045681755	T4-402	1045681755	-		\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000
17/06/2024	4	403	T4-403	32754400	T4-403	32754400	-	\$ 102.000	\$ 51.000	\$ 51.000	\$ 102.000

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.



Expertos en Propiedad Horizontal.

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 los de 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. ¿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.