



# INFORME DE GESTION CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MZ 15 MES DE ABRIL



## ❖ POLITICA DE CONFIDENCIALIDAD

El presente documento contiene información sensible sobre características de la operación y recomendaciones de las instalaciones. quien lo recibe debe adoptar las medidas necesarias para proteger su contenido controlando su divulgación a personas no autorizadas. debe ser archivado en sitio seguro. prohibida su reproducción total o parcial. propiedad de HB CONSTRUCCIONES & INMOBILIARIA S.A.S. Ley 565 del 2000. todas las actividades relacionadas con el manejo y administración de los riesgos relacionados con la instalación son manejadas de manera confidencial; HB CONSTRUCCIONES & INMOBILIARIA S.A.S. se compromete a mantener total reserva de este contenido



## ❖ INFORME DE GESTIÓN

Apreciados señores, sobre lo realizado por la administración del conjunto residencial Ciudad Caribe durante este periodo, cuyo informe presentamos, conviene resaltar que cada aquí ejecutada y cada decisión tomada, acción enmarcada por las disposiciones legales y los mandatos de la asamblea y el consejo de administración.

En cuantos a los mantenimientos y requerimientos que se presentaron en el periodo de administración se gestiono:



## ❖ AREA CONTABLE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA

- ❖ Se atendió las solicitudes de copropietarios respecto a estados cuentas, paz y salvo, revisión de cuentas de cobros.
- ❖ Se envían comunicado sobre los medios de pagos y formas de pago de las cuotas de administración. Se comparte con ellos link de acceso, video explicativo y números de convenio.
- ❖ Se realiza respuesta de correo electrónico, respuestas a solicitudes por whatsapp, en promedio 500 mensajes diarios, envío de comunicados por los diferentes medios.
- ❖ Se organiza las autorizaciones de ingresos de contratistas por medio de los formatos, se generan revisiones los respectivos carnets para su ingreso y control.
- ❖ Contacto y acompañamiento a los copropietarios por quejas y reclamos.



## ❖ VERIFICACION, MANEJO DE RESIDUOS Y BUEN USO DEL SHUTS DE BASURAS

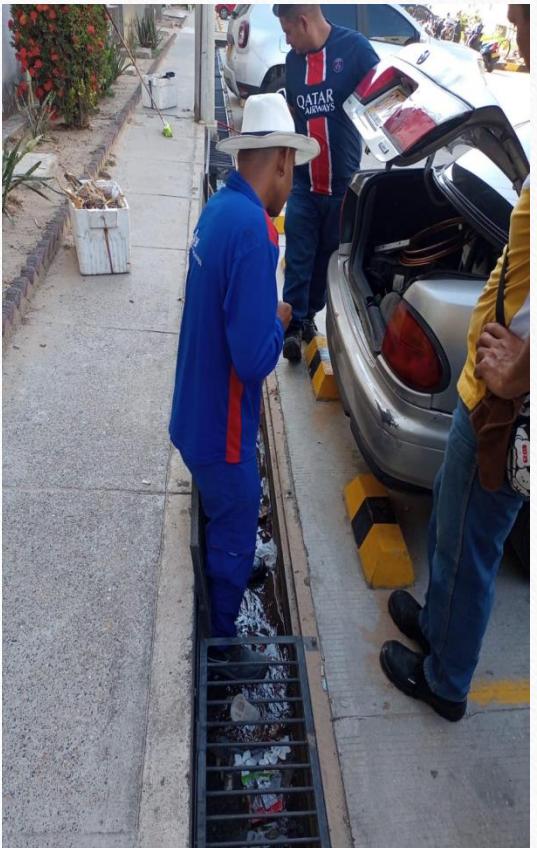


### MANEJO DEL CUARTO DE BASURA

La administración, han tomado medidas para reducir los inconvenientes presentados con el manejo de las basuras;

- Se coordina que se realice el lavado y desinfección del shut de basura para que de esta forma el cuarto permaneciera limpio y los olores no afectara a los aptos de los copropietarios.
- Para control se toman registro de como se deja el cuarto de basura después de limpiarlo y la ubicación de los tanques.
- Se envían a comprobación evidencias de el estado del cuartos de basura limpio y como lo encuentra el personal de aseo.

