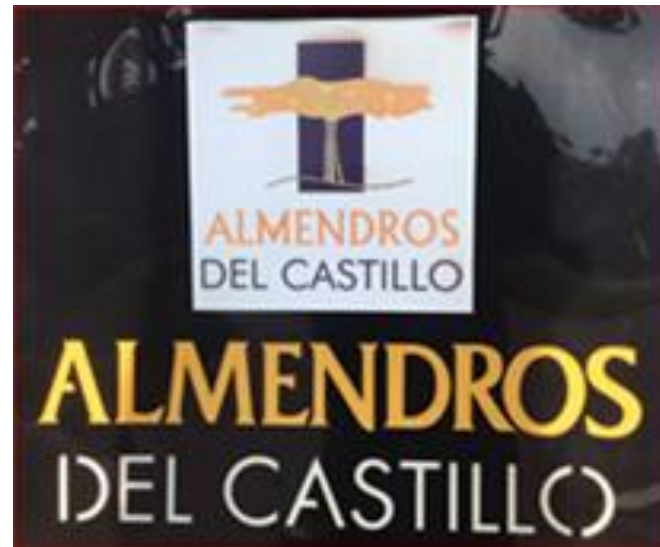


GESTION ADMINISTRATIVA ALMENDROS DICIEMBRE 2024

ADMINISTRADORA: MARY LUZ ANAYA C





¡EL TEMARIO DE HOY ES

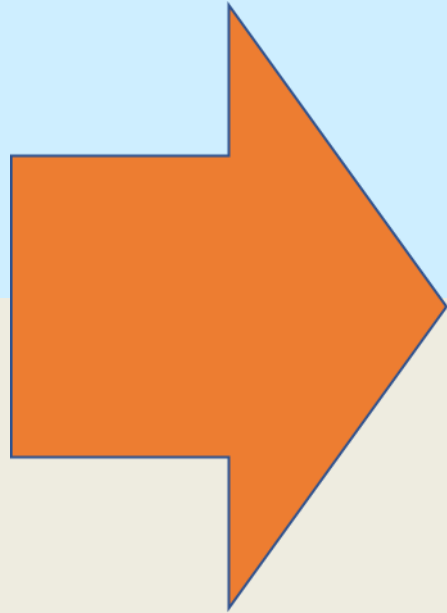
1º ANALISIS DE CARTERA AL CIERRE DE DICIEMBRE 2024

2º ANALISIS DE EL PRESUPUESTO AL CIERRE DE DICIEMBRE.

3º GESTION ADMINISTRATIVA MES DE DICIEMBRE DEL 2024

4º PROPOSICIONES Y VARIOS

1

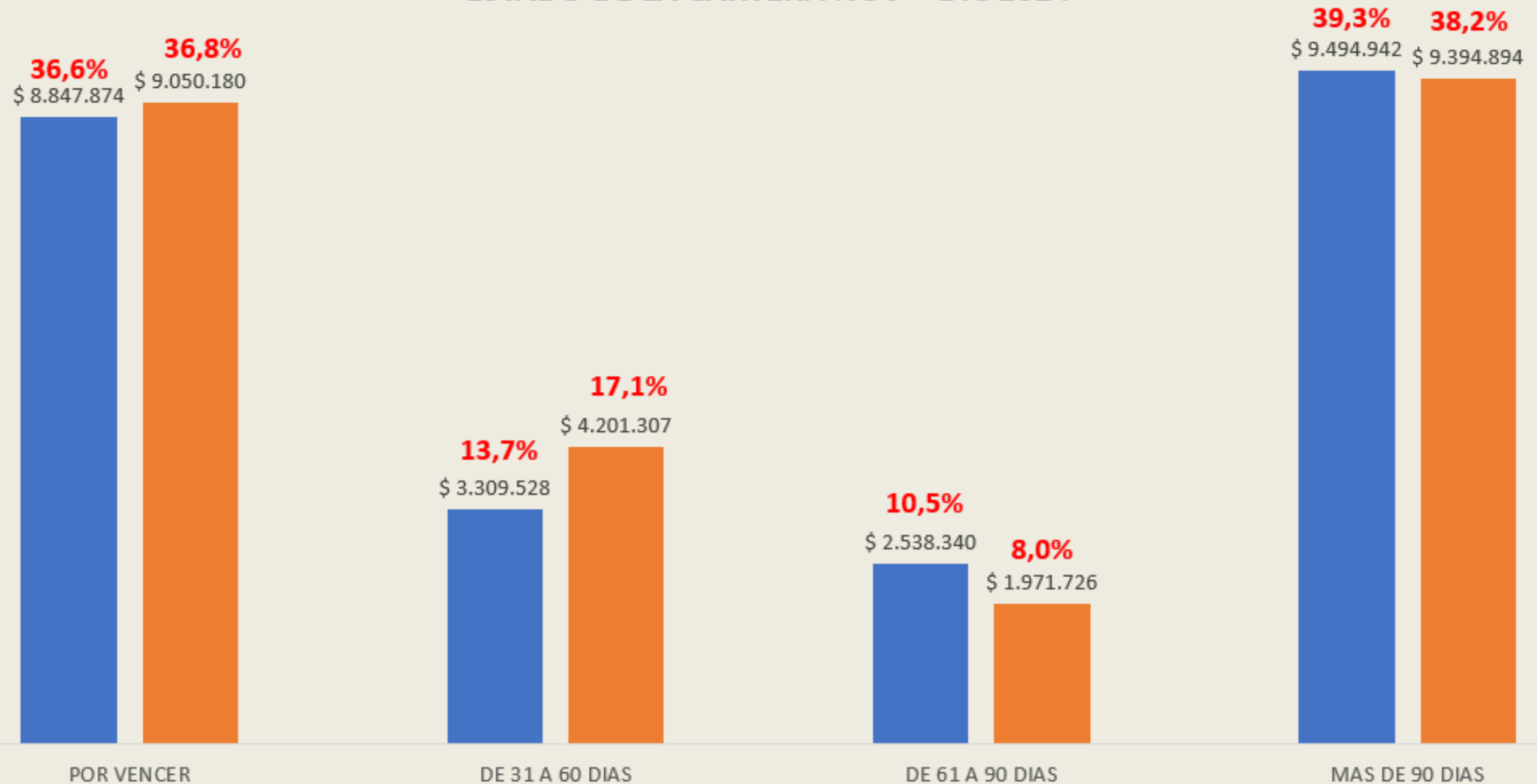


ANALISIS DE LA CARTERA AL CIERRE DE DICIEMBRE 2024

CERRAMOS
DICIEMBRE CON UNA
CARTERA TOTAL DEL
\$24,618,107
LA CUAL VAMOS A VER
POR FECHAS DE
VENCIMIENTO



ESTADO DE LA CARTERA NOV – DIC 2024



■ nov-24 ■ dic-24

TENEMOS ALGUNOS CASAS CON
DEUDAS YA MAYOR A 90 DIAS.

LA CUAL ENTRAREMOS A MOSTRAR
EN LA PROXIMA DIAPOSITIVA



CUATRO CASAS QUE PRESENTAN MORA AL CIERRE DE DICIEMBRE PESAN EL **57,3%** DEL TOTAL DE LA CARTERA AL CIERRE DEL MES DE DICIEMBRE.

NUMERO DE LA CASA - APTO	17	% PART.	12 - 03	% PART.	28 - 04	% PART.	01	% PART.	TOTAL	% PART.
POR VENCER	\$ 638.043	8,2%	\$ 530.801	13,4%	\$ 420.000	19,4%		0,0%	\$ 1.588.844	11,3%
DE 31 A 60 DIAS	\$ 626.989	8,1%	\$ 520.942	13,2%	\$ 420.000	19,4%		0,0%	\$ 1.567.931	11,1%
DE 61 A 90 DIAS	\$ 615.935	8,0%	\$ 511.083	12,9%	\$ 420.000	19,4%		0,0%	\$ 1.547.018	11,0%
MAS DE 90 DIAS	\$ 5.854.924	75,7%	\$ 2.398.640	60,5%	\$ 903.514	41,8%	\$ 237.816	100,0%	\$ 9.394.894	66,6%
DEUDA TOTAL	\$ 7.735.891	100,0%	\$ 3.961.466	100,0%	\$ 2.163.514	100,0%	\$ 237.816	100,0%	\$ 14.098.687	100,0%

