

**Informe Parcial
Administración y
Consejo de
Administración
2026-2027**

**Urbanización
Palmar del Viento**

Contenido

Introducción.....	3
Revisión de contratos.....	4
Política de tratamiento de Datos y Habeas Data	4
Entrega de Casos Abogado Carlos Muñoz.....	5
Fibra Óptica al Hogar.....	5
Somos.....	5
Tigo.....	5
Claro	5
Pago de facturas Vencidas a Proveedores.....	6
Sistema de Salud y Gestión en el Trabajo	6
Barandas Parquaderos	7
Filtraciones en Parquaderos.....	8
Filtraciones en fachadas.....	10
Caseta De Almacenamiento De Reciclaje.....	12
Piscina	14
Puente peatonal.....	18
Cerramiento Perimetral	20
Cancha polideportiva	22
Ascensores	24
Tapas de Pozos de Agua Potable	26
Tanques de Agua en Azoteas	27
Cámaras / Seguridad	28
Conclusiones	29

Introducción

La Administración y el Consejo de Administración, en cumplimiento de las decisiones adoptadas por la Asamblea General y en ejercicio de sus respectivas competencias, entregan el presente informe parcial de gestión, en el cual se exponen los principales avances, actividades desarrolladas y hallazgos identificados en las diferentes áreas de la Urbanización.

Se destacan aquellos aspectos que, por su impacto jurídico, físico, técnico, administrativo o económico, requieren especial seguimiento, análisis o la adopción de acciones para garantizar la adecuada administración, conservación y sostenibilidad de la copropiedad.

En el desarrollo de este nuevo ciclo que inició El 10 de marzo se ha dado continuidad a las diferentes actividades Iniciadas en el año 2025 y comienzos de 2026

No se mencionan en este informe las actividades normales que se han venido desarrollando y que son propias de la dinámica de la Urbanización tales como cobro de cartera, mantenimientos correctivos y preventivos, el movimiento del personal de los proveedores de servicios y en general, las actividades propias del diario acontecer en una propiedad horizontal.

Revisión de contratos

Se encontró que la Urbanización Palmar del Viento Propiedad Horizontal tiene suscritos contratos con los proveedores más recurrentes. A continuación, se presentan los contratos identificados.

- Colegian – Vigilancia, seguridad y portería Iniciado en enero 20 de 2026
- Más Centígrados - Climatización de la piscina No se encuentra copia del contrato en los registros Electrónicos de la Urbanización
- Equipos y bombas - Almacenamiento y distribución de agua potable – Iniciado en septiembre 1° de 2022
- Maquel SAS - Servicio de aseo – Iniciado el 10 de julio de 2025
- Eleven - Mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores – Iniciado el 20 de enero de 2026
- Kelly Ortiz - Administración de la Unidad - Iniciado el 7 de abril de 2025

Con todos los proveedores se realizaron reuniones presenciales, excepto con Más Centígrados, con quien únicamente fue posible llevar a cabo una reunión de manera virtual. En estas reuniones se conoció la operación y el alcance de los servicios prestados, se identificaron aspectos susceptibles de mejora y se establecieron algunos compromisos.

Con el contrato de Administración, firmado con persona natural se solicitó firmar otro sí en el cual se documente el alcance y funciones de la empresa Symmetria, la cual en el contrato original se menciona como empresa de Apoyo de la Señora Kelly Ortiz. Así mismo se documente o se formalice contrato con la Empresa Aplicamos, quien realiza las labores de Facturación e Identificación de pagos.

Política de tratamiento de Datos y Habeas Data

La unidad tiene publicada en su página web una política de tratamiento de datos desde el año 2024, sin embargo, esta política fue construida a partir de las leyes vigentes hasta ese momento. En materia de propiedad horizontal han surgido nuevos decretos que inciden en la consignación y conservación de los datos que se toman de los residentes y visitantes en conjuntos residenciales; por esta razón se le solicitó a la Administradora revisar las políticas y ajustarlas de acuerdo con la normativa, contando con el apoyo jurídico de Symmetria

Esperamos muy pronto la publicación definitiva de estos ajustes y la ejecución de las acciones requeridas.

Entrega de Casos Abogado Carlos Muñoz

Tal como fue informado y aprobado en la Asamblea General, se solicitó al abogado Carlos Muñoz hacer entrega formal de los procesos que tenía a su cargo, en consideración a que la información suministrada y la gestión realizada presentaban inconsistencias que afectaban la adecuada trazabilidad y seguimiento de los asuntos encomendados.

Él insistió que para poder devolver los casos era necesario que se le pagara un dinero como cierre de la gestión. Se acordó entonces pagarle un salario mínimo, dinero que se entregó el primero de abril de 2026,

El abogado realizó la entrega formal de los procesos a su cargo y del correspondiente paz y salvo a la Administración, la cual, a su vez, hizo entrega de dicha documentación a la abogada Claudia Marcela Sánchez para dar continuidad de la gestión jurídica.

Fibra Óptica al Hogar

Se contactó a los diferentes proveedores de Telecomunicaciones por cable y se encontró que en la Unidad ya hay tres: Somos, Claro y Tigo

Somos

El Proveedor afirma que su sistema de conexión, desde que inició el servicio, entrega fibra óptica.

Tigo

El Proveedor informa que la política actual de la organización no incluye el cablear con fibra óptica hasta el hogar en urbanizaciones de más de 10 años de construcción. Ellos llegan con fibra hasta el centro de distribución en el cuarto de contadores eléctricos de cada torre y desde allí van con cable coaxial hasta cada una de las unidades habitacionales.

