

URBANIZACIÓN RIO DE JANEIRO ETAPA 1 Y 2 P.H

Calle 2b No 81 A 310

Celular 319 582 43 54



Medellín, agosto 2025

INFORME DE ADMINISTRACION MES DE JULIO Y AGOSTO 2025.

La administración tres meses atrás del 07 de julio de 2025, fue poco lo que se pudo gestionar por la situación presentada entre consejeros, que además de limitar la gestión, retraso varios procesos.

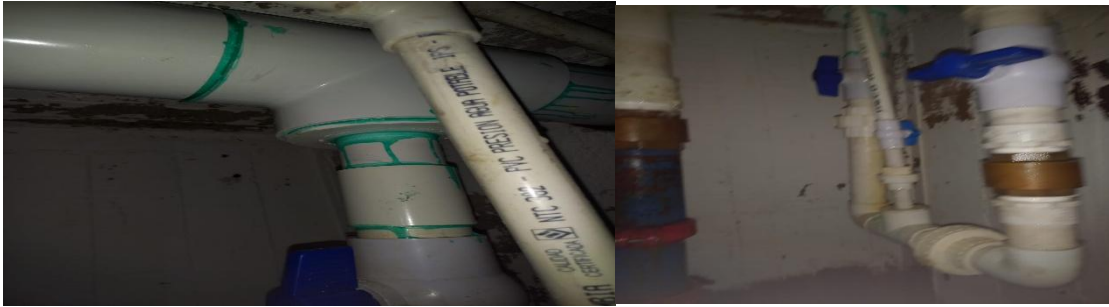
A partir de 08 de julio, se retomo labores y gestiones de tipo administrativa en la urbanización, en temas más urgentes tales como:

Corrección de fugas en el sistema hidráulico, aunque el ingeniero Juan Gonzalo renunció ya se habían adelantado con el análisis y proceder con las reparaciones, para ello se realizaron varias reuniones con el contratista Eladio Martínez, el eléctrico Fredy Sánchez, el ing. Juan Gonzalo y Olga Castaño en calidad de administradora.

FUGA No 1.

Se inició con la reparación de la fuga en tubería de 4", mejorándole una extensión del cuarto de máquina hacia el exterior hacia zona común contiguo al salón social, colocándole una llave de paso, lo que a futuro facilitara el manejo del cierre ante un mantenimiento, posible fuga o cualquier otra situación que amerite cerrar.





Fuga No 2.

La fuga provenía del tanque de reserva



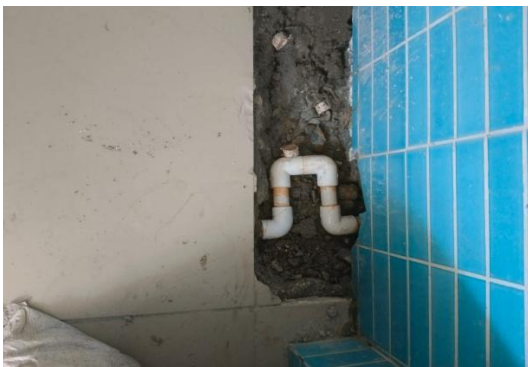
Fuga No. 3

La fuga fue identificada a través del geófono entre los baños del salón social y las duchas de la piscina



Fuga No 4.

Identificada entre la isla y los baños de la piscina



DESAGUE DEL LAVAPIES TAMBIEN SE CAMBIO



Para el mes de agosto después de la aprobación del consejo de administración para contratar a la empresa PSI, se dio gestión a la elaboración del contrato, pólizas y anticipo del 60% del valor total del trabajo a realizar.

Para el día 25 de agosto se visito el cuarto de maquinas con el señor Alexander rocha y se evidencio que el cuarto está totalmente seco, el día 27 de agosto

llegaron los equipos y se procede a la instalación tanto de las motobombas como de los hidrófilo en las terrazas.