PESO%

31,4 %

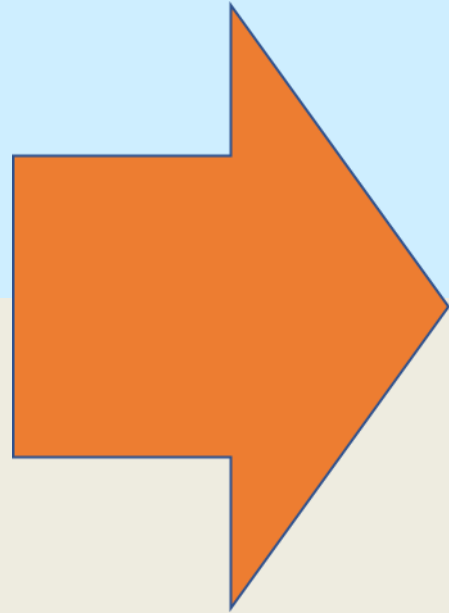
16,1 %

8,8 %

1,1 %

57,3 %

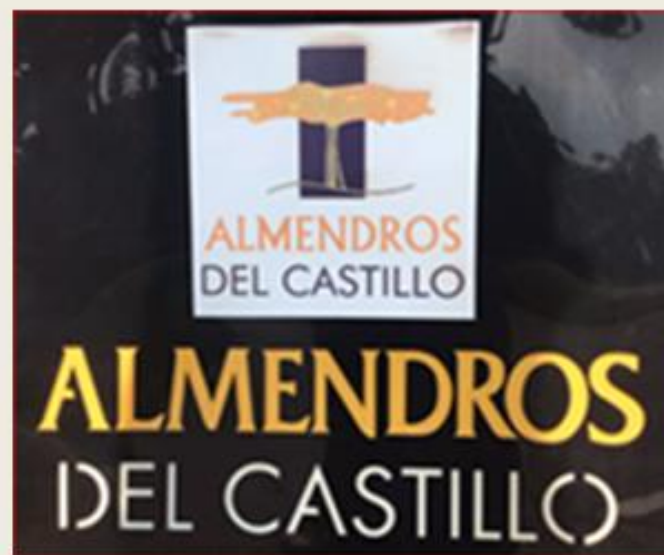
2



**ANALISIS DE LA
GESTION
PRESUPUESTAL A
DICIEMBRE 2024**



VAMOS A MIRAR PRIMERO COMO
FUERON NUESTROS INGRESOS VS
LO PRESUPUESTADO PARA EL AÑO
2024



NOMBRE DE LA CUENTA	PRESUPUESTO AÑO 2024	EJECUTADO AÑO 2024	DIFERENCIA	% DE VARIACION	% DE PART.
INGRESOS					
Cuota de Administración	557.538.156	558.120.442	582.286	100,1%	95,9%
Fondo de Imprevistos	5.411.568	5.411.558	-10	100,0%	0,9%
Intereses de mora		4.936.074	4.936.074		0,8%
Descuento pronto pago vigilancia		2.514.056	2.514.056		0,4%
Rendimientos financieros		2.422.483	2.422.483		0,4%
APROVECHAMIENTOS		200.000	200.000		0,0%
Ajuste al peso - Diversos	0	8.247.482	8.247.482		1,4%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	562.949.724	581.852.095	18.902.371	103,4%	100,0%



- ☐ SE PRESUPUESTO UNOS INGRESOS DE **\$562.949,724** PERO AL FINAL DEL AÑO ESTOS INGRESOS SUPERARON EL PRESUPUESTO Y LOGRAMOS INGRESAR A NUESTRAS CUENTAS EL VALOR DE \$18.902.371 DE MAS LOGRANDO CUMPLIR EL PRESUPUESTO EN EL 103,4%
- ☐ ES IMPORTANTE RESALTAR QUE HAY 18,3 MILLONES QUE INGRESARON A NUESTRAS CUENTAS, PERO QUE NUNCA SE TIENEN PRESUPUESTADAS POR NO SER LA RAZON DEL NEGOCIO COMO SON INTERES DE MORA, DESCUENTOS POR PRONTO PAGO DE VIGILANCIA, RENDIMIENTOS FINANCIEROS Y DIVERSOS ENTRE OTROS.



**MIREMOS AHORA COMO
FUERON NUESTROS EGRESOS
AÑO 2024 VS LO
PRESUPUESTADO**



GASTOS DEL CONJUNTO 2024

NOMBRE DE LA CUENTA	PRESUPUESTO AÑO 2024	EJECUTADO AÑO 2024	DIFERENCIA	% DE VARIACION	% DE PART.
GASTOS OPERACIONALES					
Total honorarios	50.986.603	47.521.875	3.464.728	93,2%	8,8%
total seguros	16.832.601	17.626.432	-793.831	104,7%	3,3%
total servicios	415.548.911	398.100.660	17.448.251	95,8%	73,6%
total mantenimiento	53.638.619	62.483.280	-8.844.661	116,5%	11,5%
total diversos	7.874.500	8.438.028	-563.528	107,2%	1,6%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	544.881.234	534.170.275	10.710.959	98,0%	98,7%
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES			0		0,0%
Fondo de Imprevistos	5.411.568	5.411.558	10	100,0%	1,0%
Gastos Bancarios (chequeras, comisiones)	750.000	584.944	165.056	78,0%	0,1%
Otros	360.000	914.252	-554.252	254,0%	0,2%
Para otros gastos del presupuesto	11.546.922	0	11.546.922	0,0%	0,0%
Ajuste al peso	0	3.953	-3.953		0,0%
Gastos Años Anteriores		32.239	-32.239		0,0%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	18.068.490	6.946.946	11.121.544	38,4%	1,3%
TOTAL GASTOS	562.949.724	541.117.221	21.832.503	96,1%	100,0%

SOLO EJECUTAMOS EL 96,1% DEL PRESUPUESTO ENTREGANDO AL FINAL DEL AÑO UN AHORRO DE \$21.832.503

AL FINAL NUESTRO PRESUPUESTO ENTREGO AL CIERRE DEL AÑO 2024

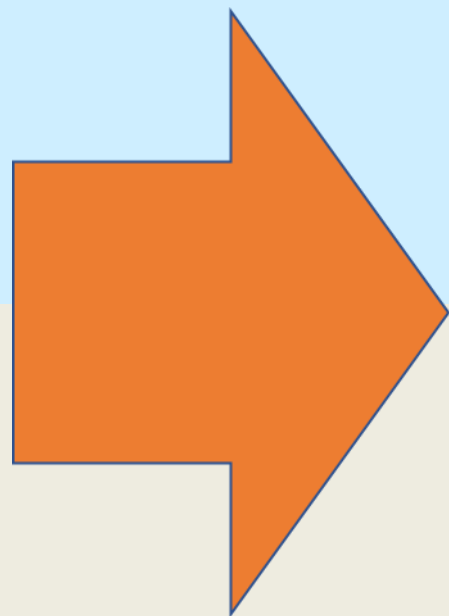
UN MAYOR INGRESOS DE
ACUERDO AL PRESUPUESTO
DE

