



INFORME DE ACTIVIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MARZO DEL 2024 A FEBRERO DEL 2025

Durante el período de marzo de 2024 a febrero de 2025, se llevaron a cabo diversas actividades. Con lo anterior, procedemos a realizar el informe de gestión del consejo de administración.

Durante el desarrollo de nuestra gestión, en el periodo de marzo 2024 a febrero 2025, se llevaron a cabo las diferentes actividades que se detallan a continuación:

1. PROPUESTAS DE MODERNIZACIÓN PRESENTADAS POR EL CONSEJO ELECTO PARA EL PERIODO 2024 A LA ASAMBLEA.

1.1 Aprovechamiento de herramientas tecnológicas para la comunicación

Se implementaron herramientas tecnológicas como el WhatsApp Institucional, la página web de la unidad (<https://palmardevilviento.com/>) y carteleras informativas en los ascensores, logrando un 100% de cumplimiento en esta acción.

1.2 Presentación de informes a la comunidad más frecuentes, bien redactados y presentados

Se comenzaron a realizar presentaciones periódicas de informes de manera escrita. Sin embargo, tras evaluar el impacto de las herramientas tecnológicas implementadas, se observó que facilitaban una comunicación más ágil con los copropietarios. El cumplimiento de esta acción fue del 60%, pero se logró que los medios electrónicos permitieran mantener a la unidad informada de manera puntual y actualizada.

1.3 Implementación y ejecución del Sistema de Gestión y Seguridad en la unidad

Se actualizó el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST), cumpliendo al 100% con los requerimientos establecidos por la Resolución 0312 de 2019. Es necesario evaluar otros elementos del sistema, como mangueras, señalización o señalética, luces de emergencia, entre otros, para asegurar el cumplimiento total de la normativa. Pendiente puesta en marcha y actualización constante

1.4 Impulsar y ejecutar con el Comité de Convivencia actividades deportivas y de integración

El Comité de Convivencia desarrolló actividades recreativas, familiares y de emprendimiento, cumpliendo al 100% el objetivo propuesto. El informe de estas actividades estará a cargo del Comité. Además, se creó una base de datos de copropietarios para el directorio de profesionales, técnicos, oficios y servicios de la unidad, bajo la iniciativa "Conoce a tus vecinos", actualmente en proceso.

1.5 Mejorar las condiciones de bienestar de los prestadores de servicios al interior de la unidad

Se adecuó un espacio junto a la portería y el vestíer, proporcionando mejores condiciones para su labor. Además, se adquirieron un horno microondas, una cafetera y se dispuso de silletería para su comodidad.



INFORME DE ACTIVIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MARZO DEL 2024 A FEBRERO DEL 2025

1.6 Revisión del manejo de elementos de reciclaje y desechos

Para dar cumplimiento al Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS), se implementó la norma con el acompañamiento del Hospital Pablo Tobón Uribe. El proceso se llevó a cabo en un tiempo récord y con costos mínimos, logrando el 100% del objetivo de la primera etapa.

Las siguientes propuestas no se ejecutaron, debido a la falta de asignación presupuestal y a la alta demanda de actividades gestionadas por el Consejo, lo que limitó su viabilidad. Además, estos proyectos requieren un análisis técnico y financiero riguroso, para garantizar que se ajusten a las necesidades de la unidad. Por estas razones, no se logró avanzar en:

- Modernización de la portería (zona externa e interna, control de acceso).
- Modernización del ingreso y salida de vehículos (instalación de talanqueras, cámaras).
- Evaluación de energías renovables para optimización económica y ambiental.