Claro

El proveedor se mostró muy interesado en llevar fibra hasta el hogar, para la cual puso en consideración un diseño el cual incluye la instalación de cable troncal de fibra Óptica y tres centros de distribución ubicados en los pisos 4, 8, y 13 de cada torre. Desde allí se instalará el cable de fibra óptica hasta cada unidad habitacional que lo solicite. El compromiso con Claro es que la instalación es sin costo para la unidad, y que una vez instalada la fibra retiran también sin costo, los cables de cobre. En caso de causar interferencias o daños en otras instalaciones, ellos se comprometen a subsanarlas o acordar con el otro proveedor para dar solución a estas.

Actualmente el proveedor se encuentra en la etapa final de la instalación de la troncal de fibra en cada torre. Esperamos que el área comercial, ofrezca, a partir de la semana entrante este nuevo servicio, en el cual se podrá solicitar ancho de banda más grande que los 500 Mb que alcanzaban con el cable coaxial y a nivel de video una señal más nítida con cero interferencias por cortes eléctricos o interferencias electromagnéticas

Pago de facturas Vencidas a Proveedores

Cuando se revisaron los estados contables, se encontraron dos casos de facturas vencidas pendientes de pago.

El primer caso es de cuatro facturas con vigencia del año 2024, correspondiente al proveedor Equipos y Bombas por un valor de \$2.616.484.

En el segundo, se encontró una factura por valor de \$38.349.234 de la compañía de vigilancia Securcol la cual corresponde al servicio de vigilancia de los primeros 20 días de enero de 2026.

Al revisar el caso del proveedor Equipos y Bombas, se determinó que la omisión en el registro de las facturas en los libros contables de la Urbanización Palmar del Viento correspondió a la administración que ejercía sus funciones en el período en que dichas obligaciones debieron ser registradas. En consecuencia, una vez verificados los soportes y la procedencia de la obligación, se autorizó el pago de las facturas pendientes.

En el caso de Securcol se encontró que la administración y el Consejo 2025 habían decidido la retención de estos dineros hasta tanto se aclarará la responsabilidad de la compañía de vigilancia en el caso del robo de la cuatrimoto, extraída de uno de los parqueaderos de la Urbanización. Se encontró también que, en las gestiones realizadas por parte de la administración, encaminadas a la aclaración de la responsabilidad, no se habían involucrado entidades jurídicas responsables tales como mesas de conciliación o entes jurídicos que pudieran ayudar jurídicamente en el esclarecimiento de estas responsabilidades.

De otra parte, Securcol inició una demanda civil encaminada a la obtención del pago de la factura y los correspondientes intereses por mora.

En vista de los hechos y después de consultas jurídicas, se determinó que era mejor para la urbanización el pago de la factura, descontando la nota crédito enviada por valor de \$ 14.061.386

Sistema de Salud y Gestión en el Trabajo

Aunque la Unidad de encuentra certificada hasta el año 2005, los registros electrónicos tienen inconsistencias y actualmente no tenemos un responsable de este Sistema.

De acuerdo con la Administración, hasta julio del año 2025 había un proveedor, sin embargo, por los altos costos por su gestión, fue suspendido.

Lo que se ha determinado es que, en los pocos registros existentes, falta información muy importante, levantamiento de información básica, verificación del estado de los sistemas de emergencia de la unidad, como Hidrantes, Mangueras y Señalización. Para este diagnóstico es necesario involucrar personal experto, como el Cuerpo de Bomberos, entre otros.

Así mismo es necesario completar la demás información requerida y realizar las capacitaciones obligatorias a todo el personal de los proveedores, que labora en nuestra Urbanización, para poder poner a punto el SG-SST.

Barandas Parquaderos



Uno de los elementos que presentaba mayor nivel de deterioro en el tiempo correspondía a las barandas de los parqueaderos. En atención a esta situación, se solicitaron cotizaciones para su reparación, obteniéndose las siguientes propuestas económicas:

Manty Mantenimiento S.A.S.	Diego Ossa	CLOCK Diseño y Construcción S.A.S.
\$ 17,000,000	\$ 19,500,000	\$ 28,174,470



Se buscaron otras soluciones que pudieran ser favorables para la urbanización y se encontró una solución intermedia que involucra al personal de mantenimiento de la unidad y al Proveedor Diego Ossa.

El segundo realizará el cambio de los tramos de tubería que están bastante deterioradas incluyendo el corte, soldadura y pulido.

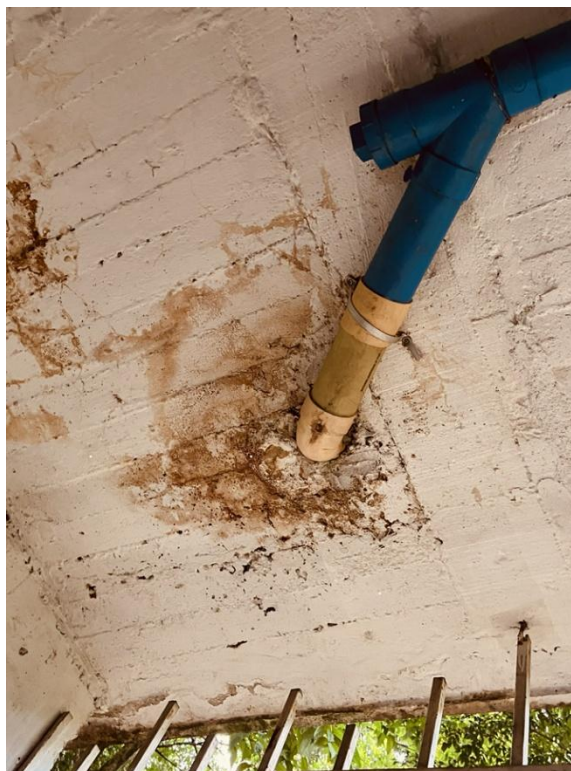
El Valor total de esta parte en la intervención de las barandas es de **\$ 3.300.000**



La pintura será comprada como insumo por la Urbanización y la mano de obra para la aplicación de esta, se está realizando con el personal de mantenimiento interno de la unidad. Esta solución permite mejorar el aspecto de los parqueaderos de visitantes y optimiza los costos asociados.

