INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA OCTUBRE 2021

NOGALES DE LA COLINA

Una buena gestión administrativa, optimizar los recursos, alcanzar los objetivos y obtener mejores resultados.

GESTION ADMINISTRATIVA

Indemnización póliza seguros.
La aseguradora reconoció al conjunto el valor de $3.101.000 por la tarjeta electrónica de apertura puertas ascensor torre 6.

INFORME CARTERA

SGC: PROCESO JURÍDICO 2da y 3era actividad

CARTERA COVINET LTDA.

NIT. 900034614-3

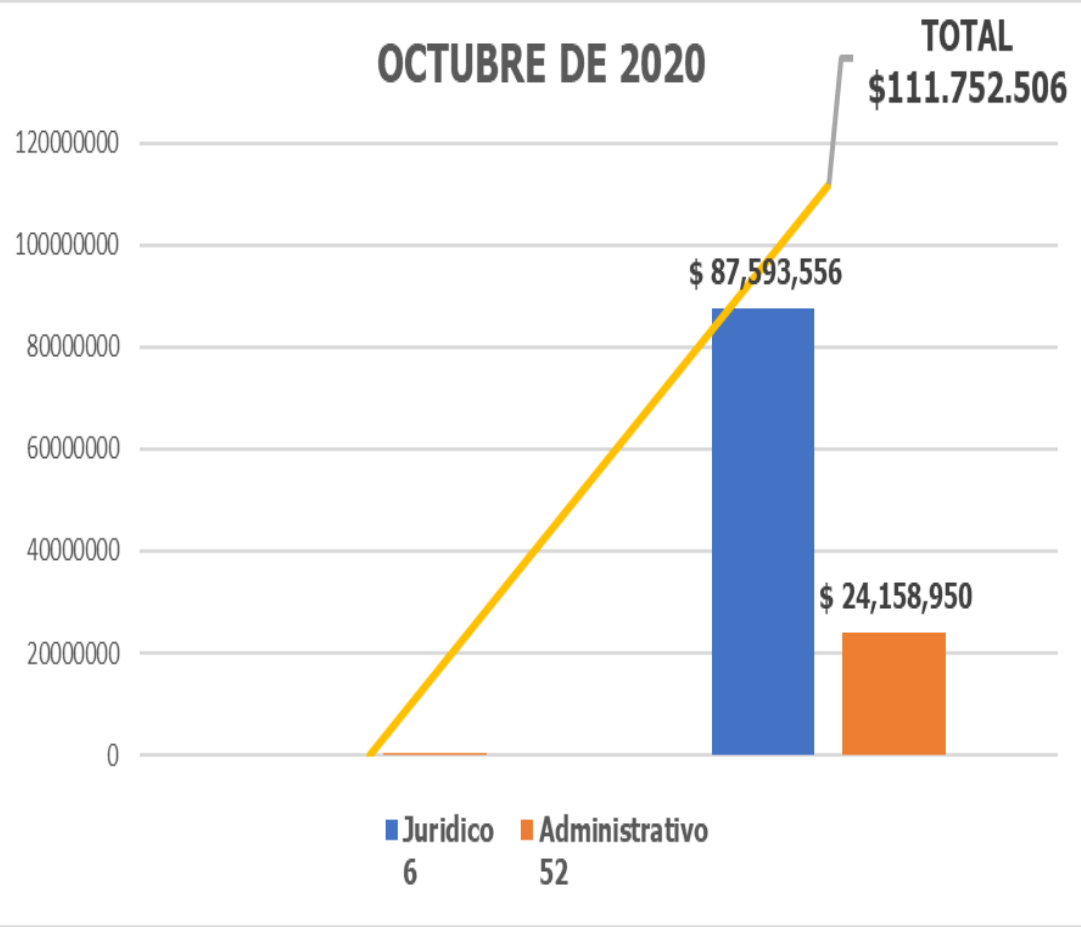
7.noviembre.2021

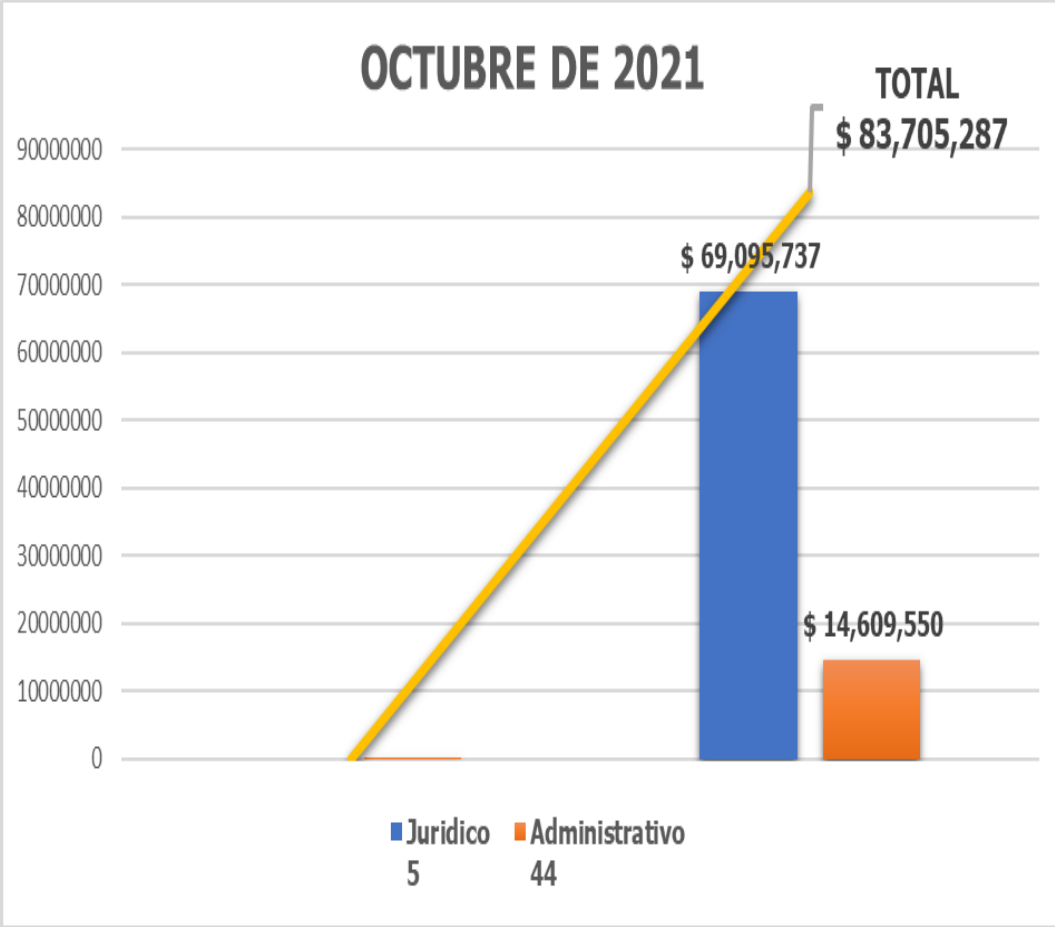
INMUEBLES EN GESTION

PROPIETARIO	APTO	SALDO TOTAL	OBSERVACIONES
SANTIAGO PINILLA ROJAS	6-102	35,883,073	Nuevamente se actualiza deuda al Sr. Santiago y a la Sra.Maria Victoria sin ningún tipo de respuesta.
CLAUDIA PATRICIA CAMPUZANO MARTIN	5-403	24,942,835	Nuevamente se recomienda a don Edgar que deben empezar a realizar abonos. El dice que en eso esta porque la situación no ha sido nada fácil.
NORMA CONSTANZA GRIMALDO CRUZ y EDGAR EDUADO SANCHEZ ALZATE	3-903	15,243,014	Se adjunta 2 autos de octubre 28 de 2021, correspondientes al proceso actual de remate del apartamento.
MARIA MELIDA CARDONA GIRALDO	4-102	4,260,926	Se actualiza deuda a señora Claudia quien informa que los primeros dias de noviembre cancelará.
SILENIA NEIRA TORRES	3-901	1,172,223	Hicieron un abono en el mes de octubre RC.52997 por valor de $323.000. Sigue en gestión de cobro.

MANEJO CASOS Y RECAUDO COVINET LTDA.