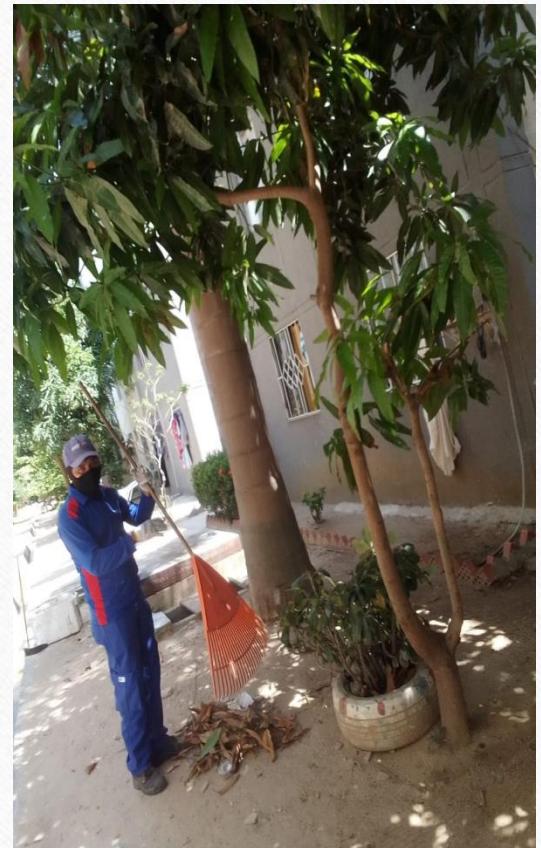
## ❖ LIMPIEZA Y ASEO DE AREAS COMUNES CANALES DE AGUAS



La administración realiza constante seguimiento en estas labores de aseo de forma preventiva, ya que al empezar las lluvias esto puede generar afectaciones a futuro.



## LIMPIEZA Y ASEO DE AREAS COMUNES, JARDINERAS



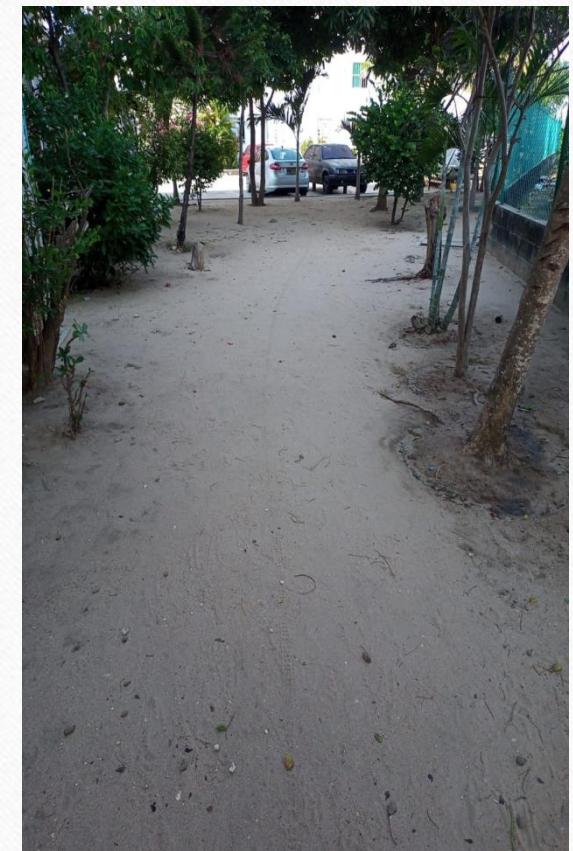
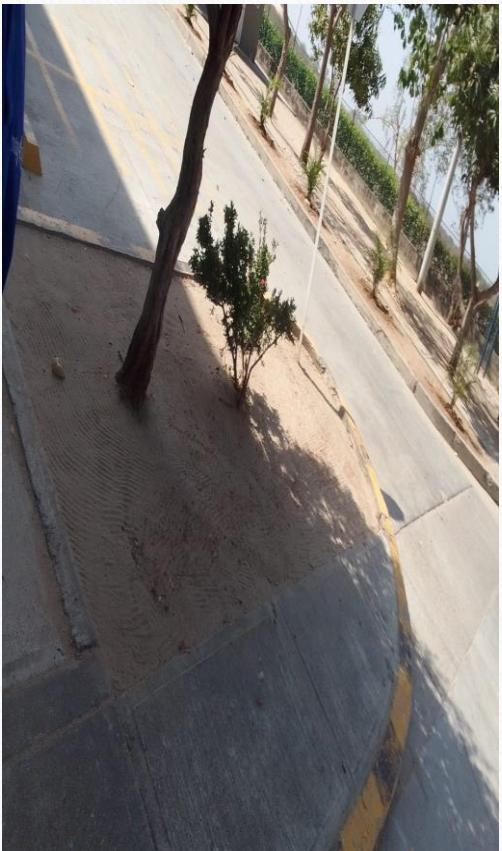
La administración realiza constante seguimiento a las labores de aseo realizadas, en las áreas comunes de la copropiedad, por el personal encargado,

