

Medellín, marzo 04 de 2025

ACTA DE ENTREGA EMPALME CONSEJO ADMINISTRACIÓN 2024
Marzo 04 de 2025

Cordial Saludo, deseándoles lo mejor en este nuevo proceso administrativo

Con la presente, les estamos haciendo entrega de:

1-TOKEM BANCO AV. VILLAS

2-CDT DE BANCO AV VILLAS No.2299570-1 POR VALOR DE \$21.250.207.00 (documento original).

A nombre de URBANIZACIÓN PALAMAR DEL VIENTO P.H.

2- ESTADOS FINANCIEROS

Estos se encuentran al día hasta el 31 de enero de 2024, de los cuales no se recibió informe por parte del Revisor Fiscal. Se citó a reunión para revisión de estados financieros del mes de enero, el pasado 28 de febrero, a la cual no confirmó ni asistió el Revisor Fiscal.

Si embargo, esta reunión se realizó, no se revisaron los estados financieros de enero 2025, dado que se dio prioridad a otros temas, para tratar en la asamblea de marzo 1.

Los temas expuestos por la administradora fueron:

- El tema del infraseguro de la Unidad Palmar del Viento y sus riegos
- Informe sobre el valor de los seguros, basado en el avalúo actualizado al año 2025, el cual se debe incluir en el presupuesto 2025-2026
- La presentación de un segundo presupuesto basado en las necesidades de alto riesgo y de carácter prioritario para la Unidad Palmar del Viento.

Por lo anterior, quedó pendiente revisar los informes financieros del mes de enero, y se manifestó se expusieran al nuevo consejo.

3- BANCOS

La unidad queda al día en los pagos hasta el 28 de febrero de 2025.

4- CONTRATOS

Los contratos nuevos realizados con Empresa de Aseo Bio Urbe, Ascensores Grupo Eleven, Vigilancia Securcol, se firmaron con vigencia de un (1) año, con el fin de facilitar al nuevo Consejo y la nueva administración, tomar las decisiones que considere pertinentes.

5- PMRS-PLAN DE MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS

Actualmente, se tuvo en prueba piloto desde el 15 de enero, hasta el 28 de febrero del corriente. En este periodo se detectaron temas a mejorar como:

- Manejo de escombros, maderas y artículos eléctricos pequeños, medianos y grandes. Debe elaborarse una estrategia para el desecho de los mismos, ya que no hay operador para este tipo residuos.
- Caseta: Se debe levantar una caseta para el reciclaje, con el fin de no dejar saturados los cuartos de residuos.
- Cuartos de residuos: requieren reparación inmediata de los ductos de los shuts, ya que estos se encuentran perforados y facilitan la proliferación de bichos y roedores, habilitar ingreso del agua y surtidores contra incendios.
- Gabinetes: debe ubicarse gabinetes para escobas y trapeadoras y artículos de aseo, en cada cuarto de residuos, enfocado a mantener ordenado y limpios estos cuartos.

Pendiente continuar la 2ª. Etapa en acompañamiento del Hospital Pablo Tobón Uribe.

5- NECESIDADES DE MANTENIMIENTO

Habiendo realizado un análisis y evaluación por parte de la Administración, acerca de las necesidades de Mantenimiento, de la unidad y observando el estado de la misma, teniendo en cuenta la edad de la Unidad Palmar del Viento, les ponemos en conocimiento de lo siguiente:

5.1 NECESIDADES DE ALTO RIESGO (Aquellas, que implican o ponen en riesgo la vida humana)

5.2 CORRECTIVO URGENTE DE LOS ASCENSORES

De acuerdo con el informe del pasado mes de agosto del 2024 (Ver informe del Empresa Eleven- Archivo Admon), se tienen fallencias con calificación grave, las cuales ponen en riesgo la vida de las personas, se requieren correctivos de carácter urgente, cuyos costos deben ser incluidos en el presupuesto. Consultar costo de puesta a punto en administración

5.3 SISTEMA CONTRA INCENDIOS

La Unidad no cuenta con informes anteriores, en los que se haya revisado o evaluado el sistema, como revisión de las mangueras, ni cuenta con bomba para el sistema. Lo anterior implica, de no estar al día con el sistema, en una eventualidad de incendio, no ser reconocido por el seguro de la copropiedad, así mismo es una situación de alto riesgo para la vida de los residentes de la Unidad Palmar del Viento, se recomienda incluir en el presupuesto, para el respectivo correctivo.