\$18.902.371

UNOS MENORES GASTOS DE
ACUERDO AL PRESUPUESTO
DE

\$21.832.503

3



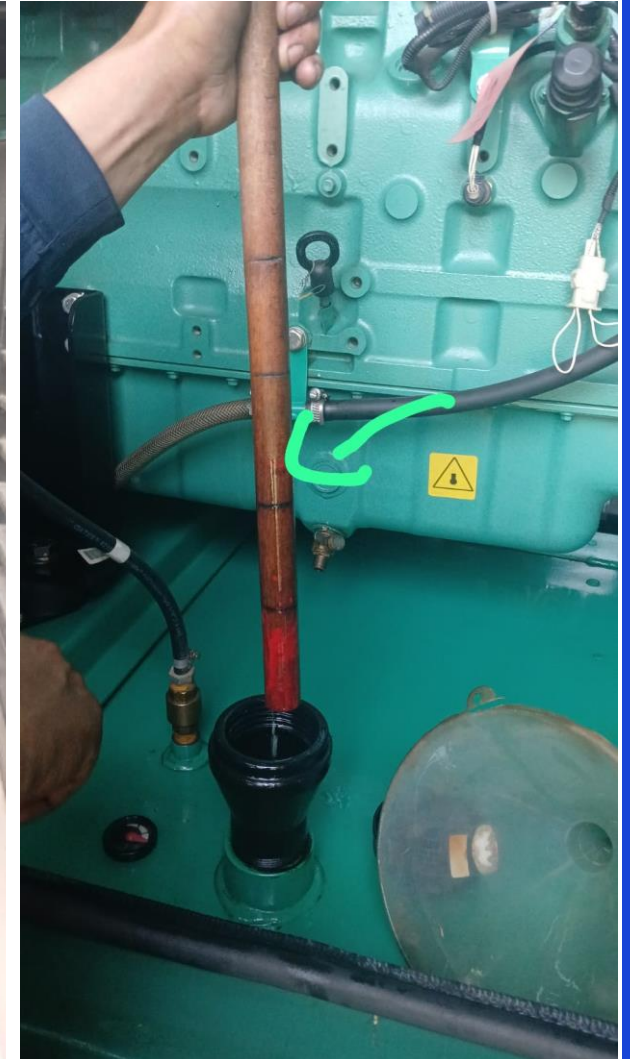
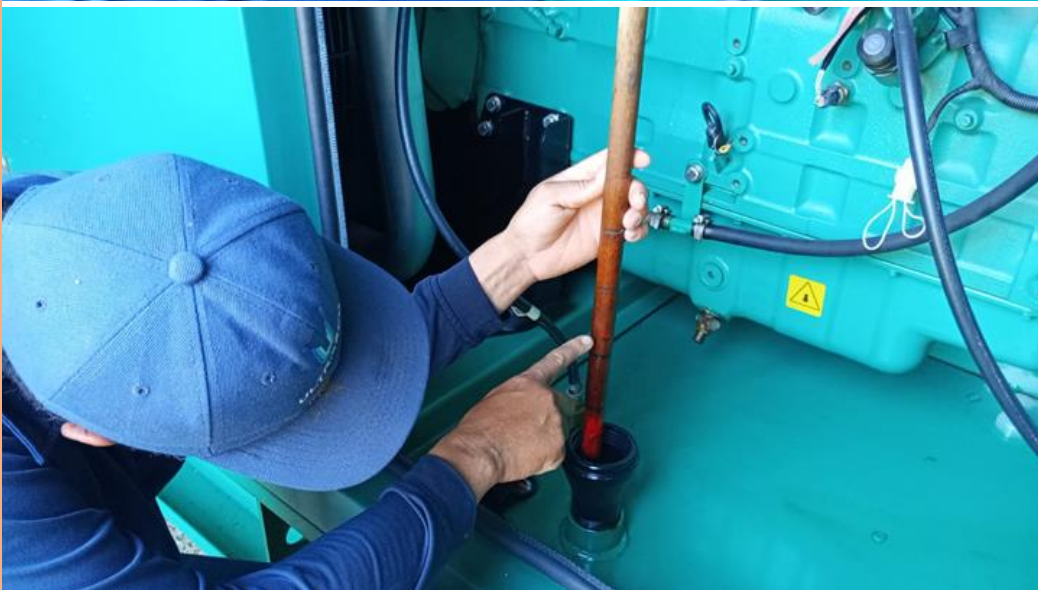
**INFORME DE LA
GESTION
ADMINISTRATIVA
DICIEMBRE 2024**

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

REVISION Y SEGUIMIENTO A CARGA DE A.C.P.M PLANTA ELECTRICA AUXILIAR



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

EL INGENIERO RAMIRO BEDOYA REALIZA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

SE REALIZA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO MENSUAL A LOS
ASCENSORES DE LAS DOS TORRES

EL DIA **MARTES 10 DE DICIEMBRE** MANTENIMIENTO
PREVENTIVO DE ASCENSORES



TORRE A
DE 10 :00 AM

TORRE B
DE 2:00 PM

TRABAJO:
MANTENIMIENTO
MENSUAL

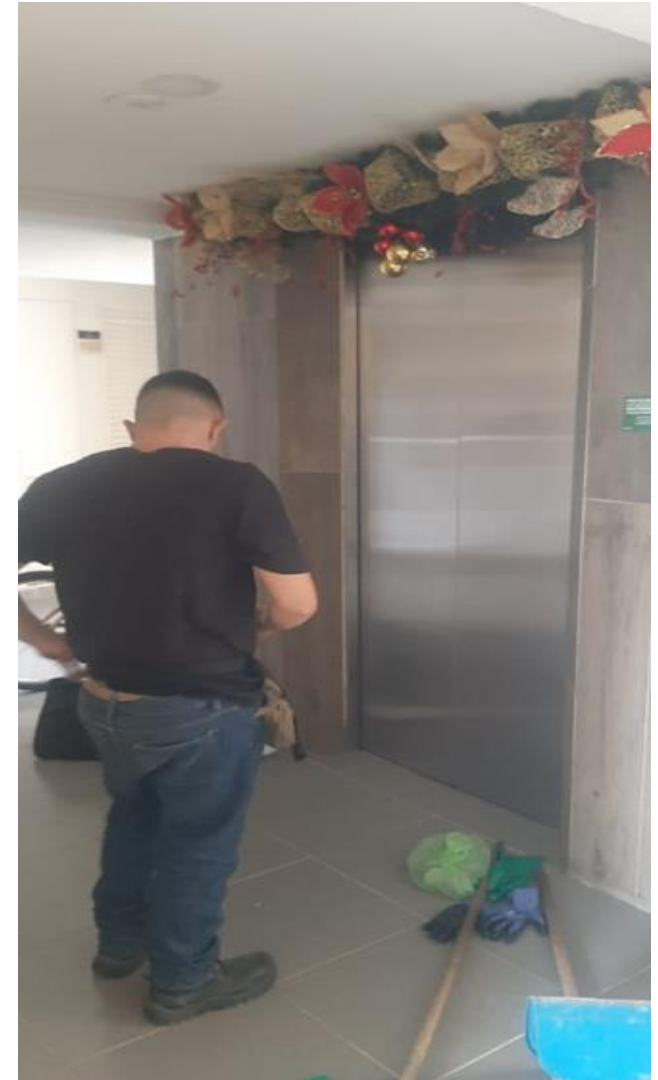


MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

SE REALIZA EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO MENSUAL A LOS
ASCENSORES DE LAS DOS TORRES



**MANTENIMIENTO
TORRE A Y B
CONFORME, EN ARCHIVOS
DE ADMINISTRACION
RESPECTIVA BITACORA DE
MANTENIMIENTO**



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

EL **12 DE DICIEMBRE** NUEVAMENTE TECNICOS EMPRESA RIGHA REALIZAN ATENCION DE EMERGENCIA



RESIDENTES INFORMAN QUE VERIFIQUE EL ASCENSOR DEBIDO A QUE ESTA BLOQUEADO SE VERIFICA LA SITUACION DEL ASCENSOR Y SE VISUALIZA QUE EL ASCENSOR DE LA TORRE B EFECTIVAMENTE SE ENCUENTRA BLOQUEADO

TECNICO DE RIGHA RESTABLECE EL ASCENSOR DE LA TORRE B Y ESTE QUEDA FUNCIONANDO NORMALMENTE.



	RIGHA S.A.S NIT 900.793.586-0		
	ATENCIÓN DE EMERGENCIA		
	CLIENTE: CONJUNTO No.4 ALMENDROS DEL CASTILLO ETAPA I	EQUIPO: LOS ALMENDROS - ASC 2	
	CODIGO: 0278	ESPECIFICACIÓN: SSP11 900 CO60 10/10	
CIUDAD: CALI	HORA ENTRADA: 19:30	HORA SALIDA: 20:06	FECHA: 12/12/2024
TECNICO: CESAR LEANDRO MALDONADO FIGUEROA - CL02		Tarea No: 131001505	
TECNICO AUXILIAR:			

Problema reportado:
El señor Luis Zuluaga del celular 3178381121 reporta ascensor 2 bloqueado.

Solución:
Se atiende llamada de emergencia, se encuentra el ascensor bloqueado en la primera parada, nivelado, con puertas abiertas. Se realiza su respectiva verificación y se evidencian contactos internos del contactor BY desgastados por vida útil, pero no sucios, se procede a realizar refuerzos con los espacios vacíos del contactor para mejorar la señal, se genera orden de pedido para posterior cambio, se hacen viajes de prueba y se deja el ascensor funcionando normalmente.