Aun no se determina el valor total de los insumos de esta actividad.

Filtraciones en Parqueaderos



La administración y el consejo 2025-2026, presentaron un estudio muy detallado de la intervención total que habría que hacerles a los parqueaderos, sin embargo, como ustedes mismos recibieron la información en la asamblea, la inversión para esta solución definitiva estaría por encima de los 200 millones de pesos.

Con los recursos actualmente disponibles, se han venido implementando soluciones puntuales mediante intervenciones progresivas de prueba y error, con el propósito de mitigar las filtraciones de mayor impacto que se presentan en algunos parqueaderos. Estas filtraciones han ocasionado afectaciones a varios vehículos, debido a que el agua arrastra residuos de óxido y sustancias provenientes de panales de abejas que, de manera estacional, se han alojado en los espacios entre losas de esta zona. Como consecuencia, dichos residuos generan deterioro en la pintura y el acabado de los vehículos expuestos.

También se encontró que, dentro de las intervenciones realizadas en el pasado, en algunas dilataciones de las losas, se han utilizado materiales o intervenciones que, en vez de solucionar el problema, generan empozamientos y obstrucciones que pueden poner en riesgo la función de “dilatación” y han obstruido los desagües originales instalados debajo de las dilataciones de las losas.



Se está buscando las medidas correctivas que permitan volver a activar estos desagües y mejorar la circulación de las aguas lluvias.

A la fecha se ha invertido \$ 4.350.000 en la intervención de 6 filtraciones en parqueaderos.

Filtraciones en fachadas

Aunque la pintura de las fachadas de las torres de la Urbanización presenta un adecuado estado de conservación y una buena apariencia general, se evidenció que las fachadas anterior y posterior de los parqueaderos quedaron pendientes de intervención, por lo que aún requieren la ejecución de las labores de pintura correspondientes.



También se evidenció que las intervenciones realizadas en la fachada se limitaron a la aplicación de pintura en las superficies exteriores, sin considerar que los marcos de las ventanas de cocinas y habitaciones hacen parte integral de la fachada. Debido a sus características constructivas, estos elementos son susceptibles a la filtración y retención de humedad, condición que, con el paso del tiempo, puede generar afectaciones al interior de las unidades habitacionales presentándose actualmente las filtraciones en algunos apartamentos. En consecuencia, una intervención integral debió contemplar la impermeabilización exterior de los marcos de las ventanas, con el fin de prevenir filtraciones, proteger la envolvente de la edificación y prolongar la vida útil de la fachada.

Como consecuencia de esta situación, se ha evidenciado un incremento progresivo en las solicitudes de atención por filtraciones que se presentan debajo de las ventanas de cocinas y habitaciones, lo que refleja la necesidad de implementar una solución integral que atienda el origen del problema.



Actualmente se están ejecutando intervenciones correctivas puntuales en los apartamentos que han reportado esta situación y han solicitado su atención.

Debido al costo de cada intervención, que asciende aproximadamente a **\$820.000** por unidad habitacional, las reparaciones se realizan de manera gradual, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y las necesidades identificadas

La unidad no cuenta con los recursos ni hay presupuesto aprobado para hacer una intervención completa de los 256 apartamentos, de manera preventiva.

La inversión Total a la Fecha es de \$5.740.000 y se han corregido 7 unidades habitacionales

Caseta De Almacenamiento De Reciclaje



La caseta de almacenamiento de reciclaje es una solución planteada desde el año pasado para almacenar el material reciclable que se genera en cada una de las torres y que actualmente se almacena de manera temporal en el cuarto de basura de la torre dos.

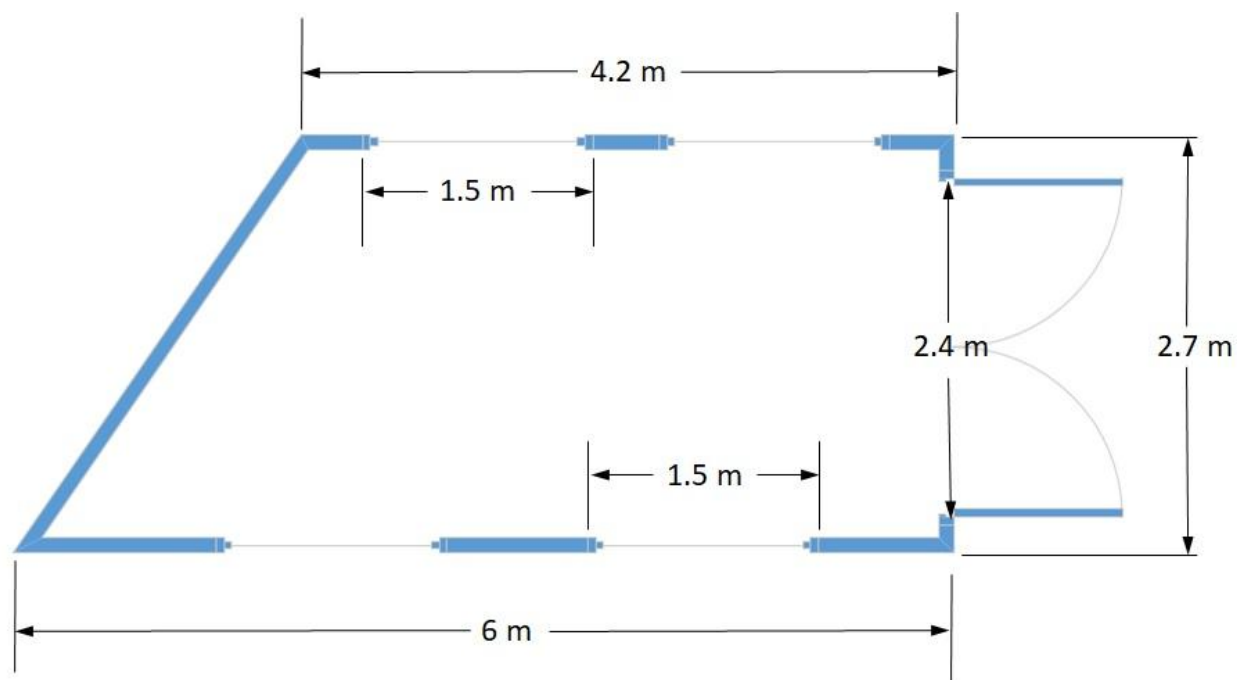
Se ha abierto una invitación a cotizar la construcción de una caseta que estará ubicada en la loza donde actualmente se dejan las canecas para su recolección. Un aproximado de cómo será esta se aprecia en la figura renderizada, sin embargo, por la forma del área, es necesario tener en cuenta la vista superior que se adjunta.