COMPARATIVO





GESTIÓN ADMINISTRATIVA OCTUBRE 2021

INMUEBLE	TOTAL DEUDA SEPTIEMBRE 2021	No. CUOTAS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
APTO 3-0503	**1,246,000**	3	Se envio carta por correo electrónico 12/10/2021
APTO 2-0905	**890,950**	3	Se envio carta por correo electrónico 12/10/2021
APTO 1-0602	**765,000**	1	Se envio carta por correo electrónico14/10/2021
APTO 3-0501	**614,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 5-0603	**578,800**	1	Se envio carta por correo electrónico 12/10/2021
APTO 1-0704	**560,600**	2	Se envio carta por correo electrónico 12/10/2021
APTO 4-0501	**464,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 13/10/2021
APTO 1-1203	**463,100**	2	Se esta validando con el banco ya que el residente adjunta soporte de de pago
APTO 5-0202	**446,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 13/10/2021
APTO 3-1201	**417,200**	2	Se envio carta por correo electrónico 13/10/2021
APTO 6-0304	**408,000**	1	Validando el sistema el dia 13-10-2021, el residente se encuentra al dia, por tal motivo no se envio notificacion

GESTIÓN ADMINISTRATIVA OCTUBRE 2021

INMUEBLE	TOTAL DEUDA SEPTIEMBRE 2021	No. CUOTAS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
APTO 2-1103	**403,300**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 3-0201	**387,000**	-	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 3-0204	**370,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 6-0802	**370,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 4-0304	**360,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 5-0601	**342,000**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 1-0801	**321,400**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 6-0201	**290,600**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 4-0404	**239,300**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 1-0202	**229,300**	1	Se envio correo el 8 de noviembre de 2021 informando este saldo que correspon a uso de parqueaderos
APTO 3-0802	**200,500**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021

