



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN INFORME DE GESTIÓN – VIGENCIA 2024

Respetados Residentes y copropietarios:

Reciban un cordial saludo y nuestro especial agradecimiento a la comunidad de la Urbanización Alcázar de los Prados PH, por la comprensión, paciencia y apoyo durante nuestro periodo de gestión, cuya vigencia corresponde al año 2024, la cual hemos venido adelantando en la Unidad, de manera articulada, con la Administración.

Dando cumplimiento a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 64, numerales 3 y 9 y de conformidad con la Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal. El Consejo de Administración presenta el informe resumen de los aspectos más relevantes de la función administrativa procesada durante el año 2024 y en desarrollo de la gestión, teniendo en cuenta de manera integral las necesidades de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos aprobados por ustedes en la asamblea de abril de 2024.

Actividades generales de administración

Se han realizado actividades relativas al servicio de administración, como atención a Copropietarios, residentes y usuarios transitorios en la oficina de la Administración, además de audiencias conciliatorias y de acuerdos, realizadas en el salón social, con el propósito de dar solución a situaciones generales de convivencia, quejas, reclamos, sugerencias y aclaraciones sobre cuotas de administración, cuentas de cobro, llamados de atención y solicitudes particulares a residentes por el mal uso de parqueaderos, parqueo en vías y tenencia irresponsable de mascotas, revisión de trabajos realizados por los empleados, reuniones con proveedores y prestadores de servicios de contabilidad, cuentas de cobro, portería y recepción, asesores de seguros, jardinería y mantenimientos varios, en general se han realizado todas las funciones administrativas inherentes al cargo y todas aquellas responsabilidades inmersas en el reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia, este último, insistimos, se vinculará al RPH para legitimarlo legalmente, de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001. Se presentará propuesta de ajustes, modificaciones y adiciones.

El Consejo de Administración en apoyo a la Administración, se ha reunido semanalmente, de manera extraordinaria y una vez por mes de forma ordinaria, atendiendo las dinámicas administrativas y de convivencia y sus demandas, a fin de adelantar los proyectos y buscar soluciones a las múltiples necesidades de la Urbanización, dejando como evidencia la realización de las actas de consejo mes tras



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

mes, en las cuales se pueden verificar las decisiones tomadas por el consejo de Administración en direccionamiento a la ejecución por parte de la Administradora y alojadas como evidencia y herramienta de comunicación con la comunidad, algunas, en nuestra página web: www.alcazardelosprados.co, y en los archivos de rigor que reposan en la oficina de administración.

La Administración se ha caracterizado por ser un equipo de trabajo unido y comprometido con la gestión que le fue encomendada por la Asamblea General, resolviendo, de manera pertinente y con madurez cualquier diferencia que se pudiese dar entre los diferentes órganos administrativos en torno a su gestión.

Durante el año 2024, el nombramiento y funciones del comité de convivencia fueron delegadas al consejo de Administración por la asamblea de copropietarios. Se nombraron a los siguientes propietarios y delegados:

- | | |
|------------------------------|----------|
| 1. ADRIANA CANO ESPINOSA | casa 102 |
| 2. JHON JAIRO VÉLEZ ARBOLEDA | casa 146 |
| 3. JAVIER AMAYA LONDOÑO | casa 175 |

El desarrollo de la gestión del comité se hizo en articulación a la administración y el consejo de administración. estableciendo como procedimiento estratégico, las audiencias y conversatorios integrados.

Se han realizado encuentros con el personal de servicio, en los cuales se les da a conocer las directrices de trabajo, concertadas con la administración, un proceso enmarcado en el buen entendimiento y el cumplimiento de las tareas asignadas para el logro de las metas propuestas; trabajo realizado bajo las diferentes normas de seguridad y compañerismo, tales como: trabajo en altura y como equipo de labores para el aseo, mantenimiento, piscina, zonas comunes, jardinería, entre otras, con buenas relaciones laborales e interpersonales, con la supervisión y acompañamiento de la empresa contratada para tales servicios. De la evaluación de sus desempeños se han tomado las decisiones para producir cambios pertinentes con el propósito de salvaguardar la estabilidad y sostenibilidad de la Copropiedad.

