

**CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA.
INFORME GESTION A DICIEMBRE DE 2025
CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRACION.**

A continuación, presentamos a la honorable asamblea de copropietarios informe de realizada en el año 2025 por el consejo de administración y la administración.

SEGURIDAD

La vigilancia la presta la empresa seguridad G2 LTDA. Con un costo mensual de \$20.506.000 millones, equivalente al 44,75% de gasto total anual, por dos servicios permanentes con cinco guardas tiempo completo. Se trabajó con protocolos de seguridad para cumplir el objetivo de dar tranquilidad a las familias del conjunto.

No se ha presentado ningún tipo de novedad tanto en los apartamentos, como en los garajes, esto traduce que en temas de seguridad el conjunto puede informar que se mantiene de una forma estable, para eso ha sido necesario realizar los mantenimientos preventivos de los diferentes sistemas que permiten el control como son: alarma perimetral, cctv, alarmas, botón de pánico, se han mantenido las puertas de cada torre con chips de acceso y demás elementos que permiten el control y la seguridad.

La administración reitera en este informe la preocupación por la poca colaboración de los dueños de parqueaderos quienes alquilan a personas de fuera del conjunto sin ningún tipo de contrato y sin ningún estudio previo generando inseguridad y riesgo de hurto, ya que algunos “inquilinos” de parqueadero ingresan al conjunto a cualquier hora y en algunas ocasiones con vehículos desconocidos no reportados previamente. Nuevamente solicitamos la colaboración de los propietarios de parqueaderos, para que hagan contrato en el cual solo se le arrienda a un vehículo el cual debe ser reportado y solo será ese vehículo que ingrese, debe cumplir con los protocolos de seguridad y manual de convivencia del conjunto.

Solo debe ingresar el conductor, para retirar el vehículo, el conductor ingresa por la portería peatonal. La colaboración de cada uno de los propietarios de garaje o parqueaderos es fundamental.

En este informe reitera la administración que la persona jurídica senderos de castilla no se hace responsable por los daños, hurtos y novedades de vehículos carros o motos no reportados por el propietario del parqueadero con contrato previamente firmado y reportado en la administración.

SALUBRIDAD

Respecto al tema específico de salubridad labores que se realizaron en el año 2025:

Queremos resaltar el trabajo realizado por el personal encargado del aseo; las señoras María Y Liliana colaboradoras de la empresa soinser el costo total anual fue de \$65.712.492 millones mensuales, equivalentes al 12% del gasto total anual del presupuesto.

Con respecto a los otros mantenimientos en salubridad se hicieron los lavados del tanque de agua potable con su respectiva certificación, se hicieron las reparaciones y las mejoras en los soportes y registros de tubería de aguas limpias.

Como se ha anunciado en anteriores reuniones, las tuberías de aguas negras generan obstrucciones y taponamientos permanentemente, por esta razón se ha organizado un monitoreo y un lavado cada 3 semanas de los sumideros de aguas, las cajas de aguas negras para evitar emergencias de taponamientos, se ampliaron dos cajas de aguas negras, ya que, evacuan las aguas de la torre a, adicionalmente se nivelaron algunos tramos de tuberías de aguas negras para evitar aposamiento por desnivel.

Con respecto a las aguas lluvias, también se hace mantenimiento preventivo y limpieza de canaletas. Se hizo el cambio de dos tramos de canal uno en la torre a y otro en la torre b por deterioro y oxidación total de estos tramos de canal.

Al chut de la basura se le hizo un mantenimiento, retirando todo el piso que presentaba filtraciones y aposamiento con mal olor, se cambió todo el piso y de igual forma se realizó el cambio de todas las baldosas internas del chut, manteniendo el chut de las basuras con lavado de canecas y paredes semanalmente. Se hizo el control de fumigación y el control de roedores. Las demás áreas y zonas del conjunto se mantienen en un estado de limpieza y mantenimiento adecuado para la convivencia.

Se han hecho reuniones con los dueños de mascotas que infringen las normas, para mejorar el comportamiento de los propietarios, sin desconocer que persisten problemas con los dueños de las mascotas, estos casos han sido atendidos por la administración e incluso hemos tenido que solicitar a los propietarios de los apartamentos su intervención. Para “sacar” a los inquilinos que teniendo mascotas no acatan las reglas del conjunto.

Nuevamente queremos recomendar que las basuras que se producen en los apartamentos se deben llevar al chut y no dejarlas en los pasillos ni en los parqueaderos siempre se deben sacar por la puerta del sótano y solicitar la llave del cuarto de basuras. El chut de basuras se mantiene en permanente control de aseo, sin embargo, se recomienda hacer la separación en el apartamento de residuos reciclables de los desechos orgánicos. Esto contribuye a una mejor separación por parte del reciclador.

En los temas de salubridad del conjunto se realizaron todas las obras, todos los mantenimientos, se atendieron todos los requerimientos oportunamente por tal razón, la administración da un parte de tranquilidad, de normalidad no sin antes tener en cuenta, las solicitudes hechas para evitar emergencias en el conjunto y siempre buscar el bienestar permanente.

MANTENIMIENTO

En el año 2025 se realizaron las siguientes actividades de mantenimiento al interior del conjunto de la siguiente manera:

- Mantenimiento de todas las áreas comunes, en donde se hizo el arreglo del chut de la basura, entre otras como se ve observa anotado en el punto anterior. Se realizaron mantenimientos mensuales del sistema de bombeo, cambios

necesarios y los mantenimientos preventivos de las 4 bombas con el objeto de evitar cortes de agua, en todo el año 2025 no se presentó ninguna suspensión en este servicio salvo en los momentos de los mantenimientos.