Se requiere entonces cotizaciones para el

Suministro e instalación y/o construcción de cuarto de

reciclaje con las siguientes especificaciones:

- Piso en mortero de nivelación con acabado en pintura epóxica.
- Rejillas para limpieza del cuarto con su respectivo drenaje
- Estructura en Perfilera de 100 mm x 100 mm espesor de 4.5 mm con Pintura en Poliuretano y sus respectivas Fijaciones.
- Paredes en Bloque Rebitado y Acabados con Pintura Acronal en la parte exterior. En la Parte Interior se deberá cubrir con Cerámica Blanca.
- Cuatro rejillas en Aluminio negro de 50 cm x 150 cm.
- Puerta doble Tipo rejilla, con chapa de seguridad y manijas.
- Techo en estructura con Pintura en Poliuretano, este techo deberá ser Termoacústico, con arquitectónica Trapezoidal, con Canoa y Bajante. El Techo deberá cubrir 30 cm por fuera de la pared.
- Opcional, Panel Solar con Capacidad para abastecer 3 lámparas
- Las medidas del Cuarto son las que aparecen en el dibujo.
- 6.0 m de largo, 2.7 m de ancho y el otro extremo de la pared, 4.2 m de largo. Altura 2.5m



Piscina

Dentro del Presupuesto aprobado se tenía un rubro destinado a la piscina para resolver seis (6) puntos pendientes que fueron previamente cotizados por la empresa Water Clean, los cuales son necesarios para dar cumplimiento a la normatividad vigente aplicable al funcionamiento y seguridad de la piscina de la copropiedad.



1. Señalización para la atención de accidentes y rutas de evacuación
2. Instalaciones y pin Instalaciones y pintura de domo
3. Restauración de la fachada del turco
4. De marcación de profundidad de la loza subacuática denominada *playa*
5. Restauración de las juntas de las baldosas en piscina y alrededores
6. Lechada DE SOLO PISO de piscina y playa SIN VACIAR

El presupuesto aprobado (\$11.000.000), no incluía la actualización de precios de 2026. Los costos de estas reparaciones ascienden a **\$13.930.000**.



No se invitó a nuevos proponentes, puesto que la ejecución de estos trabajos corresponden a la continuación de los iniciados el año anterior.

Nueva reglamentación de Piscinas.

Este año (2026) se han publicado dos actualizaciones que se deben tener en cuenta e implementar en nuestra unidad, estas son la **Resolución 929 de 2026** y la **Resolución 234 de 2026**.

La Resolución 929 de 2026, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social el 12 de mayo de 2026, establece los criterios técnicos, constructivos y de seguridad que deben cumplir los establecimientos e inmuebles con piscinas y estructuras similares en Colombia. Entró en vigencia el 14 de mayo de 2026 y se tiene un plazo de un año para la adecuación de las piscinas existentes a estos requisitos.

Los aspectos más importantes son:

- Define los requisitos técnicos de diseño, construcción, adecuación y mantenimiento de piscinas de uso colectivo y otras estructuras similares.
- Establece las condiciones de seguridad obligatorias para prevenir accidentes, especialmente en niños y usuarios.

Regula elementos como:

- Sistemas de circulación y calidad del agua.
- Cerramientos y barreras de protección.
- Señalización de seguridad.
- Equipos de rescate y primeros auxilios.
- Profundidades, drenajes y sistemas de succión seguros.
- Condiciones sanitarias y de operación.
- Determina las responsabilidades de los propietarios, administradores y operadores de las piscinas para garantizar el cumplimiento de la norma.

La Resolución 234 de 2026, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social el 10 de febrero de 2026, actualiza los criterios de calidad del agua y las buenas prácticas sanitarias para la operación de piscinas. Estandariza la documentación pertinente que debe ser publicada y establece los equipos adicionales para asegurar la prevención y la protección de los bañistas

Sus disposiciones principales se resumen a continuación:

Parámetros de Calidad del Agua y Control

- **Parámetros incorporados:** Se adicionan variables como temperatura, Sólidos Totales Disueltos (TDS), dureza cálcica y análisis de *Legionella* (para piscinas cubiertas o estructuras con aerosoles como jacuzzis).
- **Ajuste de rangos y frecuencias:** Se actualizan los límites permisibles y la frecuencia de monitoreo *in situ* y de laboratorio para parámetros clave como pH, cloro libre residual, ORP (potencial de óxido-reducción), turbidez, ácido cianúrico, alcalinidad y análisis microbiológicos.
- **Dosificación de químicos:** Se prohíbe explícitamente la dosificación o alimentación manual de sustancias químicas mientras los bañistas tengan acceso al agua.