❖ LIMPIEZA Y ASEO DE AREAS COMUNES, PARQUEADEROS



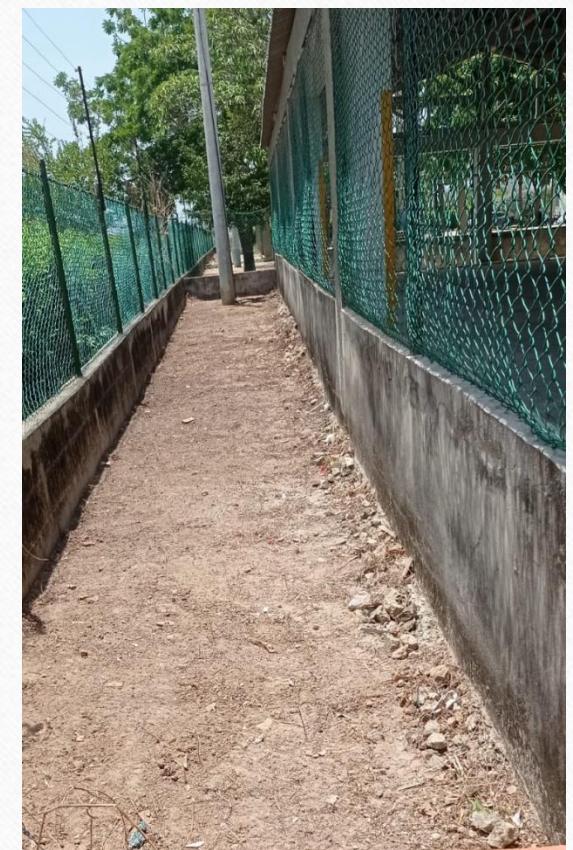
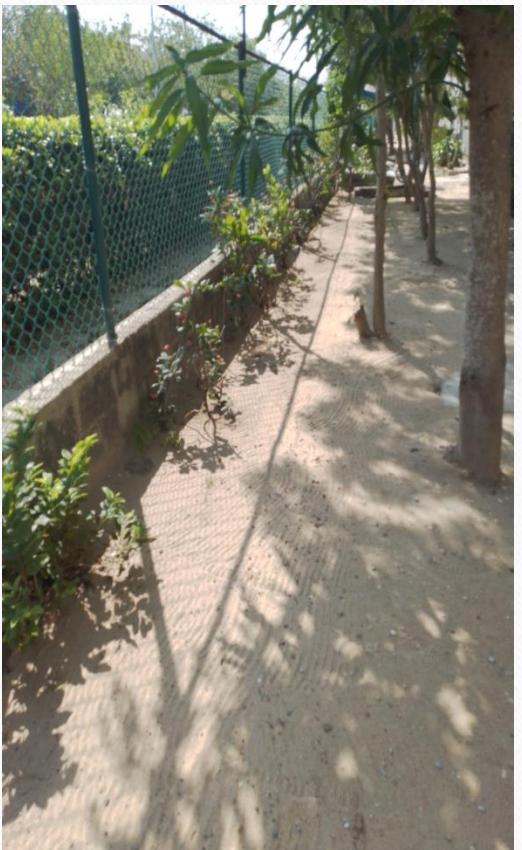
La administración realiza constante seguimiento a las labores de aseo realizadas, en las áreas comunes de la copropiedad, por el personal encargado,

## ❖ LIMPIEZA Y ASEO DE AREAS COMUNES



La administración realiza constante seguimiento a las labores de aseo realizadas, en las áreas comunes de la copropiedad, por el personal encargado,