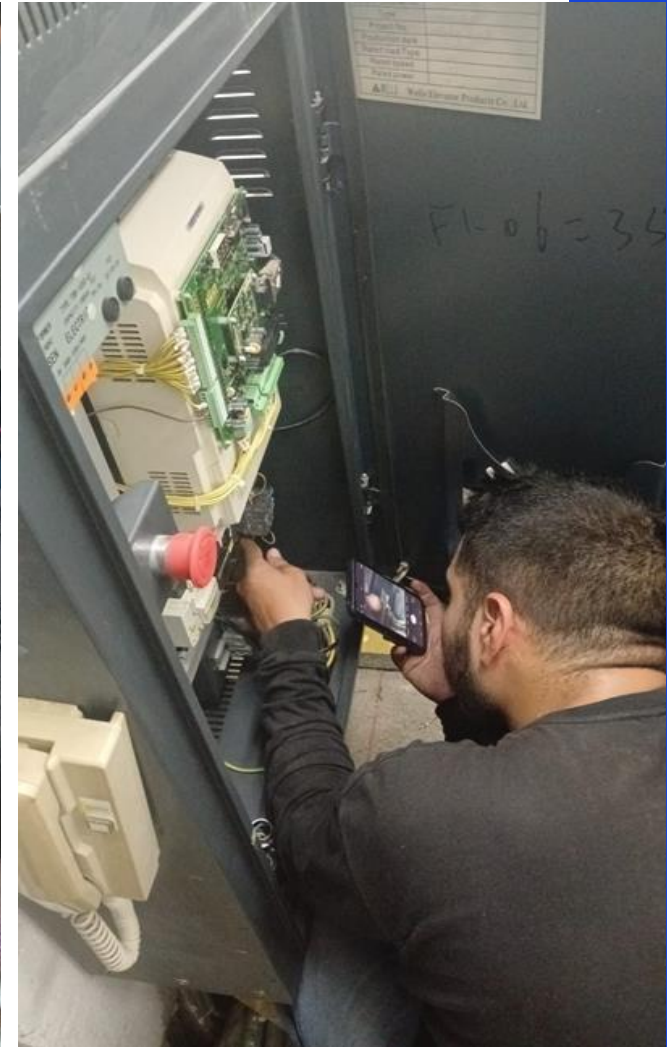
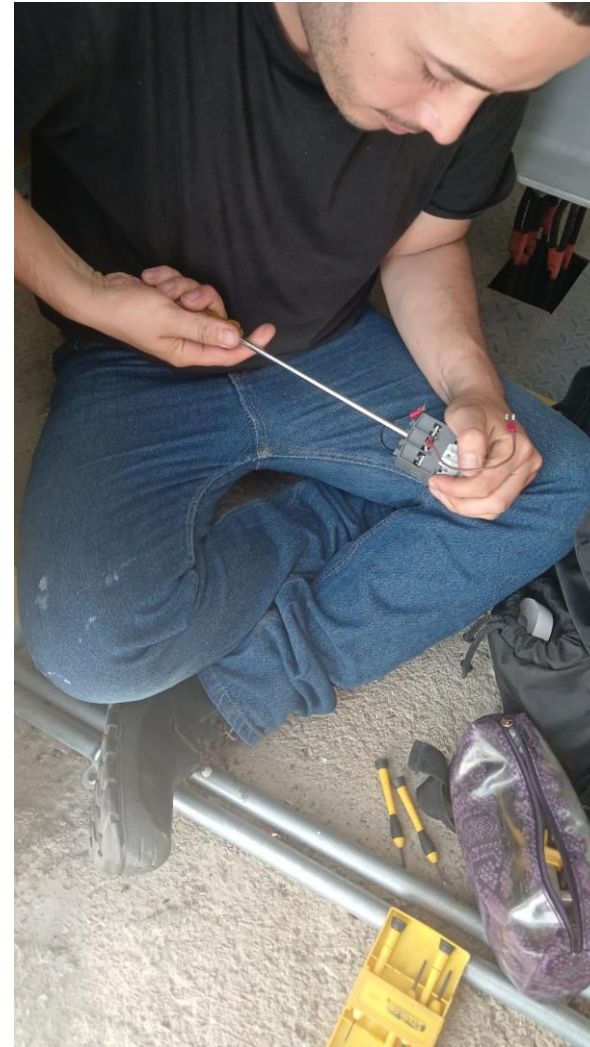
Registro fotográfico:		
		

ENTREGA DE REPORTE A:			
ADMINISTRACIÓN:			FIRMA:  Firma por parte del Cliente
EMPRESA DE VIGILANCIA: ☒	NOMBRE: Guarda José Velázquez	CEDULA: 1075313778	

SE ENTREGAN TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI ☒ NO NECESARIAS	PRUEBA DE ENTREGA: 
--	---

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

NUEVAMENTE SE BLOQUEA EL ASCENSOR EL DIA 18 DE DICIEMBRE RIGHA ATIENDE REPARACION



SE GENERA UN NUEVO REPORTE DE
ATENCION

	RIGHA S.A.S NIT 900.793.586-0		
	ATENCIÓN DE EMERGENCIA		
	CLIENTE: CONJUNTO No.4 ALMENDROS DEL CASTILLO ETAPA I	EQUIPO: LOS ALMENDROS - ASC 2	
	CODIGO: 0278	ESPECIFICACIÓN: SSP11 900 CO60 10/10	
CIUDAD: CALI	HORA ENTRADA: 15:56	HORA SALIDA: 16:52	FECHA: 18/12/2024
TECNICO: CESAR LEANDRO MALDONADO FIGUEROA - CL02		Tarea No: 131069709	
TECNICO AUXILIAR: César Leandro Maldonado Figueroa			

Problema reportado:

El Sr. Darío Causa del celular 3133280629 reporta ascensor de la torre B bloqueado.

Solución:

Se atiende llamada de emergencia, se encuentra el ascensor bloqueado en el piso 7, nivelado, con puertas abiertas. Se realiza su respectiva verificación y se evidencia falla en contactor de freno. Se realiza mantenimiento al contactor BY, se hacen viajes de prueba y se deja el ascensor funcionando normalmente.

Registro fotográfico:



ENTREGA DE REPORTE A:

ADMINISTRACIÓN:

EMPRESA DE VIGILANCIA: ☒

NOMBRE: Guarda Velásquez

CEDULA: 1075313778

FIRMA:

Firma por parte del Cliente

SE ENTREGAN TODAS LAS LLAVES FACILITADAS: SI ☒ NO NECESARIAS

PRUEBA DE ENTREGA:



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

PUERTA DE SALIDA PEATONAL DEL LADO DE LA U.A.R FUERA DE SERVICIO AL PARECER EL IMAN NO ESTÁ FUNCIONANDO SE LLAMA A TECNICO PUERTAS DURAN



**ELECTRO IMAN
DAÑADO**



**ELECTRO IMAN
REEMPLAZADO**



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

SE REEMPLAZA ELECTROIMAN Y SE REPARA LA PUERTA PEATONAL



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

SE CAMBIA LA LAMPARA DEL PISO 5 DE LA TORRE B DEBIDO A QUE SE EVIDENCIA QUE ESTA FALLANDO LA LAMPARA SALIDA DE ASCENSOR SE DEMORA EN PRENDER

APLIQUE LAMPARA DE ANTES



APLIQUE LAMPARA NUEVA



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

A photograph of a street lamp on a cobblestone path at night. The lamp is on the left, casting a glow on the path. The background is a dark, clear sky. The text 'INSTALACION Y ARREGLO DE LAMPARAS LED' is overlaid in the center in a bold, yellow, sans-serif font.

**INSTALACION Y ARREGLO DE
LAMPARAS LED**

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

**INSTALACION LAMPARA LED CASA 3
REALIZA INGENIERO RAMIRO BEDOYA**

**SE BAJA LÁMPARA QUE QUEDA EN CASA
22 PARA CAMBIARLA POR UNA DE
ENERGIA**



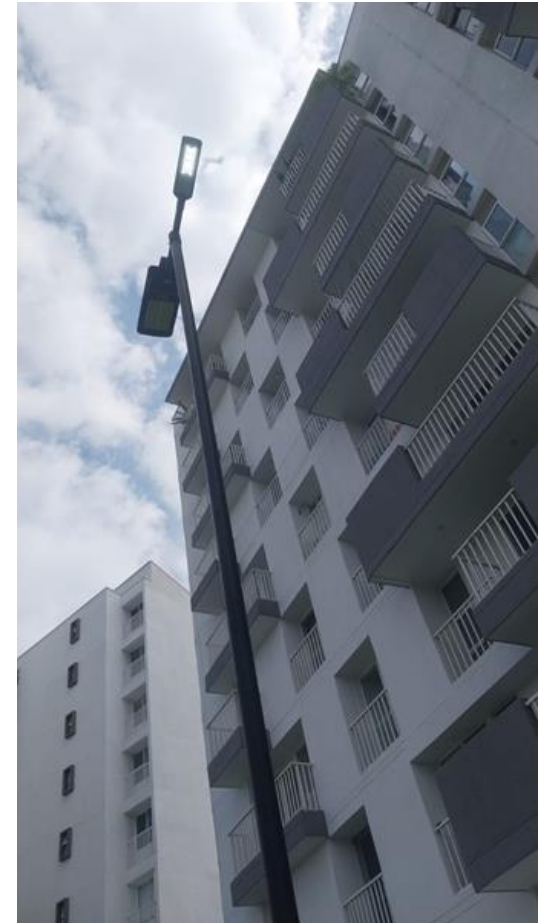
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