Tener un sitio web es de gran importancia y ayuda a mantener un buen canal de comunicación con los copropietarios, no solamente crear una página web, sino saberla manejar y sacarle el máximo provecho a esta herramienta tan poderosa, el facilitarle a los copropietarios un sitio en Internet que los acerque a la administración, para que puedan estar al tanto de los procesos e información de una forma sencilla y atractiva que los mantenga interesados en su copropiedad: publicación del Reglamento de la Copropiedad, reglamento de Convivencia, entre otros documentos de suma importancia para la



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

copropiedad.

De la misma manera se tiene un grupo de WhatsApp y PQRS en donde se difunden periódicamente todas las informaciones a que haya lugar y de interés para los residentes.

Habilitación del botón o centro de pagos: Banco Ave Villas en la página web de la Copropiedad. A través de este botón; los copropietarios han podido realizar el pago de su cuota de administración, desde su terminal virtual o computador, además a través de Ph On time, herramienta que igualmente contribuye a la identificación de los bienes, la cuenta de cobro efectiva, permitiendo la actualización y certeza en los saldos de cuotas de administración a cargo de los copropietarios.

Otros logros y actividades

- Consecución y definición por parte de la alcaldía de Medellín de la administración y tenencia del predio aledaño a la Urbanización de propiedad del Distrito. La alcaldía expidió resolución autorizando a la Urbanización para tales efectos.
- Instalación y puesta en servicio del parque infantil
- Modificaciones, ajustes, promulgación, socialización y publicación del reglamento de uso del salón social, piscina y del parque infantil.
- Elaboración del Plan de manejo integral de residuos (PMIRS) a través de agentes externos y pendiente de aprobación por la Secretaria de Medio Ambiente de Medellín.
- Elaboración del Plan de Saneamiento Básico de Piscina. La piscina, como elemento recreacional, brinda grandes satisfacciones a sus usuarios, para cumplir exitosamente este objetivo, ha sido imprescindible su mantenimiento para garantizar, en todo momento, un agua apta para la actividad acuática y recreativa, no solamente desde el punto de vista estético (libre de turbiedad, color, olor, etc.), sino desde el punto de vista bacteriológico (libre de bacterias, algas, hongos, virus y parásitos).
- Aseguramiento de la información administrativa, como respaldo diario de la información en la nube.
- Expedición oportuna de las cuentas de cobro, salvo algunos inconvenientes técnicos transitorios que han ocurrido en algunos meses, ajenos al proceso administrativo.



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

- Mantenimiento y dotación de cámaras de seguridad en todas las manzanas. Las cámaras de seguridad son la herramienta perfecta para captar lo que ocurre en cualquier parte que necesite de monitoreo de esas zonas, por lo que son un elemento vital para la copropiedad.

Hoy en día estas cámaras ofrecen una gran calidad de imágenes por lo que en estos momentos es también una muy buena herramienta de apoyo para la empresa de portería y recepción y de esta forma poder ofrecer tranquilidad y control de las situaciones que se puedan presentar en la copropiedad y que afecten a sus residentes. Nuestro objetivo es controlar a través de un centro de monitoreo todas las zonas comunes y perímetro que puedan presentar riesgos de peligro y emergencia.