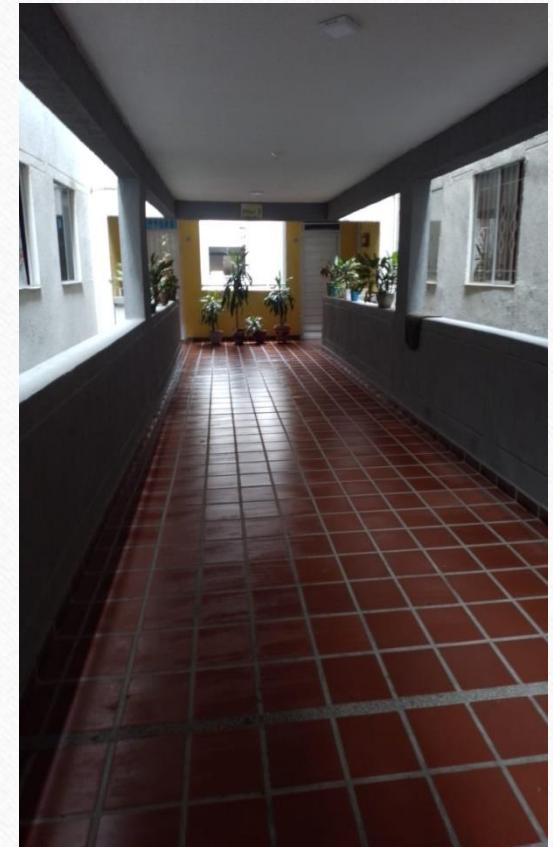
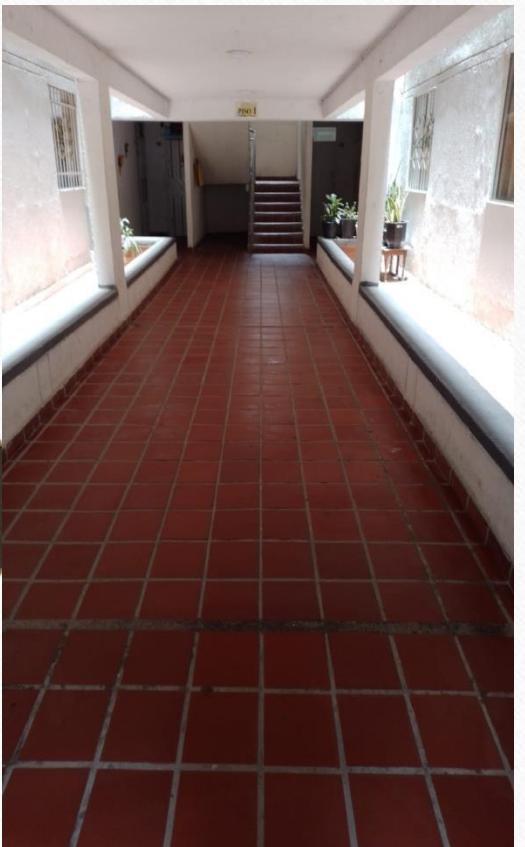
## ❖ LIMPIEZA Y ASEO DE AREAS COMUNES, PERIMETRALES



La administración realiza constante seguimiento a las labores de aseo realizadas, en las áreas comunes de la copropiedad, por el personal encargado,



## LIMPIEZA Y ASEO DE AREAS COMUNES, INTERNAS



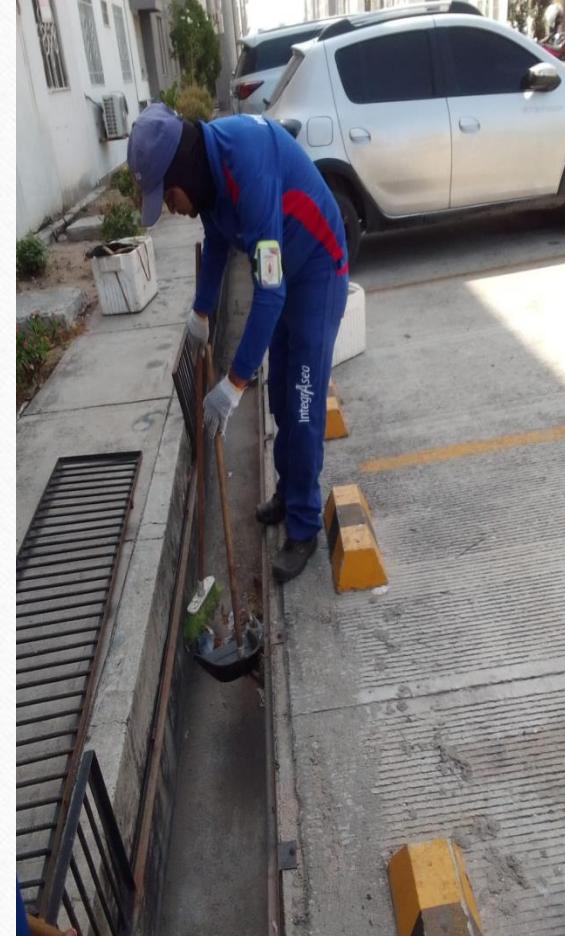
La administración realiza constante seguimiento a las labores de aseo realizadas, en las áreas comunes de la copropiedad, por el personal encargado,

## MANJOLES:



Se realiza limpieza de manjoles de las torres, además de desagües que se encuentran taponados lo que provoca emergencias en los apartamentos de los primeros pisos y gastos no presupuestados a la copropiedad.