INSTALACION LAPARA LED REPARADA

INSTALACION CASA 07



PARQUE INFANTIL



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

LUMINARIAS LED INTALADAS EN FUNCIONAMIENTO



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

LUMINARIAS LED INTALADAS EN FUNCIONAMIENTO



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

ASI SE VE EL REFLECTOR QUE SE COLOCO EN LA CASA UNO



ENTREGA DE EXTINTORES

17 DE DICIEMBRE LA EMPRESA PLANETA DEJA DOS EXTINTORES EN PORTERÍA, ESTOS SE LOS HABÍAN LLEVADO PORQUE ESTABAN VENCIDOS. SE INSTALA 1 EN PORTERIA Y EL SEGUNDO EN EL PISO 2 DE LA TORRE B



ARREGLO SANITARIOS DEL SALON SOCIAL

EN UNO DE LOS SANITARIOS DEL BAÑO SOCIAL SE AVERIA LA BOMBA DEL TANQUE
EL SEÑOR DE MANTENIMIENTO CARLOS DE ULTRASEO REALIZA REPARACION



ARREGLO DEL TECHO DE LAS TORRES A Y B



**EL
ANTES
DEL
ARREGLO**



ARREGLO DEL TECHO DE LAS TORRES A Y B

EL ANTES DEL ARREGLO



ARREGLO DEL TECHO DE LAS TORRES A Y B

LOS TECHOS DE LAS TORRES YA IMPERMEABILIZADOS



ARREGLO DEL TECHO DE LAS TORRES A Y B

LOS TECHOS DE LAS TORRES YA IMPERMEABILIZADOS



SE ATIENDE SOLICITUD REPAERACION DE DETERIORO DEL CONCRETO Y HUMEDADES EN LAS FACHADAS DE APARTAMENTOS DE LA TORRE A PISO 1003 Y 1004

Jamundí, diciembre 16 de 2024

Señores

Mary Luz Anaya

Administradora conjunto Almendros y

Señores consejeros

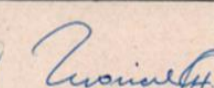
Queremos manifestarle nuestro agradecimiento por la atención a nuestra solicitud de hacer el repello a la fachada de la torre 10 A, entre los apartamentos 1003 y 1004.

Al Señor contratado para el efecto, se le hizo devolver para que puliera el trabajo. Sin embargo, la obra se terminó de una manera muy rustica, como pueden observar en las fotos. El sr informó, que le había echado el producto Sika, el cual esperamos solucione los problemas de humedad.

Adjuntamos fotos del trabajo realizado.