5.4 SEGUROS

La copropiedad se encuentra infra asegurada, lo que pone en riesgo el patrimonio de los copropietarios, En la oficina de Administración no se encontró soportes o documentación sobre avalúo en años anteriores, que respaldara el valor actual de los seguros. Ya se tiene un avalúo actualizado y sobre el cual se debe hacer el ajuste presupuestal, para salir de la figura de infraseguro.

5.5 CERRAMIENTO CANCHA

El cerramiento de la Cancha sufre un alto deterioro de la malla y los parales que la sostienen, por corrosión, es un alto riesgo, considerando que ésta, en cualquier momento, puede venirse al suelo, y afectar la vida de un niño o adulto, que se encuentre realizando actividades en este sitio. Nuevamente, recomendamos incluir en el presupuesto 2025-2026

5.6 CERRAMIENTO PERIMETRAL

Igualmente teniendo en cuenta la edad de la Unidad, este se encuentra en alto grado de deterioro, implicando la seguridad de todos los residentes de la unidad, desde el aspecto de vandalismo o robo, lo cual requiere un proyecto de presupuesto, por sustitución.

5.7 OTROS MANTENIMIENTOS

Se les informa que, hay otros mantenimientos de carácter prioritario, como es el mantenimiento de tanques subterráneos, ya que tiene que ver con el consumo de agua potable para los residentes

Las humedades, de todas las terrazas, juntas de parqueaderos, lagrimales sustitución de canoas y bajantes, los cuales están alto grado de deterioro

C.C.T.V. el cual debe ser actualizado técnicamente, y con las respectivas cámaras, para lo cual se ha detectado una necesidad de 65 cámaras (Ingreso portería, cancha, piscina, terrazas parqueadero visitantes, parqueaderos privados, zonas verdes etc)

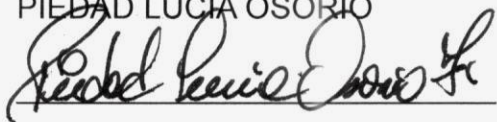
Se conoce que la unidad tiene otras necesidades de mantenimiento y renovación, las cuales deben provisionarse a futuro.

Aclaremos que el deterioro que presenta actualmente la Urbanización Palmar del Viento, es un deterioro sistémico por más 10 años, cuyos mantenimientos no fueron oportunos.

Publiquese en informativo Palmar del Viento, pagina Web y carteleras de la Unidad

CONSEJO 2024-2025

PIEDAD LUCIA OSORIO



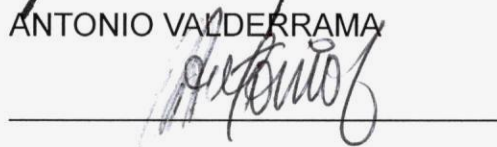
GUSTAVO JARAMILLO



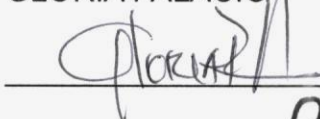
TATIANA MURILLO



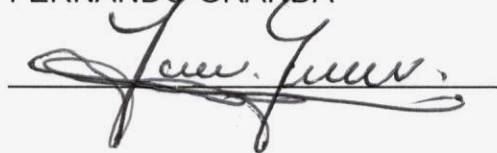
ANTONIO VALDERRAMA



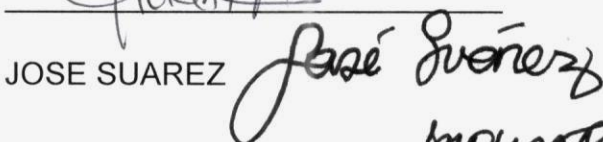
GLORIA PALACIO



FERNANDO GRANDA



JOSE SUAREZ



monjomas

Recibimos 4 de marzo de 2025

Anotación: Pendiente 2 firmas y renuncio una vez Complete firmas