- El día de Halloween, fue recordado con un detalle (dulces y otros) que se envió a cada unidad habitacional de la copropiedad, en donde se reportaron la existencia de uno o varios niños.
- La Novena de Aguinaldo se rezó durante (9) días a las (7:00) pm , rememorando los meses previos del nacimiento de Jesús y terminando con su llegada en el pesebre de belén, se contó con presencia aproximadamente entre 15 niños y 8 adultos durante los nueve días, se les repartió refrigerio y dulces y regalos como aguinaldo. El lugar de realización de esta actividad fue a la entrada de la Copropiedad Zona Verde, frente a la portería. Al igual que todos los años, se dio paso al desarrollo de esta hermosa costumbre de hacer el pesebre que a todos nos gusta tanto; nuestro pesebre fue una obra de arte realizada por los trabajadores, algunos consejeros y Administración; a ellos mil gracias por su colaboración y a los niños por su compromiso un Dios los bendiga.
- Aguinaldo a Los Trabajadores: En nombre de nuestros empleados un mil gracias a todos los propietarios por hacer de nuestra Navidad una época muy especial y de grata recordación, la generosidad y bondad de nuestros residentes, propietarios no se hizo esperar al contribuir con el bienestar de sus trabajadores e igualmente se agradece a la copropiedad y la administración por su aporte al aguinaldo en época navideña.
- Zonas de Mascotas (perros, Gatos y otros); conscientes de la importancia de los espacios que se debe brindar a nuestra mascotas para su felicidad y la de sus de sus amos, se destinó un área, contigua a la cancha deportiva, para suplir el espacio que ocupó el parque infantil, dotada con cámaras de seguridad, zona, especialmente para nuestras mascotas; solo queda inculcar en sus dueños la importancia de ser responsables en su tenencia y en el cuidado de las zonas de



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

mascotas, recogiendo y limpiando las heces dejadas por ellas, sin ser responsable por dicha conducta; esta zona tiene como objetivo contribuir a la convivencia entre vecinos, sin que nuestras mascotas sean discriminadas por los malos hábitos de sus amos.

- Se han realizado actividades de jardinería en los tiempos establecidos, dentro de las cuales se mencionan las más significativas: podas de diferentes especies, y guadañar el pasto, además se ha realizado con mano de obra de nuestros empleados, controlando el gasto, de igual manera se realizó mantenimiento a los andenes en mal estado, a la zona de jardines de Casas y demás zonas verdes

Ejecución presupuestal.

La ejecución presupuestal es poner en desarrollo todas esas actividades u obras contempladas en el presupuesto, de modo de ejecutarlo todo, o sea, invertirlo todo, tal y como se había planeado, logrando los objetivos proyectados para alcanzar las metas propuestas. (Ver informes financieros en el informe de administración.

Se activó la gestión del fondo de imprevistos (Ley 675 del 2001 en su artículo 35)

Herramientas: Las Herramientas, son parte de los activos de la copropiedad, para el desarrollo de las tareas diarias en el mantenimiento y correctivos a las zonas comunes, por lo tanto, se diseñó y creó un área especial para su custodia y salvaguarda. Estas herramientas son de uso exclusivo de los trabajadores de la unidad y cualquier solicitud para uso de cualquier residente debe ser autorizado expresamente por la administración. Esto porque, desafortunadamente, se han presentado algunos brotes e incomodidades por saltarse el conducto regular.

Puertas de Ingreso.

Debido al alto flujo vehicular registrado en el ingreso a la Copropiedad, se han presentado durante el año 2024 algunas dificultades para el mantenimiento y correcto funcionamiento de las puertas de ingreso y salida de la Portería, las cuales han demandado costos en mantenimiento y reubicación de sus sensores de control, como medida correctiva se ajustaron sus gatos hidráulicos y está pendiente el uso de las llaves sensores para su ágil funcionamiento. Se han presentado algunos abusos, en tal sentido, es pertinente recordar que el control de la portería y por ende de las puertas de acceso está a cargo de los porteros y recepcionistas y no es posible que los residentes operen su funcionamiento sin autorización.



NIT: 811009197-5

✉ alcazardelosprados16@gmail.com

☎ 316 829 82 50

Iluminación: Durante el año 2024; se instalaron reflectores LED, para completar aproximadamente (12) reflectores en toda la copropiedad y se han realizado mantenimientos dentro de la garantía de (12) meses a partir de su instalación.

Agradecimientos: Manifestamos nuestro agradecimiento a los propietarios y residentes, que con sus aportes han contribuido al mejoramiento de la calidad de vida en nuestra Urbanización Alcázar de los Prados y en especial, a quienes durante el año 2024 hicieron parte de los equipos de trabajo.

Consejo de Administración

PRINCIPALES:

Ricardo Steffens
Presidente de la reunión
Consejero – casa 187

Fabio Londoño
Consejero – casa 180

Adriana cano
Secretaria casa 102

SUPLENTE:

Gilberto Ortiz
Consejero – casa 189

Tatiana Berbeo
Consejera casa 124