Eder Becerra
Apto 1003 A

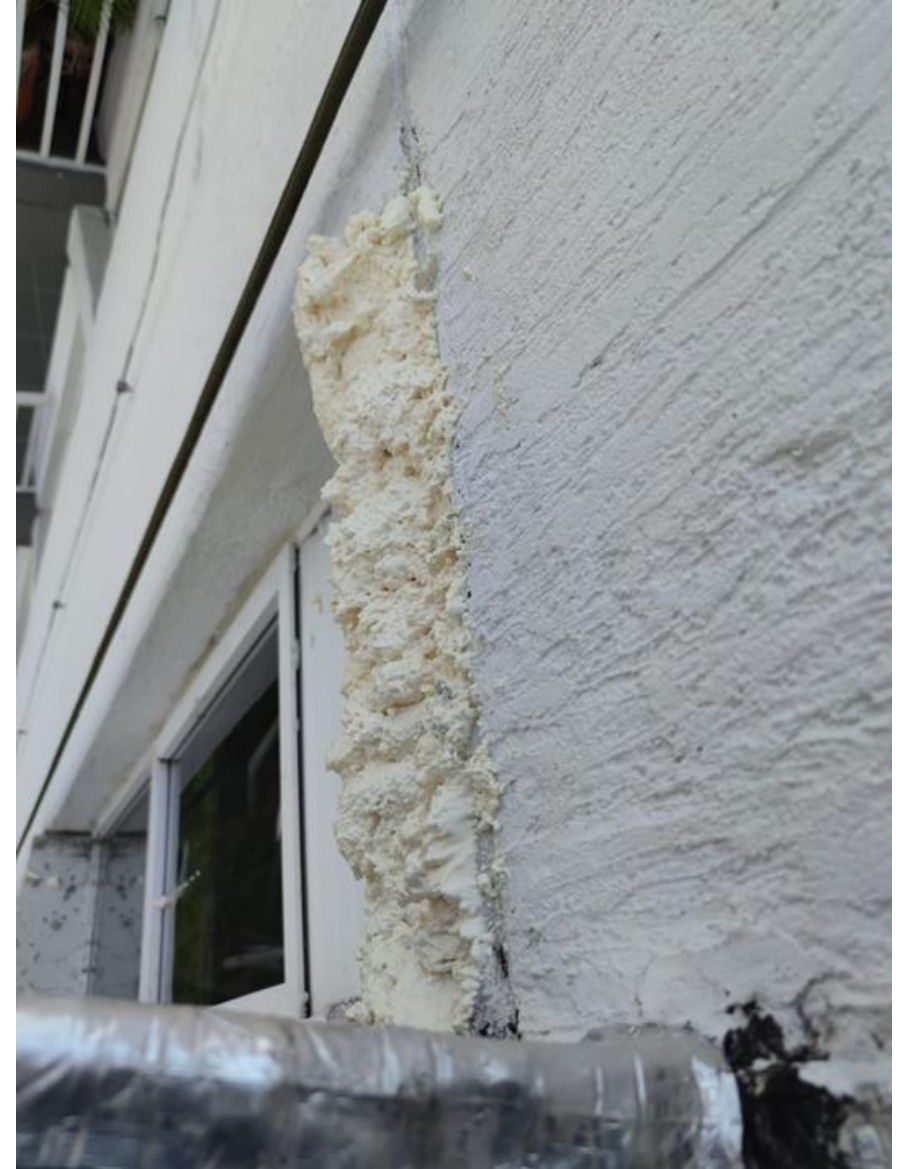

Maricel Gutierrez H
apto 1004 A

TRABAJO DE LA FACHADA TORRE A

TRABAJO PRIMERO EN EL PUNTO DE ANCLAJE



TRABAJO DE LA FACHADA TORRE A



TRABAJO DE LA FACHADA TORRE A



TRABAJO DE LA FACHADA TORRE A



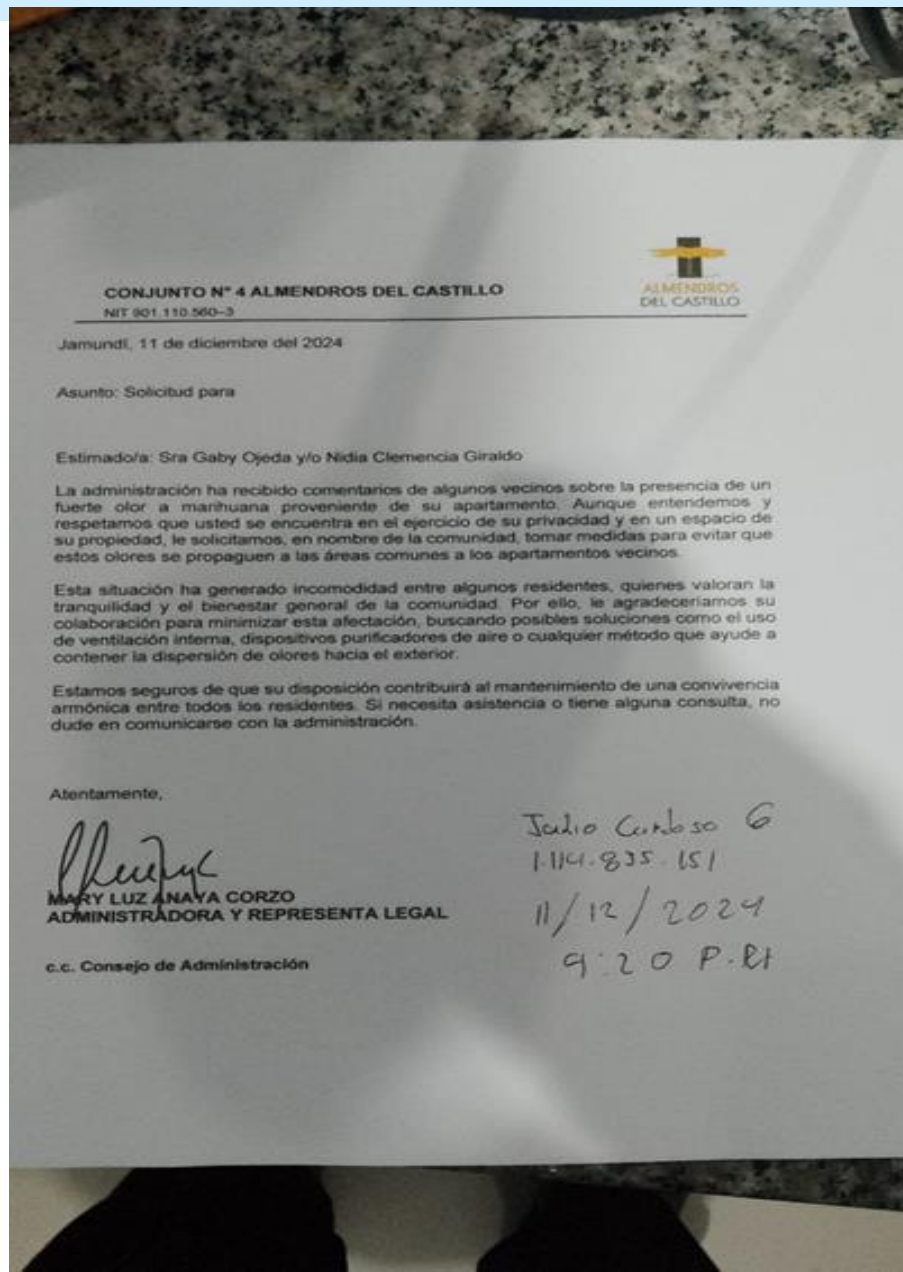
TRABAJO DE LA FACHADA TORRE A



COMUNICADOS VARIOS



COMUNICADOS A LOS RESIDENTES



- EN REPETIDAS OCACIONES LA ADMINISTRACION A RECIBIDO MENSAJES DE INCONFORMIDAD DE ALGUNOS RESIDENTES DE LA TORRE B DEBIDO A QUE EN UN APARTAMENTO DEL PISO 9 SALE OLORES A MARIHUANA, CAUSAN RUIDOS Y JUEGAN CON EL ASCENSOR LO QUE CAUSA INCOMODIDAD.

COMUNICADOS A LOS RESIDENTES

- SE ENVIA CARTA DE DISCULPAS CASA NUMERO 26 DEBIDO A REPORTE EQUIVOCADO DONDE SE INDICABA QUE ELLOS UTILIZARON POLVORA DENTRO DEL CONJUNTO

CONJUNTO N° 4 ALMENDROS DEL CASTILLO
NIT 901.110.560-3



Jamundí, 11 de diciembre del 2024

Asunto: Disculpas

Estimado/a Sra., Yesenia Aurora Díaz Burbano Propietaria / Sr. Emilio Donneys Muñoz

Reciba un cordial saludo.

Con relación a su comunicación y tras revisar su planteamiento, quiero ofrecerle mis más sinceras disculpas por cualquier inconveniente o molestia generada por la información que inicialmente se le compartió. Reconozco que algunas declaraciones que se hicieron respecto a los hechos mencionados no fueron corroboradas adecuadamente, lo que derivó en una situación injusta y desafortunada hacia usted y su familia.

Lamento profundamente esta confusión y le agradezco que haya planteado su punto de vista, así como las aclaraciones proporcionadas. Tenga la seguridad de que tomaremos las medidas necesarias para verificar con mayor rigurosidad cualquier tipo de acusación futura antes de emitir comunicaciones que puedan afectar a los residentes del condominio.

Quiero enfatizar nuestro compromiso con mantener una convivencia armónica y respetuosa en la copropiedad. Además, revisaré personalmente la situación para que no se repitan casos como este y se garantice un proceso más justo en la resolución de cualquier malentendido.

Una vez más, agradezco su paciencia y comprensión, y quedo a su disposición para cualquier aclaración adicional o reunión que considere necesaria para cerrar este asunto de manera adecuada.

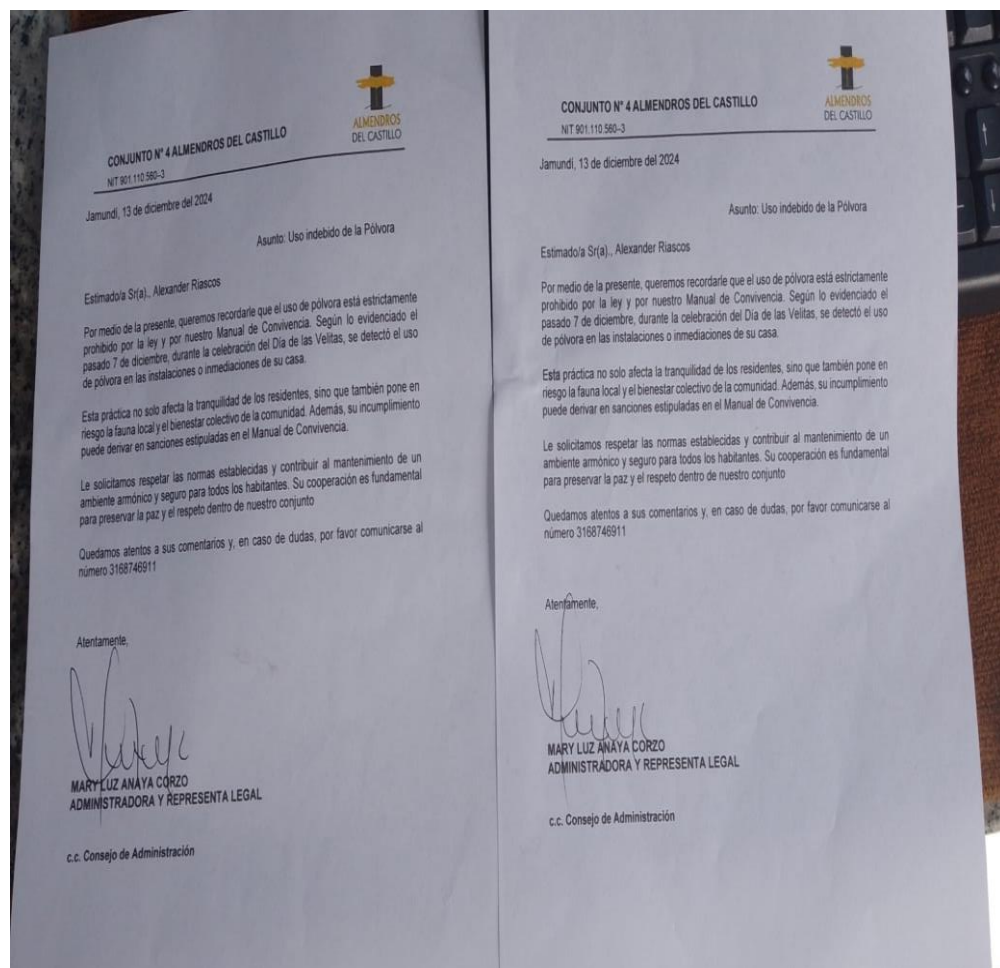
Enviaremos copia de este comunicado a la propietaria de la vivienda.