## REJILLAS DE AGUAS LLUVIA:



## ❖ PODA Y RECUPERACION AREAS VERDES



Les recordamos la importancia de cuidar nuestras zonas verdes, que no solo embellecen nuestras áreas comunes, sino que también mejoran la calidad de vida de todos en el conjunto.

## ❖PODA Y RECUPERACION AREAS VERDES



Les recordamos la importancia de cuidar nuestras zonas verdes, que no solo embellecen nuestras áreas comunes, sino que también mejoran la calidad de vida de todos en el conjunto.

# OPERATIVO



T30



P41



T17



PE PRINCIPAL

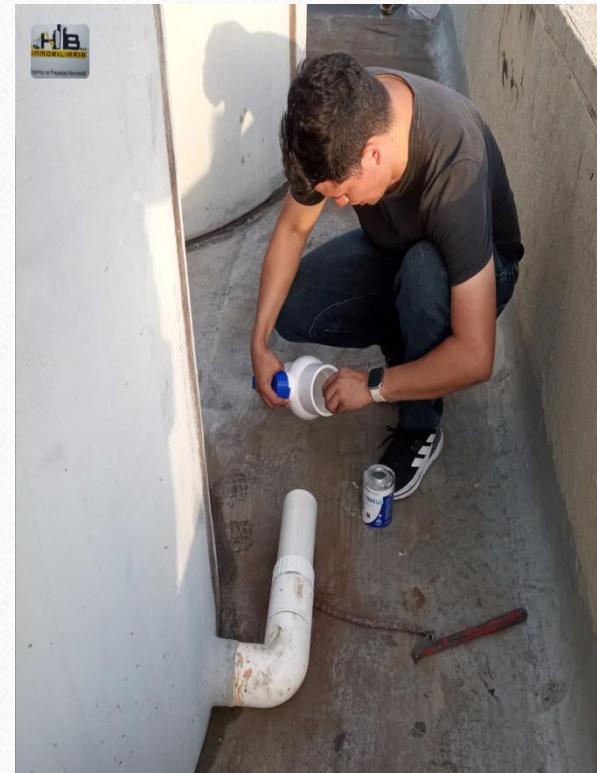
Durante este mes, la administración ha llevado a cabo diversos trabajos de mantenimientos correctivos en el conjunto y cambio de luces en áreas comunes.

# OPERATIVO MANTENIMIENTOS Y ARREGLOS

## Mantenimientos correctivos, censores, luminaria interna, etc

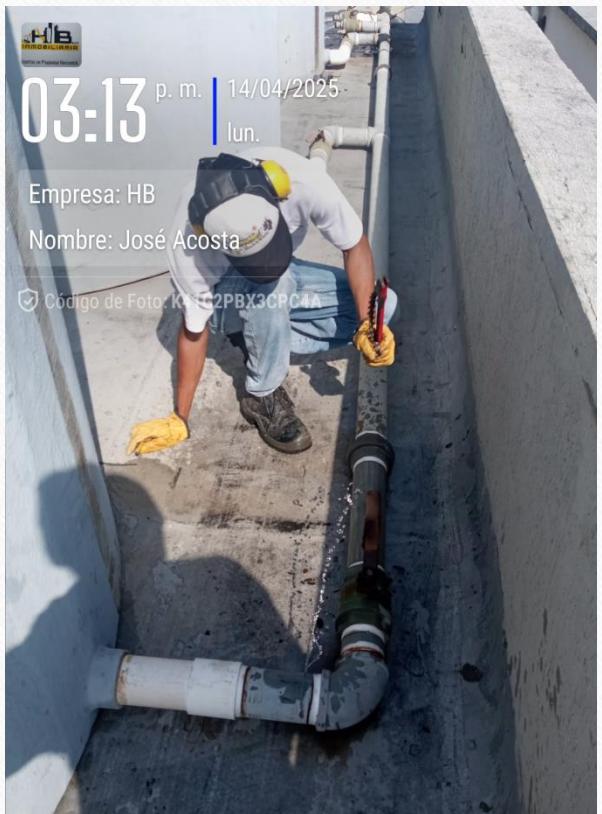


## ❖ REPARACION EN TUBERIAS



Durante este mes, la administración ha llevado a cabo diversos trabajos de mantenimientos correctivos en el conjunto y corrección en tuberíasb.