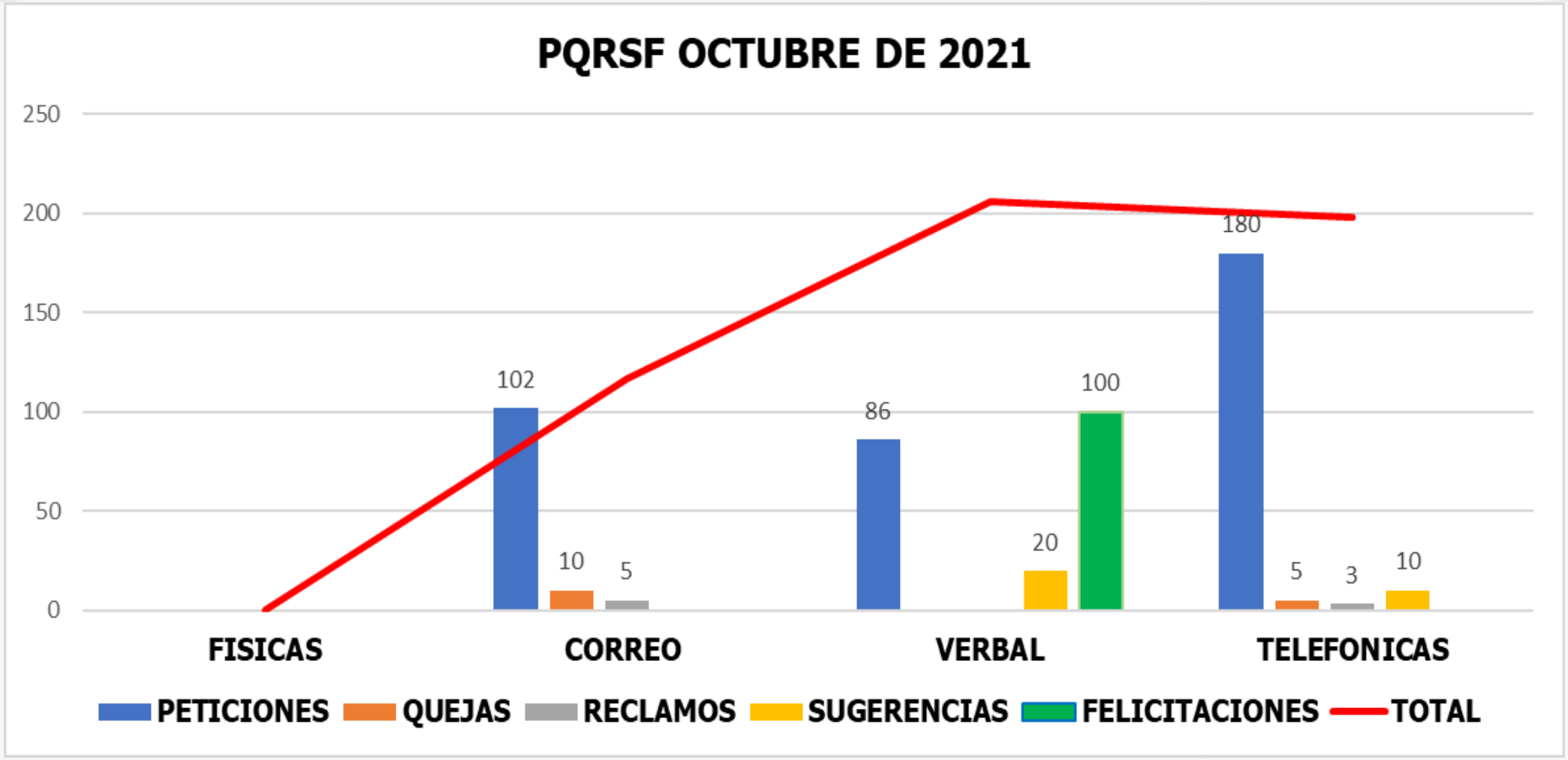
GESTIÓN ADMINISTRATIVA OCTUBRE 2021

INMUEBLE	TOTAL DEUDA SEPTIEMBRE 2021	No. CUOTAS	GESTIÓN ADMINISTRATIVA
APTO 3-1101	**200,100**	1	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 3-1202	**168,000**	0	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 2-0305	**164,700**	0	El saldo que tiene pendientes es por