Atentamente,

MARY LUZ ANAYA CORZO
ADMINISTRADORA Y REPRESENTA LEGAL

c.c. Consejo de Administración
c.c. Copia Propietaria casa 26

COMUNICADOS A LOS RESIDENTES



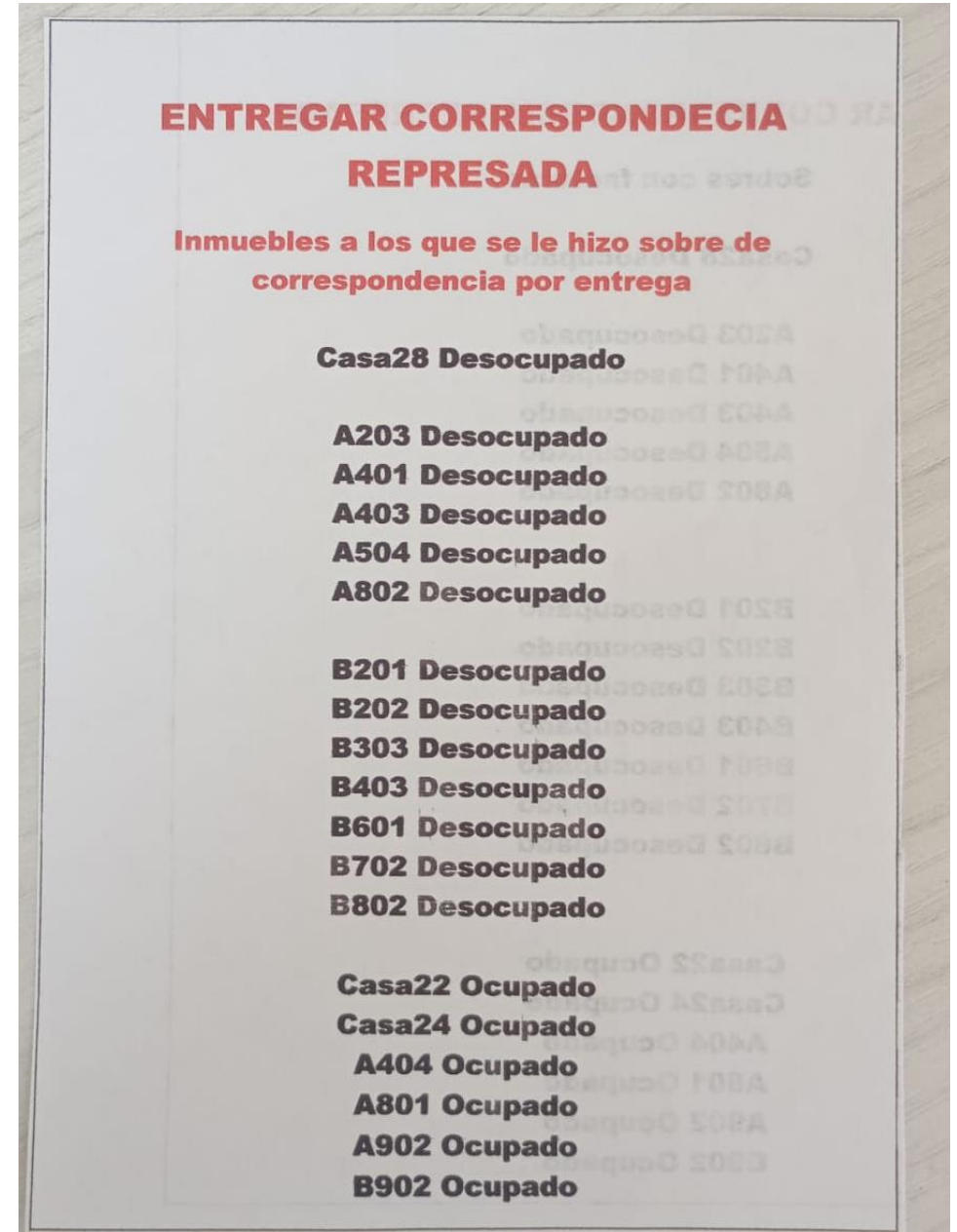
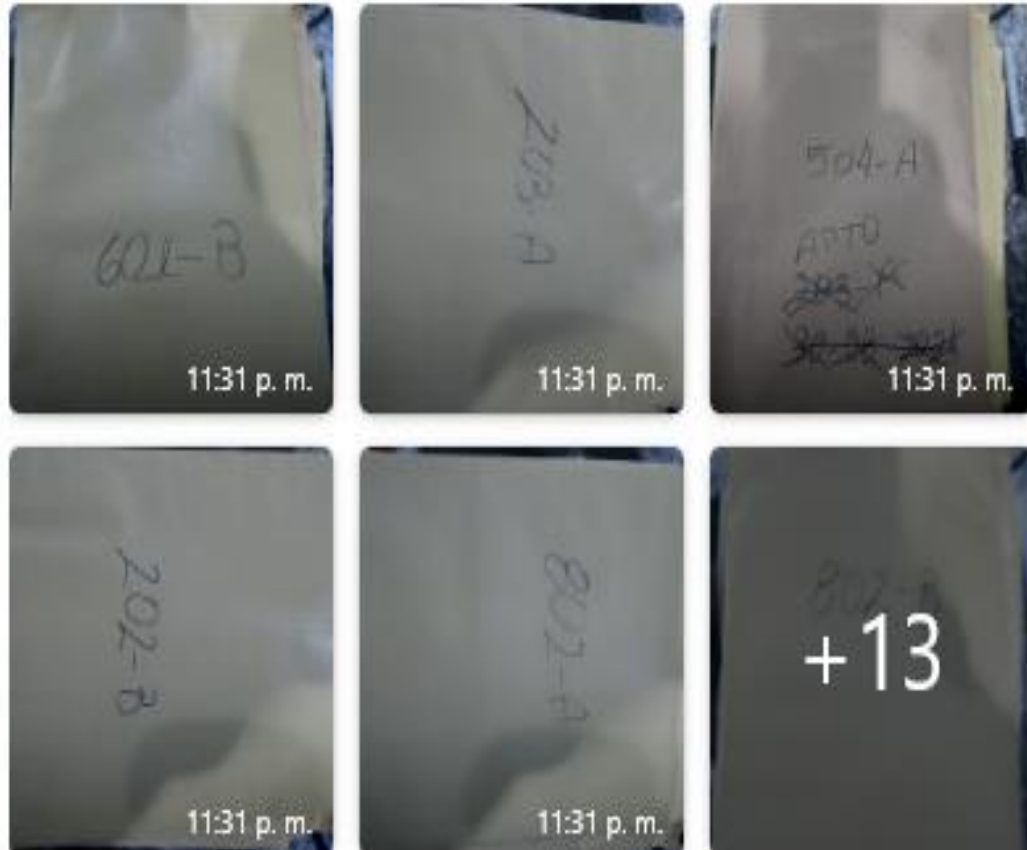
SE VALIDA QUE EL RESPONSABLE DE USO DE LA POLVORA ES EL SEÑOR **ALEXANDER RIASCOS RESIDENTE CASA 27**

SE ENVIA COMUNICADO EL CUAL DEVUELVE LAS CARTAS QUE SE LE ENTREGARON Y DICE QUE NO VA A FIRMAR.

DICHO COMUNICADO SE ENVIA POR CORREO CERTIFICADO

CORRESPONDECIA REPRESADA

SE ORGANIZA EN SOBRES CORRESPONDENCIA RETRAZADA DE HACE MUCHO TIEMPO EN PORTERIA SE ENVIA CORREO A RESIDENTES Y SE SOLICITA AL PERSONAL DE PORTERIA ENTREGARLA



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

AREA DE PISCINA



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

AREA DE PISCINA



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

DUCHAS



TURCO



SALON SOCIAL



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

GIMNACIO



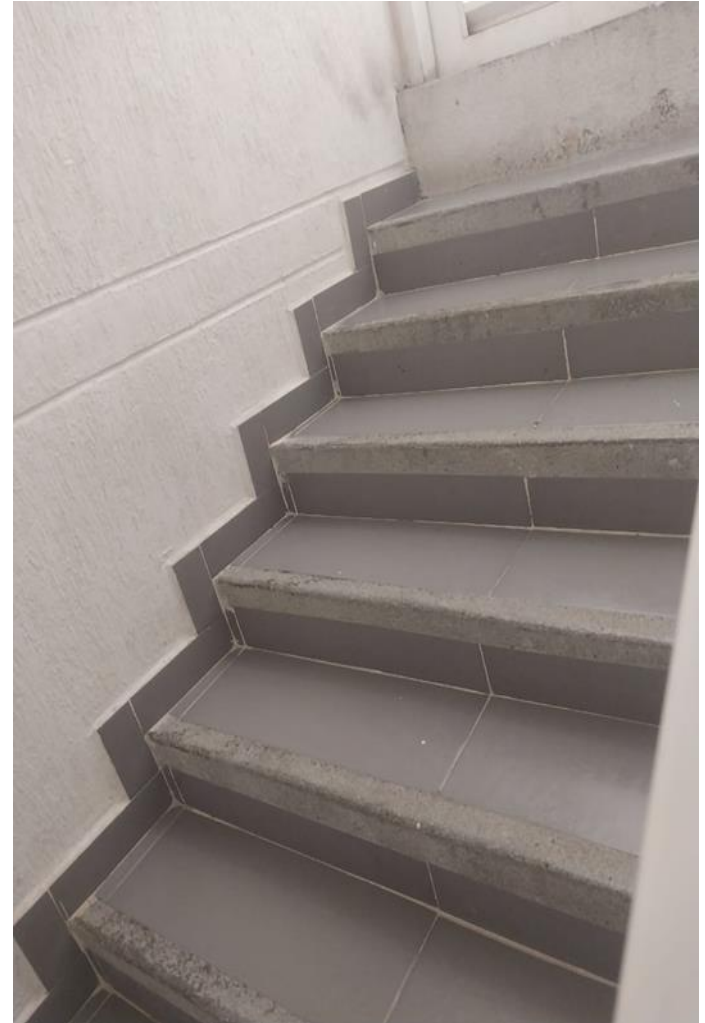
MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