## ❖ TANQUES SUBTERRANEOS Y TUBERIAS



**Se realizo mantenimiento correctivo en tubería a presión agua potable y cambio de tanque subterráneo agua potable.**

## MANTENIMIENTOS Y ARREGLOS

Durante este mes, la administración ha llevado a cabo diversos recorridos de inspección sobre el estado en que se encuentran las tapas de tanques subterráneos, tapas de registro, etc. .



## MANTENIMIENTOS Y ARREGLOS

Durante este mes, la administración ha llevado a cabo recorridos con el fin de mejorar la problemática presentada en todo el conjunto con referente a mal parqueos y vehículos abandonados.



## MANTENIMIENTOS Y ARREGLOS



Se realizó instalación levantamiento de la tapa de registro de manjol T30, el cual se encontraba oculto bajo tierra en estado de taponamiento y afectando a los demás manjoles de la torre

## MANTENIMIENTOS Y ARREGLOS



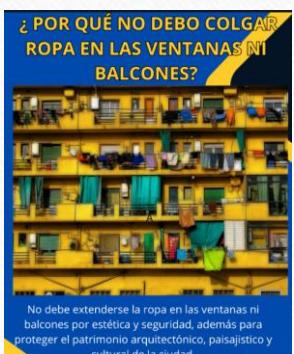
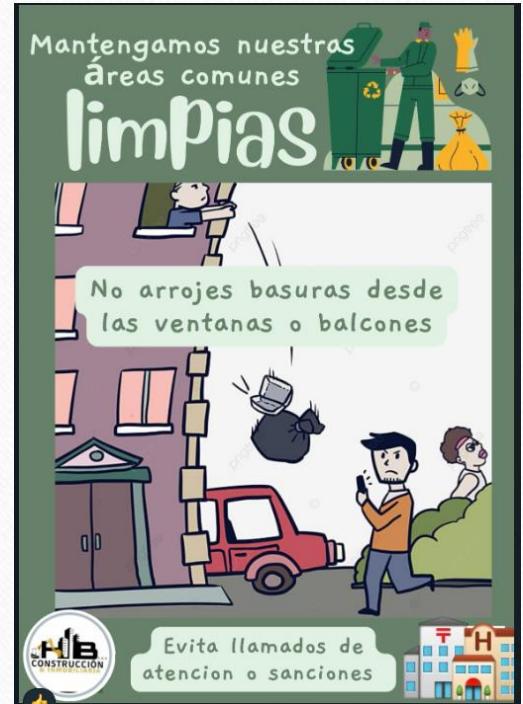
Se realizó acompañamiento, vistas de problemáticas informadas por la copropiedad, como humedades internas, visitas en azoteas, recorridos perimetrales, seguimientos en llamados de atención entre otros.

Agradecemos a todos su colaboración y cumplimiento de esta norma para garantizar un tránsito más ordenado y seguro.

## ❖ SEGURIDAD

- ❖ Respecto a la seguridad, se han realizado con la empresa de MISERINO diferentes reuniones para tratar temas como redoblar esfuerzos a la mejora continua de la seguridad del conjunto , y haciendo cumplir las restricciones.
- ❖ Reafirmar el compromiso que tenemos con el conjunto residencial Ciudad Caribe.
- ❖ Actualización y redireccionamiento de las restricciones para con morosos, son todas las medidas que se establecen con los vigilantes.
- ❖ Apoyo constante por parte de la policía nacional.
- ❖ Se realizan reuniones con miembros del cuadrante de la Policía nacional y los residentes

## ❖ COMUNICADOS INFORMATIVOS Y RECORDATORIOS DE NORMAS DE CONVIVENCIA.



## ❖ COMUNICADOS INFORMATIVOS Y RECORDATORIOS DE NORMAS DE CONVIVENCIA.



### \*Esto NO está permitido en la copropiedad \*

Hacemos un llamado urgente a la sana convivencia y al respeto hacia nuestros vecinos y la copropiedad. ¿Cómo es posible que en tan solo dos días festivos se incumplan las normas del conjunto? Nos hemos percatado de actividades inadecuadas, como realizar sanchos en áreas comunes haciendo fogones, lo cual puede causar emergencias. También hemos observado el uso indebido de las áreas comunes para armar piscinas y el abuso del servicio de agua que todos pagamos.