Rediseño del Índice de Riesgo del Agua (IRAPI)

El **Índice de Riesgo del Agua de Estanques de Piscinas y Estructuras Similares (IRAPI)** es la métrica clave evaluada por la autoridad sanitaria en sus inspecciones. Se actualizó la ponderación de sus componentes:

- Valor de Características Microbiológicas (VCM): 45%
- Características asociadas a la Cloración (VAC - pH, ORP, Ácido Cianúrico): 30%
- Concentración del Residual de desinfectante (VCR): 20%
- Turbiedad (VCT): 5%

*El cálculo del IRAPI debe realizarse con periodicidad **trimestral** para cada estanque.*

Transparencia e Información al Público

- **Publicación de resultados:** Los administradores u operadores deben publicar mensualmente en un lugar visible para los usuarios los resultados analíticos más recientes efectuados al agua de cada piscina.

Planes Operativos, Saneamiento y Emergencias

- **Protocolos obligatorios:** Se exige la documentación de procedimientos ante eventualidades críticas (liberación fecal accidental, presencia de fluidos corporales de alto riesgo, químicos, etc.) que incluyan el desalojo de bañistas, cierre temporal e intensificación del tratamiento.
- **Plan de Saneamiento Básico:** Debe integrarse en un único documento comprensivo que abarque las piscinas y sus áreas complementarias.
- **Equipos de emergencia:** Se reglamenta la disponibilidad de elementos de rescate y seguridad como **botiquines** normalizados, mínimo **dos flotadores** circulares con cuerda, **bastón de gancho** y **desfibrilador (DEA)**.

Desfibrilador obligatorio en piscinas de propiedades horizontales.

La **Resolución 234 de 2026** del Ministerio de Salud, junto con la **Ley 1831 de 2017**, hacen obligatorio que todas las piscinas de uso público y de conjuntos residenciales (propiedad horizontal) cuenten con un **Desfibrilador Externo Automático (DEA)**. El equipo debe estar disponible y el personal a cargo de la piscina (como los salvavidas) debe estar debidamente capacitado en su uso. Esta medida busca proteger la vida de los usuarios ante emergencias cardíacas en las zonas húmedas.

Es importante resaltar que el régimen de sanciones por incumplir las normas de seguridad en piscinas y la dotación del desfibrilador (DEA) en Colombia está regulado de forma estricta por el **Artículo 16 de la Ley 1209 de 2008** y las actualizaciones del Ministerio de Salud. Las autoridades de policía y sanitarias son las encargadas de inspeccionar y aplicar los castigos.

Las consecuencias legales y económicas por no tener el DEA o fallar en los estándares de seguridad se aplican de forma sucesiva:

Escala de Sanciones Económicas y Cierres

- **Primera falta:** Multa económica que oscila entre **50 y 1.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)** junto al **cierre temporal de la piscina** por un periodo de hasta 5 días.
- **Segunda falta** (si ocurre en los 6 meses posteriores a la primera): Multa económica acumulada y **cierre temporal del sistema de piscinas** entre 5 y 15 días.
- **Tercera falta** (dentro del mismo periodo de 6 meses): **Cierre definitivo** del establecimiento o prohibición absoluta de operación de la estructura en la copropiedad.

Responsabilidad en Propiedad Horizontal (Conjuntos Residenciales)

- **El Administrador responde:** La multa económica no recae sobre un residente en particular, sino sobre el presupuesto de la copropiedad. Sin embargo, la asamblea puede repetir contra el administrador por negligencia en sus funciones.
- **Responsabilidad penal y civil:** Si ocurre un ahogamiento o un paro cardíaco y la piscina no cuenta con el desfibrilador obligatorio o el personal capacitado, el administrador y el consejo de administración pueden enfrentar demandas por **homicidio culposo u omisión de socorro**.

Como se puede concluir a partir de las nuevas reglamentaciones emitidas, la piscina será uno de los elementos que requiere de nuevas inversiones para poder tenerla en funcionamiento. Entre los elementos más urgente se encuentran:

- El cambio del piso del área húmeda por uno que sea antideslizante
- La adecuación del Lava Pies
- La adquisición del Desfibrilador
- La contratación de un Piscinero con funciones de Salvavidas y entrenado para realizar PCR (Procedimientos de resucitación y uso del desfibrilador)

Puente peatonal



El puente presentaba un grado de oxidación bastante alto, por lo tanto, fue necesario hacer una intervención profunda que garantice que todo el óxido, presente debajo de los escalones desaparezca. Fue necesario gratear, raspar y lijar hasta que quedar apto para recibir pintura.



Después de esto sí se procede con la aplicación de la pintura anticorrosiva y acabado final. El grosor de la lámina existente en este puente es de 4 mm, lo que garantiza que después de la intervención no perderá sus propiedades de rigidez y fortaleza.

La Asamblea aprobó una partida presupuestal de **\$6.000.000**, con base en la cotización presentada por el señor Diego Ossa.



No obstante, al revisar dicha propuesta se evidenció que esta no garantizaba el cumplimiento de requisitos esenciales para la ejecución segura de la

obra, entre ellos la certificación para trabajo en alturas del personal, cumplimientos de las obligaciones de Seguridad y salud en el trabajo, los permisos y trámites para el cerramiento de las vías, así como la disponibilidad de los equipos, herramientas y andamios necesarios.