PISCINA.

Estamos en la evaluación de las empresas para dar inicio a las reparaciones, una vez que en este mes de septiembre se recauda la sexta y última cuota extra.

AREA METROPOLITANA: Se solicitó autorización para la poda de los árboles, se realizó la gestión enviando correo el 22 de agosto, para el 26 de agosto llegó la notificación de recibido con radicado, quedamos en espera de la respuesta por parte de ellos, también se cotizó dicha poda con la empresa Praseg y tiene un costo de \$2.200.000, rubro no tiene presupuesto.

RECICLAJE:

Es un punto grave en la copropiedad, primero por la poca cultura de los residentes, segundo porque los empleados no les es posible estar bajando todos los días y durante todo el día reciclaje, recuerden que, con el recorte de horas semanales de los empleados, por parte del gobierno, necesario optimizar el tiempo en las labores para los que fueron contratados.

Ellos están organizando y reclasificando los miércoles y sábados, después de las 12.30 m, que son los días de basura y entran a las 5.30am y salen a las 12.30 del medio día, en su tiempo.

ASCENSORES:

se le ha realizado el mantenimiento mensual, también se le realizó la inspección anual con la empresa CERTINEX la cual ninguno de los 4 la paso, adjunto los informes de inspección. El paso a seguir fue cotizar con la empresa de ascensores el costo de colocar lo solicitado por la empresa que realizó la inspección.

Se adjunta los archivos que están en este informe, para su conocimiento.

			
TORRE 1 ASCENSOR	TORRE 3 ASCENSOR	TORRE 3 ASCENSOR	TORRE 1 ASCENSOR
1.pdf	2.pdf	1.pdf	2.pdf

Estos son los costos por parte de Schindler.

		
ASCENSOR 1 -	ASCENSOR 4 -	ASCENSOR 2 -
Elementos varios pa	Citofonía.pdf	Ventilador y Kit de A

TALANQUERAS:

Para poner al 100% a funcionar el sistema de talanqueras, es necesario adecuar toda la zona de la portería. Se debe colocar señalización, resaltos. Socializar y crear cultura en los residentes. Cotizar e implementar con una empresa el software, ajustes en la posición de las talanqueras y otros.

PUERTA VEHICULAR: El motor se le quemo la tarjeta, por recomendación de algunos proveedores, cambiar la puerta por una menos pesada y colocar un motor nuevo. Ambas cosas estas deterioradas con el tiempo y sale más costoso seguir reparando.

Para todos los arreglos, cambios que se deben hacer es posible solicitar a la aseguradora reclamación, se debe juntar las evidencias y pedirle asesoría a Mauricio Villegas de cual es mejor forma de iniciar reclamaciones.

Se debe reglamentar de nuevo el tema del uso de los parqueaderos, el consejo lo puede hacer por ser comunes. Es un tema de quejas día y noche, porque no caben las motos, las acomoda, las mueven, las tumban.

Se comunica a los residentes que, en estos 2 meses gracias a las cámaras, se ha obtenido pruebas para ejecutar sanciones por los comportamientos inadecuados de algunos residentes. Se sancionaron por sacar reciclaje en horarios no estipulados, mascotas sin trailla, no recoger excrementos de las mascotas, consumo de sustancias alucinógenas, no acatar normas para los parqueaderos, mas de un vehículo quitándole la posibilidad a otro residente de utilizar el parqueadero.

Se recomienda a los propietarios de los aptos lechar los baños como mínimo una vez al año, así se evita generar humedad hacia el piso de abajo, ocasionando molestias y además entrar en gastos en la reparación del mismo.

Le damos la bienvenida al señor Noel Aragón de oficios varios y se hace un reconocimiento a la guarda Angelica Jiménez Orozco por su compromiso, entrega y excelente ejecución de su cargo en portería.

Atentamente,



OLGA LUCIA CASTAÑO PEREZ

Admón.