Les recordamos que contamos con dos salones sociales disponibles para su uso: uno abierto y otro cerrado. Les invitamos a



### Estimados copropietarios,

Les informamos que el día de hoy se llevo a cabo supervisión al personal de aseo con el fin de evaluar las labores que están siendo empleadas en nuestro conjunto. Esta supervisión es parte de nuestro compromiso por mantener un entorno limpio y agradable para todos los residentes.

Agradecemos su colaboración y les recordamos que cualquier observación o sugerencia sobre el servicio de aseo será bien recibida.



### Estimados copropietarios,

Les solicitamos muy amablemente realicen corrección en las mangueras de sus aires acondicionados, ya que están afectando la fachada de la copropiedad. Hemos recibido numerosas quejas de vecinos sobre el goteo de estas mangueras, lo cual está generando humedad en las partes internas y externas de sus apartamentos.

A partir de ahora, se empezarán a emitir llamados de atención por este mal uso, lo que podría conllevar multas si no se acata la orden.

Esto con ánimo de generar una mejor convivencia y mejora para todos



### Estimados copropietarios,

Les informamos que estaremos compartiendo la gestión realizada junto con el personal de Integraceo, quienes se encargarán de controlar las zonas más sucias del conjunto y harán un seguimiento de la limpieza de estas áreas comunes.

Les pedimos, por favor, que evitemos tirar basura desde las ventanas y en los ductos de agua, ya que esto puede obstruir los sistemas, que son bastante delgados. Con la llegada de las temporadas de lluvia, es fundamental prevenir obstrucciones y taponamientos.

Los invitamos a colaborar con el

## ❖ CONVIVENCIA

La Administración ha estado pendiente de cualquier situación que genere perturbación a la tranquilidad de la comunidad, es así como ha realizado requerimientos permanentes a quienes vulneren las disposiciones de convivencia y acompañamiento de la policía para conciliación y evitar agresiones físicas.

Se han realizado llamados **13** de atención por: perturbación de la tranquilidad, mascotas sueltas, excremento de mascotas en áreas comunes, trabajos en horarios no permitidos, alteraciones de fachada y etc.

- ❖ Llamados de atención a copropietarios que estaban utilizando indebidamente los puntos de riego de áreas comunes.
- ❖ Llamados de atención a copropietarios por no recoger los desechos de sus mascotas.
- ❖ Llamados de atención a copropietarios por no colocarle las correas a sus mascotas (perros) y morder a otros copropietarios.
- ❖ Llamados de atención por alteración de orden publico y agresiones físicas.
- ❖ Llamados de atención por mal uso del los parqueaderos.

## ❖ OTRAS ACTIVIDADES:



Reunión con el personal de aseo de la empresa IntegrAseo, con el objetivo de organizar el cronograma de actividades, teniendo en cuenta tanto las labores habituales como las tareas de mantenimiento preventivo