cobro de inasistencia a la asamblea, pero se reverso porque se comprobó que si asiste.
APTO 1-0303	**112,000**	0	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021
APTO 1-1104	**109,000**	0	Se envio carta por correo electrónico 14/10/2021

PQRSF

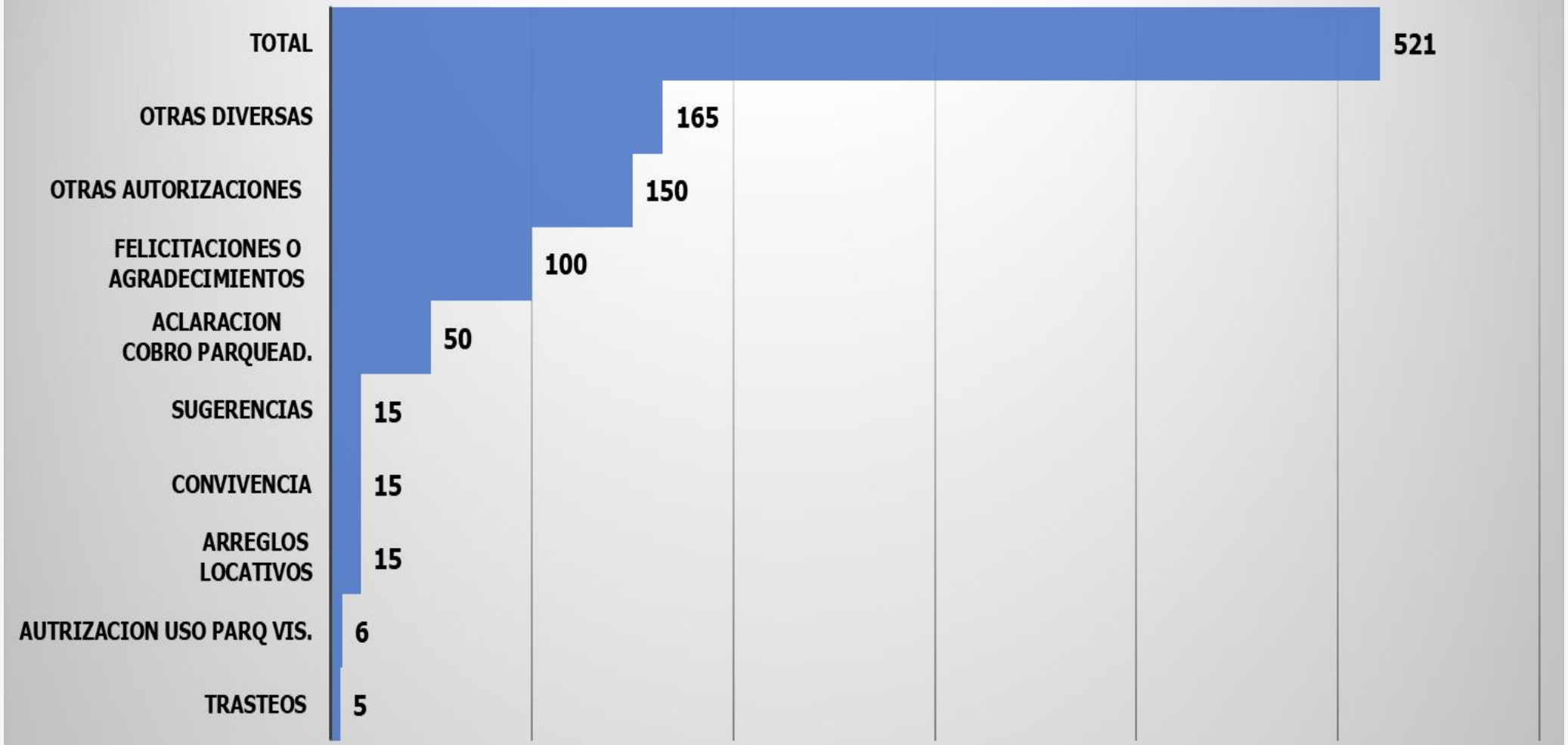
Peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y felicitaciones