LAVADO Y DESINFECCION DE BAÑOS



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

MANTENIMIENTO TORRES LAVADO DE PISOS Y JUNTAS,
ESCALERAS EMERGENCIA



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



LAVADO Y DESINFECCION DE LA U.A.R Y
CANECAS CON INDUFREE

MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

MANTENIMIENTO DEL SHUT DE LAS TORRES



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

MANTENIMIENTO DE TODOS LOS PISOS EN LAS TORRES,



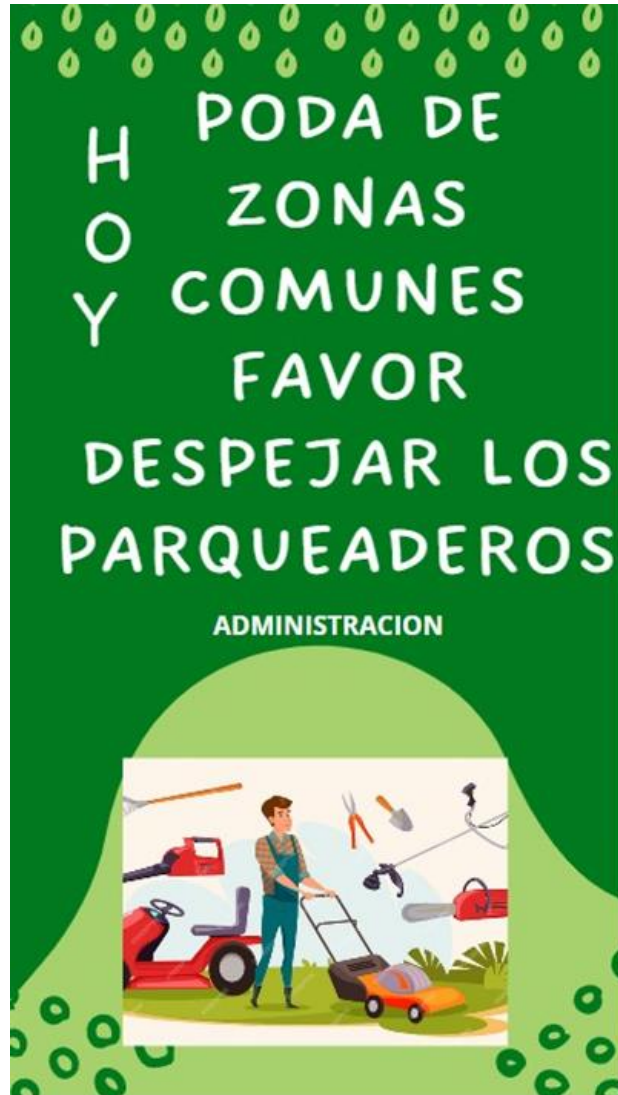
MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

BARRIDO Y RECOLECCION DE HOJAS PARQUEADEROS



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

PODA DE LAS ZONAS COMUNES DOS VECES AL MES.



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

MANTENIMIENTO DE DURANTAS UBICADAS AL FRENTE DE LAS CASAS 01 A LA 07



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

MANTENIMIENTO DE DURANTA EN SENDEROS DETRÁS DE LAS CASAS



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

RIEGO DE AGUA CONTROLADO A PLANTAS QUE LO NECESITAN



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

RENOVACION DE PINTURA EN PIEDRAS UBICADAS EN EL SENDERO A LA ENTRADA DE LA TORRE A



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD

SE ORGANIZA PLANTA UBICADA EN LA ESQUINA DE LA TORRE A AL FRENTE DEL PARQUEADERO Y REESTRUCTURACION JARDIN ROTONDA PARQUEADERO TORRE A



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



MANTENIMIENTO Y ASEO DE LA UNIDAD



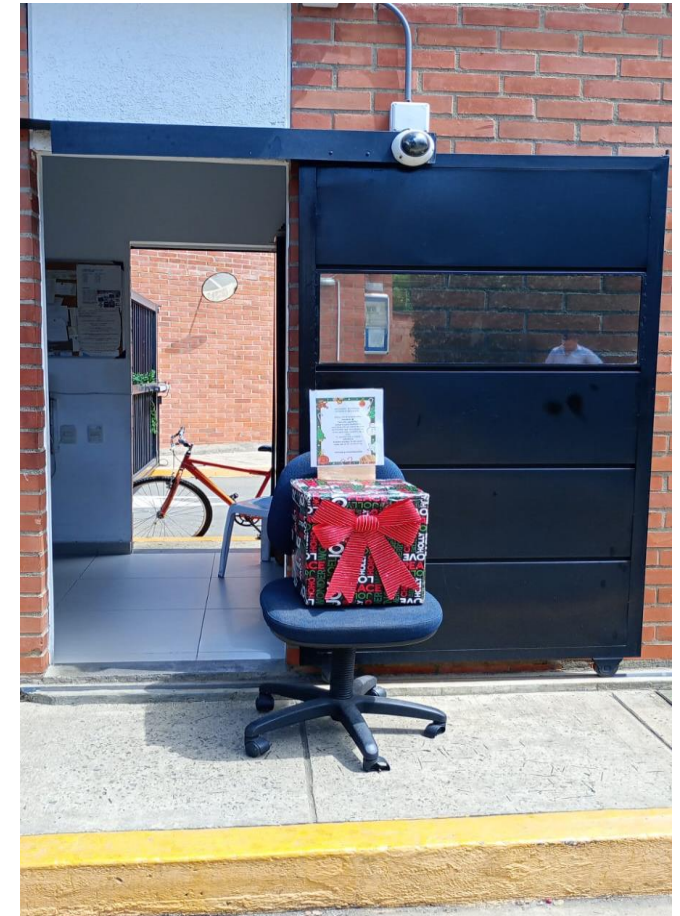
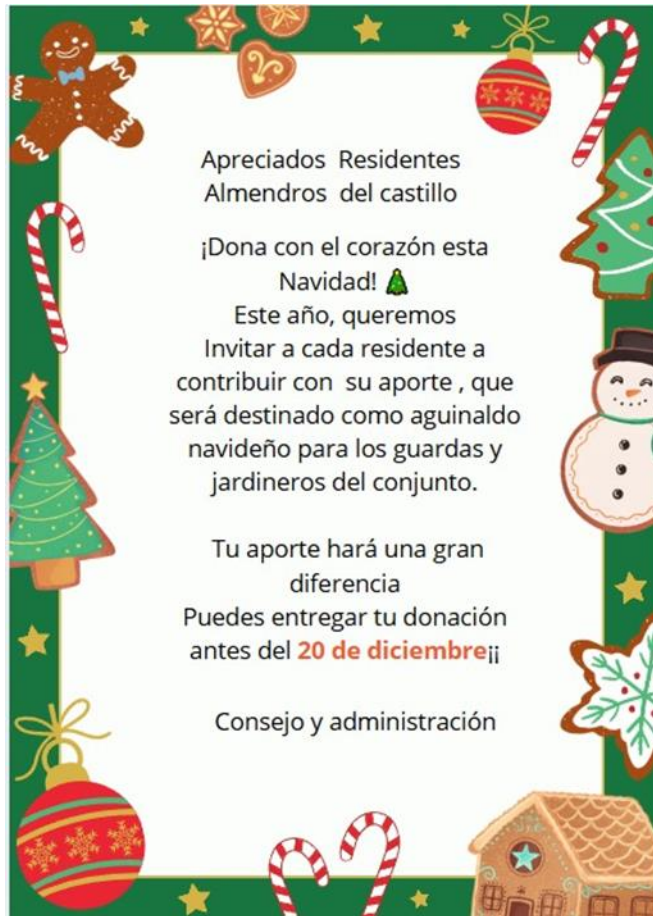
SE ADQUIEREN PLANTAS PARA EMBELLECIMIENTO DE LOS JARDINES INTERNOS

- Ingresan 12 Veraneras y 20 bultos de tierra.



ACTIVIDAD ESPECIAL DE NAVIDAD

SE DECORA E INSTALA LA CAJA DE AGUINALDO NAVIDEÑO PARA LOS TRABAJADORES DEL CONJUNTO Y SE ENVIA TARJETA A LOS RESIDENTES INFORMANDO E INVITANDO A APORTAR





Felicitaciones



ACTIVIDAD ESPECIAL DE NAVIDAD

CONSEJO DE ADMINISTRACION, Y LA ADMINISTRACION ENVIAN DETALLE DE NAVIDAD A LOS RESIDENTES





**QUE ESTE NUEVO AÑO
2025
SEA UN AÑO LLENO DE
OPORTUNIDADES PARA
CRECER EN SALUD Y
ABUNDANCIA AL LADO
DE SUS FAMILIAS**

MIL GRACIAS