Esta situación exponía a la Urbanización a riesgos operativos, legales y laborales, especialmente en su condición de responsable solidaria frente a cualquier eventualidad derivada de la ejecución de los trabajos.

Dentro del contrato también se vio la necesidad de corregir el sistema eléctrico (tablero y tomacorrientes de Intemperie) que se encuentra en la parte inferior del lado de la cancha.

Al hacerse la actualización de las cotizaciones para la ejecución de la obra se presentaron los siguientes valores:

Diego Alejandro Ossa Zapata	Héctor Fabio Leal	Manty Mantenimiento S.A.S.
\$ 9,500,000	\$ 22,000,000	\$ 16,000,000

La cotización del señor Diego Ossa fue descartada, puesto que no incluía la adecuación eléctrica, ni los permisos de cerramiento de vías y los andamios, requeridos. Adicionalmente para la realización de la obra propuso una serie de maniobras no convencionales que pusieron de presente su inexperiencia en este campo.

Se le adjudicó el contrato a la firma Manty y Mantenimiento S.A.S

El contrato se encuentra en ejecución. Esperamos finalizar el mantenimiento del puente en la segunda semana del mes de agosto.

Cerramiento Perimetral



El cerramiento perimetral que aún falta por reparar es bastante grande, que se podría clasificar así:

1. Cerramiento compartido con la unidad Senderos del Palmar. Éste se encuentra bastante deteriorado sin embargo consideramos que este debe ser negociado y reconstruido entre las dos partes ya que es un beneficio para ambas unidades. Apenas se están iniciando las negociaciones con la administración y consejeros de esta Unidad Residencial.
2. Malla existente entre Nuestra Unidad y la Urbanización Altamira. Esta también requiere de Mantenimiento, por lo menos de pintura, al Igual que la anterior, debe ser concertada entre las partes
3. Cerramiento del lado sur de la calle 79, franja que conlinda con el Centro de Investigaciones Biológicas e incluye la puerta de acceso hacia la Administración y el Jardín Infantil Popeye. Va desde la carrera 72A, hasta la cancha de tenis.
4. Cerramiento que va desde la portería, del lado de la tienda, hasta la Unidad Senderos del Palmar.

Este último tiene un deterioro bastante alto dada la humedad causada por el bambú que sirve como pantalla para que desde la calle se preserve la intimidad de los usuarios de la piscina. Adicionalmente este tramo es bastante oscuro y punto ciego para las cámaras de vigilancia; por tanto, es necesario instalar un nuevo cerramiento que incluya un sistema de seguridad que dificulte el acceso no autorizado por parte de vándalos o personas mal intencionadas.





La solución más viable es la instalación de un sistema eléctrico. A su vez para evitar que el nuevo cerramiento se deteriore, se busca instalar a nivel de piso dos hileras de adobe y encima de estos el cerramiento metálico finalizando con el sistema de seguridad.

Las cotizaciones recibidas Para dar continuidad a la recuperación del cerramiento son

La Inversión para pintar el cerramiento que va desde el CIB hasta la cancha de tenis tiene un valor de **\$ 12.500.000**

La Inversión para renovar el cerramiento que va desde la tienda de la Urbanización hasta la Urbanización Senderos del Palmar tiene un valor de **\$ 20.500.000,**

Si se desea incluir la **cerca eléctrica** en la parte superior se debe adicionar una inversión por **Valor de \$ 6.000.000**

Cancha polideportiva

La cancha es uno de los activos más antiguos de la Urbanización y presenta un evidente deterioro derivado de la ausencia de un programa de mantenimiento preventivo y correctivo desde su entrega por parte de PSI en el año 2003.

Componentes esenciales, como las tuberías de drenaje, la malla perimetral y las mallas de los arcos de microfútbol, no han recibido intervenciones significativas de conservación durante más de dos décadas.

Esta situación no solo ha acelerado el deterioro de la infraestructura, sino que también representa un riesgo para la seguridad de los residentes y demás usuarios de la cancha, quienes podrían verse expuestos a incidentes ocasionados por el desgaste, la pérdida de estabilidad o las fallas de estos elementos.

En consecuencia, la recuperación de este espacio debe priorizarse no solo por razones de conservación patrimonial, sino también para garantizar condiciones adecuadas de seguridad y uso.



Se observa que la tubería está totalmente oxidada y deteriorada que, sorprendentemente, aún se mantiene en pie; a pesar de que el mismo óxido hizo que se desprendieran los marcos de los enclavamientos que hay en el piso.

Hemos contado con la suerte o la fortuna, que el cerramiento aún no cae sobre la cancha. Este elemento es de una importancia vital en cuanto a seguridad de nuestros niños.

Así mismo hay partes de la malla que están desprendidas presentando puntas metálicas oxidadas que podrían lastimar a quienes intenten recuperar algún balón o que simplemente se acerquen a estas áreas de la malla especialmente por la parte posterior de las canchas de microfútbol.

Si no se interviene es necesario cerrar la cancha definitivamente.

Igualmente, la malla que hace parte de las porterías de microfútbol se encuentra desprendida y en mal estado, con los riesgos ya presentados.



Los tableros de Basquetbol se encuentran en buen estado, sin embargo, los aros no cuentan con las uñas de soporte donde se instala la malla de absorción de las cestas, que regularmente es en material textil

La invitación a cotizar incluye la remoción de toda la malla exterior e instalar una malla nueva que contenga las mismas especificaciones con la que fue encerrada la cancha de tenis, es decir, a nivel de piso, montar unas tres hiladas de bloque y sobre estas montar la malla a la misma altura de la del cerramiento de la cancha de tenis. Con el mismo grosor de tubería y el mismo calibre del alambre de la malla.