SGC: PROCESO TRAMITE DE REQUERIMIENTOS Y PETICIONES, QUEJAS, RECLAMOS, SUGERENCIAS Y FELICITACIONES ACTIVIDADES 1 A LA 5.



Total 521 PQRSF

DISTRIBUCIÓN TIPOS DE PQRSF



DISTRIBUCIÓN TIPOS DE PQRSF

TEMA	DEFINICIÓN
OTRAS - DIVERSAS	Solicitudes uso zonas comunes, llegada de paquetes o de correspondencia, confirmación llegada de recibos servicios públicos, alquiler de parqueaderos, arriendo o ventas de aptos o garajes.
OTRAS AUTORIZACIONES	Remodelaciones, arreglos locativos, visitantes, empleadas.
ARREGLOS LOCATIVOS	Daños en zonas comunes algunos ocasionan daños al int. de Aptos.

SGC: PROCESO SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN ACTIVIDAD 13

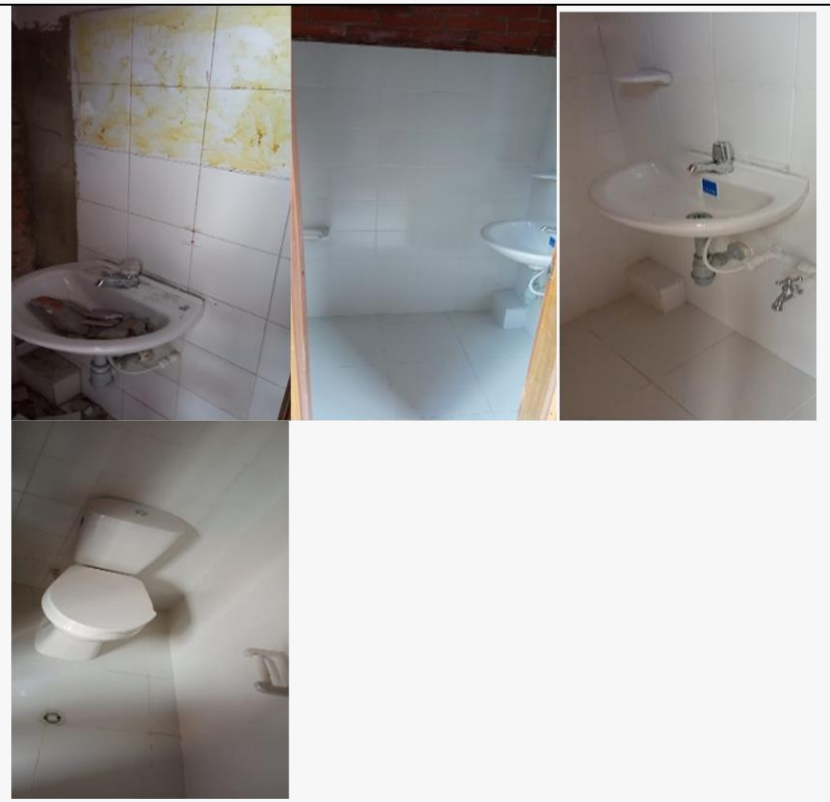
INFORME 10-2021

- Revisión seguridad social proveedores, la novedad presentada es que OTIS solo informa las entidades a las que hace el pago pero no de los trabajadores.
- Se genera certificación del simulacro como soporte de la participación.
- Se revisa informe de orden y aseo de los cuartos de mantenimiento y servicios generales, para programar visita y verificar si se mantiene la acción correctiva.
- Se realiza actualización del manual protocolos de bioseguridad de acuerdo a normatividad actual a 30 de octubre de 2021, por motivo de apertura de zonas comunes.
- De acuerdo a normatividad vigente Resolución 0312 de 2019, se está generando la documentación del SG-SST, con el fin de dar cumplimiento a los 21 ítems descritos en la norma citada.