,



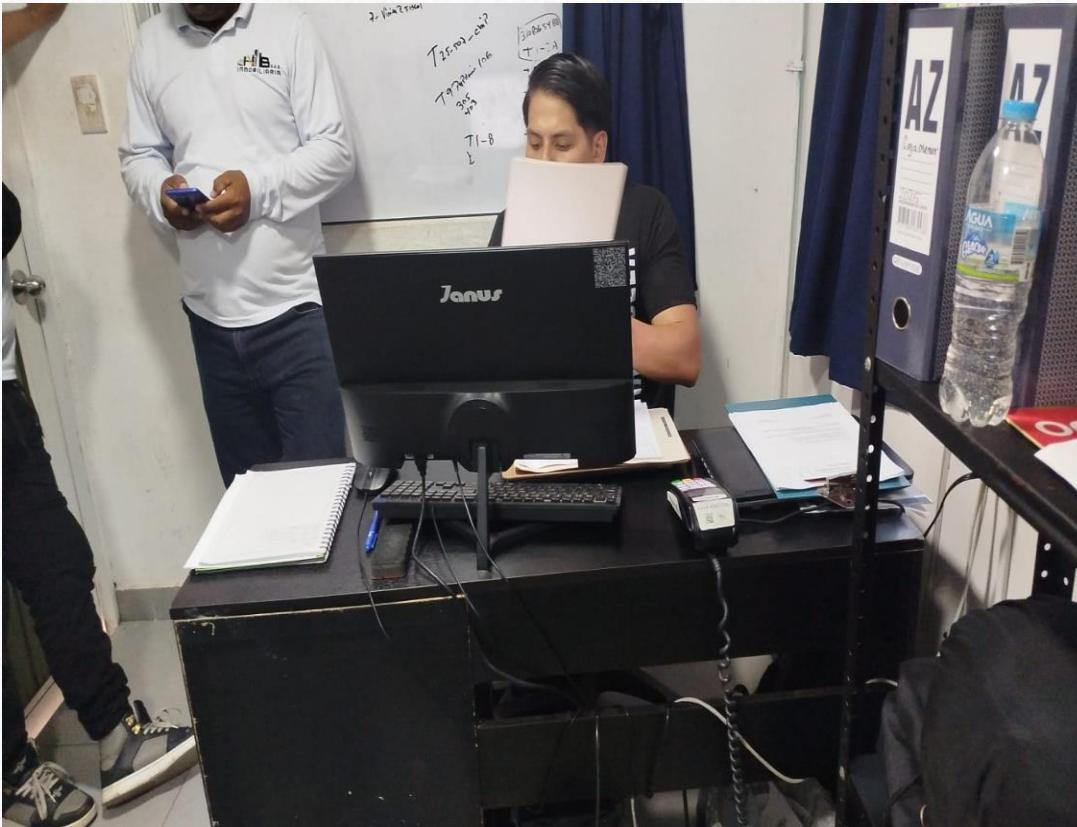
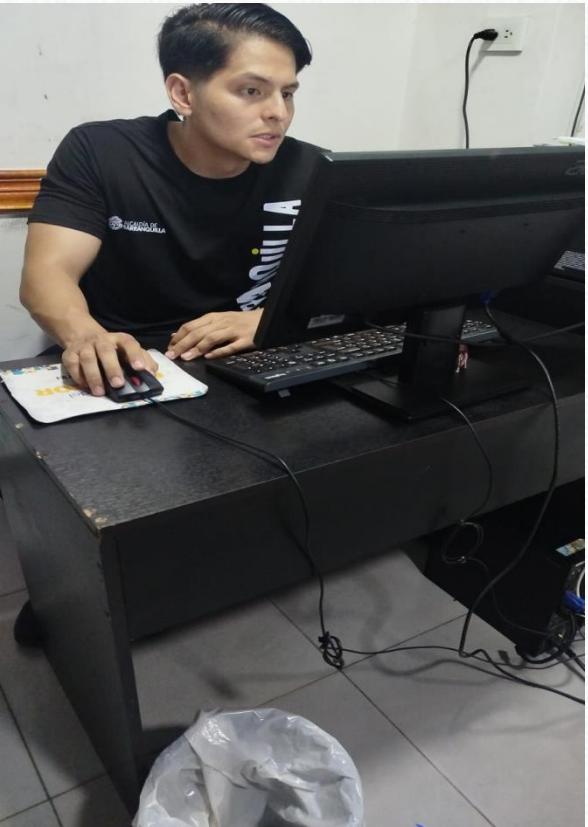
Reunión con el personal de la empresa MISERINO con el objetivo de organizar el cronograma de actividades, proponiendo mejoras en las consignas de seguridad.

## ❖ OTRAS ACTIVIDADES:



Se realiza reunión con el consejo de administración el cual según el manual se hace de forma mensual.

## ❖ OTRAS ACTIVIDADES:



Se recibió la visita por parte de la alcaldía de Barranquilla, dando actividad a la función de secuestro de un apartamento en conjunto del banco Davivienda (embargo) y policía nacional.

## ❖ OTRAS ACTIVIDADES:

**La administración publica a la copropiedad la cartera morosa del conjunto, en el cual se evidencia las cifras significativas de cada torre.**

- **cartera morosa a corte de 24 abril 2025**

## ❖ OTRAS ACTIVIDADES:



Se realizo celebración del día del niño en la copropiedad, con colaboración de dos fundaciones invitadas, y donaciones de algunos comerciantes, cabe resaltar que tuvimos colaboración de parte de algunos propietarios y personal del consejo.

## ❖ PQRS Y SOLICITUDES

**La administración ha presentado diferentes reclamaciones, solicitudes a través de derechos de petición a la constructora.**

**Solicitudes y requerimientos para atender lo siguiente:**

- Mantenimientos,
- Fugas hídricas.
- Grietas en andenes.
- Daños en luces.
- Grietas encontradas en diferentes torres.