En las porterías de microfútbol es necesario también remover la malla y soldar una nueva y reemplazar los aros de básquetbol,

Las cotizaciones presentadas son las siguientes:

Clock Diseño y Construcción S.A.S	Grupo Empresarial Las Mallas S.A.S	Todo en mallas
\$ 59,122,531	\$ 54,212,925	\$ 67,083,561

Ascensores

En el tema de los ascensores, de acuerdo con el informe presentado en el año 2025 por la compañía Eleven se habían diagnosticado una serie de mantenimientos correctivos, urgentes que permitieran la seguridad y cumplimiento de estándares mínimos.



Para el 2026 se había presupuestado el cambio de cables tensores y de movimiento, en los dos ascensores de la Torre 4, los cuales ya presentaban altos niveles de oxidación; sin embargo, cuando ya se habían iniciado las labores de actualización del estado de la cotización versus el estado actual de las máquinas se encontró que el Ascensor 2 de esta torre tiene una fuga severa de aceite, lo que implica un cambio completo del sistema de tracción. Esto Incluye, El motor, Las poleas, los cables de tracción y el limitador de velocidad.



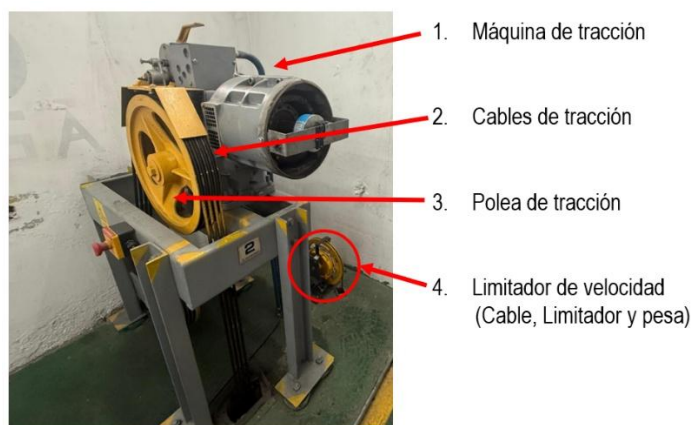
De igual Manera en los mantenimientos preventivos del presente año ya se habían detectado fugas de aceite en los motores del Ascensor 2 de la Torre 1 y con Igual diagnóstico el Ascensor 1 de la Torre 2.

Por las placas de fabricación y el estado del área, se encuentra que el motor de la torre 1 ya había sido cambiado por uno de segunda (Fabricado en 2003).

Los motores originales fueron Fabricados en el Año 1997 e instalados ese mismo año o en 1998. El motor original reposa en el piso del cuarto de máquinas.

A continuación, se detalla en el cuadro el estado de los ascensores

Equipo	Año	Control	Maquina de Traccion	Polea y cables de traccion	Limitador de velocidad	Observaciones	Recomendación
Asc1T1	1998 - 28 años	Nuevo	Original	Nuevos	Original		
Asc2T1	2003 - 23 años	Nuevo	Original	Originales	Original	Fuga severa de aceite	Cambio del sistema de traccion completo y Limitador de velocidad - Maquina de tracción de segunda la original esta en cuarto de maquina
Asc1T2	1997 - 29 años	Nuevo	Original	Originales	Original	Fuga severa de aceite	Cambio del sistema de traccion completo y Limitador de velocidad
Asc2T2	1997 - 29 años	Nuevo	Original	Original	Original		
Asc1T3	1998 - 28 años	Nuevo	Original	Original	Original		
Asc2T3	1998 - 28 años	Nuevo	Original	Original	Original		
Asc1T4	2002 - 24 años	Nuevo	Original	Original	Original		Cambio de polea y cables de tracion
Asc2T4	2002 - 24 años	Nuevo	Original	Original	Original	Fuga severa de aceite	Cambio del sistema de traccion completo y Limitador de velocidad



Las torres 1, 2 y 4 presentan un riesgo significativo, debido a que el estado de los motores de uno de sus ascensores podría ocasionar su falla definitiva en cualquier momento, dejándolos completamente fuera de servicio. De materializarse esta situación, cada una de estas torres dispondría únicamente de un ascensor en funcionamiento, lo que afectaría la continuidad del servicio, incrementaría los tiempos de espera y generaría dificultades de movilidad para los residentes, especialmente para

personas con movilidad reducida, adultos mayores, niños.

El cambio del sistema de Tracción tiene un valor de COP \$ 27,762,700 por ascensor.

Esta suma tan elevada no la teníamos contemplada en ninguno de los presupuestos, ni de mantenimientos de largo plazo, ni mantenimientos de corto plazo.

Esta es la cotización Actualizada de acuerdo con el estado de los ascensores.

Nueva Propuesta debido al estado Actual				
Equipo	Maquina de Traccion	Polea y cables de traccion	Limitador de velocidad	TOTAL
Asc2T1	\$ 27.762.700	N/A	\$ 2.832.200	\$ 30.594.900
Asc1T2	\$ 27.762.700	N/A	\$ 2.832.200	\$ 30.594.900
Asc1T4	N/A	\$ 9.472.400	N/A	\$ 9.472.400
Asc2T4	\$ 27.762.700	N/A	\$ 2.832.200	\$ 30.594.900
				\$ 101.257.100

Tapas de Pozos de Agua Potable

El sistema de reserva de agua potable en las cuatro torres consta de tanques en fibra de vidrio en las azoteas y pozos subterráneos cuyo acceso en las torres dos y cuatro, es a través de unas tapas de aproximadamente 50 por 60 cm.