- Se presentaron levantamientos de tramos de piso en las torres, para ello fue necesario levantar el piso dañado y volver a sentar las tabletas ya que, por deterioro del piso (ladrillo) este ya no se consigue en las mismas condiciones, sin embargo, todos estos tramos fueron reparados, es importante resaltar en este punto que, el deterioro de los pisos en los pasillos está siendo cada vez más frecuente.
- Con el mantenimiento de prados y jardines, se está haciendo cada 25 días, con corte de prado, arreglo de árboles, arreglo de matas, siembra de nuevas matas, en el año 2025 se presentó en la cerca viva un deterioro por una plaga, se buscaron diferentes formas de rehabilitar estos arbustos, pero ya están demasiado deteriorados y se hace necesario realizar el cambio de toda la cerca viva de frente del conjunto, el cual se tiene proyectado como parte de las actividades del año 2026.
- En cuanto al mantenimiento de puertas, ha sido un permanente trabajo debido al mal uso que le dan especialmente los visitantes e inquilinos.
- El mantenimiento eléctrico incluye las lámparas led, las cuales para el año 2025 se terminaron de instalar las lámparas led y de igual forma se instalaron los sensores de movimiento para el encendido y apagado de estas.
- Se atendieron todos los requerimientos de los residentes, buscando siempre mantener la iluminación completa incluyendo la iluminación de todos los garajes.
- En la torre B1 y por requerimiento de sg-sst se comenzó el proyecto de instalación de pasamanos en las paredes de las escaleras esto para atender requerimientos de la población con movilidad reducida y atender solicitudes de los mismos residentes, se espera ampliar la cobertura a todas las torres del conjunto, sin ningún costo adicional en el presupuesto.
- Se realizaron mantenimientos de goteras tanto en las zonas comunes de las torres a, b c y d, como en los últimos pisos de esas torres, para ello fue necesario cambio de tejas, caballetes, reacomodamiento de tejas, emboquillado e impermeabilizado de juntas teja pared especialmente en la torre d y en la torre b, se limpiaron y se nivelaron las canales para evitar filtraciones a los 5 pisos.
- Se hicieron mantenimientos en las pocetas de los primeros pisos en la torre a y c, emboquillando las baldosas que presentaban deterioro.
- Se instaló un nuevo ciclerero para el servicio de la comunidad, en este momento se cuentan con 2 ciclereros uno en la torre b y otro en la d.
- En temas de mantenimiento también se ha buscado la forma de atender todos los reclamos de forma rápida y asertiva, el conjunto en mantenimientos a pesar de múltiples necesidades se atiende siempre buscando la mayor rapidez, es importante resaltar que en ocasiones hay afectaciones que le corresponden al propietario del apartamento hacer los correspondientes arreglos, cuando esto se presenta se genera una demora en la respuesta, ya que, casi siempre se busca como culpable la administración.

- En el tema de los vidrios rotos la administración permanentemente, a solicitado la asistencia del seguro de áreas comunes y estos han sido reparados en su totalidad.

CONVIVENCIA

El consejo de administración y la administración trabajaron para hacer actividades en donde participara la comunidad senderista. Estas actividades fueron.

- Se brindó un obsequio en dulces a los niños en su día.
- Se realizó una actividad de integración navideña el día 7 de diciembre de 7pm a 12am, con la participación de gran número de residentes, esta actividad fue acogida satisfactoriamente por todos los residentes, se realizó en un ambiente familiar sin ningún contratiempo, se espera en este año que se vuelva a organizar algo similar para este día.
- Se realizó por parte de la administración y algunos residentes del conjunto cinco novenas de aguinaldos con refrigerio para los asistentes y el ultimo día regalo para los niños asistentes a estas novenas.
- Se colocó una urna para los regalos de navidad de los empleados de vigilancia, aseo y todo. Y se complementó para darle a cada uno de los ocho empleados un bono de 320.000 mil pesos a cada uno.
- Aunque se presentaron algunos incidentes de convivencia en especial por el mal manejo de las mascotas, la administración continúa trabajando para evitar que se traigan más mascotas en especial de personas que toman el apartamento en calidad de arrendatarios.

GESTION ADMINISTRATIVA

Los informes financieros y las revelaciones nos muestran la racionalidad en los gastos, resaltando que los gastos en locativas, tuberías, cajas y cubierta fueron importantes para atender las necesidades y reclamos antes mencionados.

el seguro de áreas comunes está contratado con Previsora seguros y está vigente. Actualmente el seguro de áreas comunes tiene una cobertura de aproximadamente del 90% el valor asegurable.

Se realizaron varias jornadas con los deudores morosos con el objeto de recuperar cartera sin enviar a cobro jurídico, algunos de ellos hicieron acuerdos y pagos con rebaja de intereses y recuperación de cartera.

CONTRATOS ACTUALES

SERVICIO	EMPRESA
Vigilancia	Seguridad G2 LTDA.
Aseo	Soinser Ltda.

Administrador	Carlos Alberto Zubieta
Contador	Julieth Corzo
Revisor fiscal	María de los Ángeles Bravo.
Cobro cartera	Abogado Darío Torres.
Mantenimiento motobombas	Juan Pamo.
Seguro de Áreas Comunes	Previsora Seguros.

Como parte integral de este informe invitamos a los propietarios a revisar las notas a los estados financieros ya que en ellas se detalla cada uno de los rubros que componen el presupuesto de nuestro conjunto y le permiten tener un panorama más amplio del estado actual de la copropiedad.

Con respecto a la reubicación de los medidores de gas, este informe será un punto adicional para lo cual fue invitado el contratista.

El consejo de administración el administrador y los empleados agradecemos el apoyo de ustedes para el desarrollo de nuestras actividades tendientes a prestar un servicio a la comunidad senderista.

Gustavo Peña
Presidente



Carlos Alberto Zubieta
Administrador