2. REQUERIMIENTOS DE LA ASAMBLEA GENERAL 2024 SEGÚN PROPOSICIONES Y VARIOS.

Propuesta y varios - Asamblea General 2024			
ITEM	DETALLE	OBSERVACION	CUMPLIMIENTO
1	Revisión del funcionamiento de las cámaras	Hacer inventario y semanalmente hacer auditoria que estén buenas revisar las políticas de almacenamiento	80%
2	Basura	Compra canecas mas grandes o revisar por los fines de semana hay tanta basura en los corredores.	100%
3	Aseguradora	Revisar la cobertura y cotizar otras alternativas	100%
4	Tapates de ascensores	Cotizar tapetes mas apropiados e higiénicos fáciles de lavar	0%
5	Iluminación parqueaderos torres 3 y 4	No hay visibilidad	100%
6	Incentivos para Propietarios que sean puntuales	Validar que incentivo se da a los que sean cumplidos en el pago de la admón.	100%
7	Valor diferencial en los salones	Cobrar muy caro, bajar el valor.	100%
8	Comunicaciones por WhatsApp para la comunidad		100%
9	Entrada vehicular mediante controles inteligentes		0%
10	Capacitación al personal de Vigilancia y Aseo	temas varios	100%
11	Humedades en los parqueaderos		20%
12	Fumigación		100%
13	Problemas recurrentes en el ascensor de la torre 2		90%
14	Evaluar el cobro de piscina		100%
15	Sillas asoleadoras en mal estado		100%
16	No imprimir informes	Desperdicio de mucho papel y tinta	0%
17	Acondicionar baños del salón social del primer piso		100%
18	Acondicionar la zonas de mascotas		40%
19	Controlar el acceso a las canchas		70%
20	Reutilizar el agua	Un vecino esposo de una de las maestras de Popeye sabe hacerlo	0%
21	Energía Solar	revisar viabilidad	0%
22	Recuperación de espacios verdes		30%
23	Encerramiento oxidado	hay que pintar	0%
24	Examinar el agua que consumimos		100%
25	Instalación del letrero y dirección de la unidad		100%
26	Remodelación de la fachada o entrada de la unidad		0%
27	Pintura de los bordes del parqueadero que tienen visibilidad en las zonas verdes.		0%
			60%

3. ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

3.1 Convocatoria y selección del administrador de la unidad



INFORME DE ACTIVIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MARZO DEL 2024 A FEBRERO DEL 2025



SOLICITAMOS ADMINISTRADOR (A)

Interesados(as) enviar Hoja de Vida
en archivo PDF al e.mail:
consejopalmar2024@gmail.com
incluyendo lo siguiente:

- ✓ Estudios académicos y experiencia comprobable
- ✓ Disponibilidad horaria x semana
- ✓ Propuesta económica y servicios que incluye

Plazo máximo para envío de propuestas:
MARZO 17 DE 2024

3.2 El empalme con la administración anterior no se dio, dado que no hubo disponibilidad por parte de la administración saliente. La misma realizó la entrega del puesto durante solo dos días, un tiempo claramente insuficiente para garantizar una transición adecuada y transparente. Esta falta de compromiso y responsabilidad afectó la continuidad de los procesos administrativos y operativos, generando vacíos de información.

3.3 Revisión de la parte contractual de cada uno de los contratos de prestación de servicios de la urbanización:

Los integrantes del consejo asumimos la tarea de revisar detalladamente el estado de los distintos contratos vigentes, incluyendo sus fechas de vencimiento, valores negociados, informes de cumplimiento y condiciones generales. Esta revisión abarcó contratos clave como los de ascensores, aseo y oficios varios, vigilancia, seguros, fumigación, calefacción, mantenimiento de tanques, publicidad, así como los contratos administrativos (contador y revisor fiscal) y los contratos de arrendamiento.

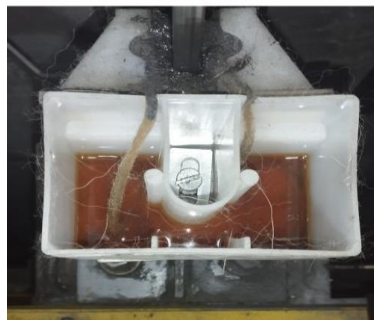
Debido a los hallazgos detectados en las empresas contratadas, se tomó la decisión de solicitar nuevas ofertas de servicios, evaluarlas minuciosamente y, con base en un análisis riguroso, proceder con el cambio de contratistas en los casos donde se evidenciaron incumplimientos o deficiencias significativas. A continuación, se detallan las razones específicas de estos cambios:

ASCENSORES

- No funciona el sistema de citofonía
 - No tiene intercom en botonera
- GRAVE – NORMA NTC5926-1



Pruebas de seguridad vencidas – 2012 - GRAVE



Aceiteras con bajo nivel de aceite—sin etiqueta de segumiento



INFORME DE ACTIVIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MARZO DEL 2024 A FEBRERO DEL 2025



Guías con exceso de suciedad

Se identificó una grave deficiencia en el mantenimiento, lo que representa un riesgo para la seguridad de los residentes. Un informe técnico documenta las fallas encontradas, evidenciando incumplimientos en los estándares de servicio.

ASEO

La empresa presentó una comunicación deficiente, falta de informes obligatorios, personal sin capacitación adecuada y ausencia de supervisión efectiva, lo que comprometió la calidad del servicio.

VIGILANCIA

- **Personal:** Se evidenció comportamiento inadecuado, incumplimiento de funciones, abuso de confianza y uso indebido de los bienes de la unidad, lo que comprometió la seguridad y el orden del conjunto.
- **Empresa:** Falta de atención y respuesta a los requerimientos de la Administración, reiteración de estudios de seguridad sin valor agregado y una gestión ineficiente de los protocolos de vigilancia.

PARQUE INFANTIL

Dado que el parque infantil tenía más de 20 años de antigüedad y su vida útil estaba agotada, se tomó la decisión de instalar uno nuevo con un cumplimiento del 100%. Este cambio no solo responde a la necesidad de contar con un espacio seguro y moderno, sino que también busca fomentar valores como la amistad, la solidaridad y el compañerismo entre los niños y niñas de la comunidad.





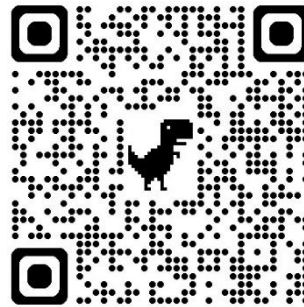
INFORME DE ACTIVIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MARZO DEL 2024 A FEBRERO DEL 2025

Estos cambios fueron impulsados con el objetivo de garantizar la calidad, seguridad y eficiencia en los servicios contratados, priorizando siempre el bienestar de la comunidad.

3.4 Mejoramiento de los procedimientos de contratación (ARL, cotizaciones, precios razonables, análisis comparativo de propuestas entre otros)

3.5 Se generó la habilitación de nuevos canales de comunicación: WhatsApp, página web, correo electrónico, QR para pagos y carteleras informativas.



3.6 En compañía con el Comité de Convivencia se actualizó el manual de convivencia



3.7 Diseño e instalación del nuevo letrero de la unidad





INFORME DE ACTIVIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

MARZO DEL 2024 A FEBRERO DEL 2025

3.8 El Consejo llevó a cabo un arduo trabajo para implementar Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS), asegurando su correcta ejecución y el cumplimiento riguroso de la normatividad vigente.



3.9 Se actualizó el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST), es importante anotar que se deberá realizar la implementación y ejecución del mismo.

3.10 Inicio de Ornamentación y Mejoramiento de Jardines

Se dio inicio al proyecto de jardines con el objetivo de fomentar la conexión entre los residentes y su entorno natural. A futuro, buscamos que estos espacios no solo embellezcan la comunidad, sino que también armonicen con el entorno de la zona, logrando un equilibrio entre lo natural y lo construido.

3.11 Supervisión de Proveedores: Se mantuvo una constante vigilancia, y verificación en el cumplimiento de lo contratado.

3.12 Se apoyaron campañas de sensibilización dirigidas a los tenedores de mascotas, el uso responsable de la piscina, la zona deportiva y demás áreas comunes. Además, se promovió activamente la alimentación saludable en adulto mayor en convenio con la UdeA y la prevención de riesgos para el bienestar y la salud de la niñez capacitación dictada por la secretaria de salud del Distrito.