Estas tapas están superpuestas sin ningún tipo de seguridad y están bastante deterioradas tanto el marco como las tapas, lo cual constituye un peligro muy alto, No solo de salubridad sino también de seguridad.



En la parte de salubridad, como las tapas no son herméticas, cualquier líquido que se riegue sobre los pasillos de estas dos torres (Agua lluvia, líquidos o detergentes mientras se hace el aseo o peor aún orina de mascotas) podrían contaminar el agua almacenada. En la parte de seguridad física, como las tapas no están aseguradas, cualquier persona podría levantarlas y caer dentro del pozo.



Para dar una solución a este riesgo Biológico y Físico se ha solicitado a diferentes proveedores el diseño y cotización a la medida de tapas que sean herméticas. El total de Tapas requeridas es de siete (7)

Son muy pocos los proveedores que fabrican este tipo de soluciones. La de la foto es una muestra de una empresa en Bogotá, sin embargo, ellos la fabrican y la envían, pero no la instalan. Esta tiene un Valor Unitario de \$2.915.500 IVA

Incluido

En Medellín se encontraron dos empresas que la **fabrican e instalan**

El **Valor** de la Tapa Instalada es de **\$ 2.558.500** Incluido IVA.

Tanques de Agua en Azoteas



En las azoteas de cada torre se encuentran unos tanques de fibra de vidrio, dos por torre y de estos hacen falta cuatro tapas, las cuales son esenciales para proteger la calidad del agua que consumimos y adicionalmente hay dos tanques que requieren con urgencia una reparación, puesto que la fibra de vidrio se encuentra en deplorables condiciones, sobre todo en los bordes superiores y en los acoples con la tubería de distribución.

La inversión para pintura y reparación de estos tanques tiene un valor de **COP \$ 11.500.000**. por torre, siendo urgente los dos de la torre dos.

Cámaras / Seguridad

Cámaras de seguridad. Actualmente, los DVR instalados en la Urbanización cuentan con capacidad para administrar hasta 64 cámaras mediante cableado de cobre. No obstante, la infraestructura de cableado existente presenta múltiples empalmes, diferentes tipos de cable y un alto nivel de deterioro, condiciones que afectan la estabilidad, confiabilidad y disponibilidad del sistema de videovigilancia.

En este contexto, resulta conveniente evaluar la implementación de una red interna de datos que permita la instalación de cámaras IP con conectividad inalámbrica en aquellos puntos donde el tendido de nuevo cableado resulta técnica o económicamente complejo. Esta alternativa facilitaría ampliar la cobertura del sistema de seguridad en zonas actualmente vulnerables, como las rejas perimetrales que rodean la piscina, algunos sectores extremos de los parqueaderos y los senderos ubicados en la parte posterior de las torres, fortaleciendo así la vigilancia y la capacidad de respuesta ante incidentes.

Conclusiones

1. **Deterioro progresivo de la infraestructura**

La Urbanización presenta un desgaste acumulado, producto de más de dos décadas de uso y de insuficiente ejecución de mantenimientos preventivos y correctivos en varios de sus activos. Esta situación hace indispensable priorizar inversiones en mantenimiento correctivo para garantizar la continuidad de la operación, preservar el patrimonio común y evitar un incremento en los costos futuros de reparación.

2. **Cumplimiento normativo inaplazable**

El cumplimiento de las obligaciones legales y técnicas no admite mayores aplazamientos. Aspectos relacionados con la piscina, el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), el PMIRS y demás exigencias normativas requieren atención prioritaria, ya que su incumplimiento puede generar sanciones administrativas, responsabilidades legales y, principalmente, poner en riesgo la vida e integridad de residentes, visitantes y trabajadores.

3. **Seguridad física y tecnológica**

Se identifican riesgos significativos en materia de seguridad física y tecnológica, lo que hace necesaria la modernización del sistema de videovigilancia, el fortalecimiento del cerramiento perimetral y la intervención de puntos vulnerables de la copropiedad. Estas acciones contribuirán a mejorar la prevención de incidentes, la capacidad de respuesta y la percepción de seguridad de la comunidad.

4. **Gestión de emergencias y protección contra incendios**

Existen elementos críticos que requieren intervención inmediata por representar riesgos para la vida y la seguridad de las personas, entre ellos el sistema contra incendios, cuyo estado operativo debe verificarse y ponerse en funcionamiento conforme a la normatividad vigente, así como la conformación y fortalecimiento del Comité de Emergencias y la actualización de los planes de prevención, preparación y respuesta ante desastres.

5. **Agua potable y control sanitario**

La infraestructura asociada al almacenamiento y suministro de agua potable requiere acciones correctivas prioritarias. El estado de los tanques, tapas y la frecuencia de limpieza evidencian la necesidad de fortalecer las condiciones de mantenimiento y control sanitario, garantizando la calidad del agua suministrada y reduciendo los riesgos para la salud de los residentes.

6. **Políticas institucionales de conservación de activos**

La intervención preventiva de los activos prolonga su vida útil y reduce la necesidad de desembolsos extraordinarios. Se recomienda establecer políticas institucionales de conservación y mantenimiento que trasciendan las administraciones y consejos de turno, asegurando continuidad en las prácticas de cuidado y preservación del patrimonio común.

7. **Planeación financiera para mantenimientos mayores**

Es aconsejable implementar **partidas presupuestales anuales específicas** para mantenimientos correctivos de gran impacto, tales como pintura de fachadas, reemplazo de motores de ascensores y otros elementos de larga vida útil pero alto costo de sustitución. Aunque el fondo de imprevistos resulta útil, contar con una planificación financiera anticipada permitirá evitar la necesidad de convocar asambleas extraordinarias por gastos no previstos y garantizará mayor estabilidad económica en la copropiedad.