REPARACIONES MENORES

SGC: PROCESO MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y ZONAS COMUNES ACTIVIDADES 5 Y 6

MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES OCTUBRE 2021

Fecha de actividad	Actividad	Evidencia
04 y 05 de octubre de 2021	1. Se continua con el arreglo del baño de la entrada vehicular. • Se enchapa • Se hace cambio total del baño por uno nuevo	

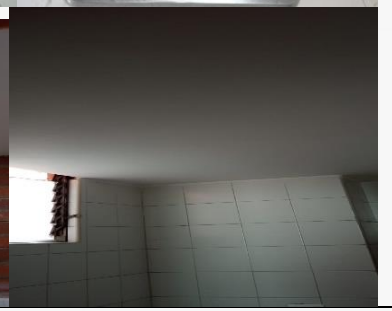
06 de octubre de 2021	1. Se instaló repisas en el depósito 47 del sótano 2 2. Se realizó trabajo de pintura en las paredes y en los contadores de la entrada vehicular.	1 2

07 de octubre de 2021	1. Se hizo cambio de lámpara con sensor en la entrada del cuarto de basuras de la torre 1. 2. Se inició trabajos de impermeabilización en entrada de la terraza de la torre 2. • Retira humedad • Resana • Limpieza de las tejas • Instalar una lamina • Aplicar Sika impermeabilizante.	1 2
08 de octubre de 2021	1 En la mañana se continua con la impermeabilización en entrada de la terraza de la torre 2. • Aplicar coraza • Lijar • Pintar 2 En la tarde se inicia trabajos de impermeabilización en la entrada de la terraza de la torre 3 • Limpieza de la canal • Retira manto en mal estado. • Resanar.	1 2

09 y 10 de octubre de 2021	1 Continuar con la impermeabilización en la entrada de la terraza de la torre 3 se realiza • Instalación de manto. • Aplicar Sika impermeabilizante. • Aplicar coraza a la canal, • Dejar secar por una hora 2 Retirar placa que estaba tapando la canal del pasillo de la torre 2 y se realiza aseo. 3 Iniciar arreglos en la entrada de la torre 5 • Retira humedad. • Resanar y dejar secar • Lijar y aplicar dos veces coraza	1 3

12 de octubre de 2021	1. se realiza arreglo del contador del piso 5 de la torre 2. 2. Se realiza inspección en el apto 5-301 el cual indica que presenta una humedad en el baño para saber el origen de la misma, al parecer proviene del baño del apto 5-401. 3. Se realiza inspección en el depósito 87 del sótano 2 ya que presentaba humedad.	 2
13 de octubre de 2021	1. Se terminó el arreglo del contador de la torre 5 piso 2. 2. Se hizo acompañamiento al contratista, para identificar que apartamento está generando la filtración de agua y está afectado al apartamento 301 de la torre 5.	

14 de octubre de 2021	Se hizo cambio de baldosas dañadas frente a la torre 6 y en el pasillo frente a la torre 2.	
15 de octubre de 2021	Se realizó corte de pasto con guadaña en la carrera 58 y en el parque.	

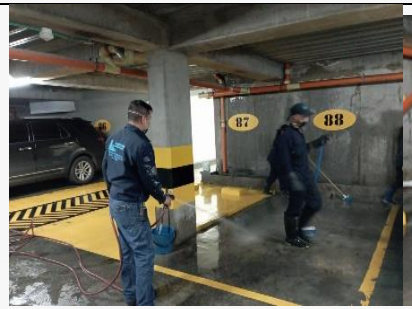
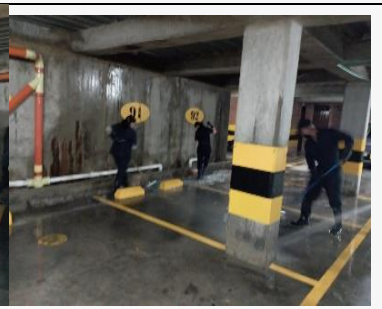
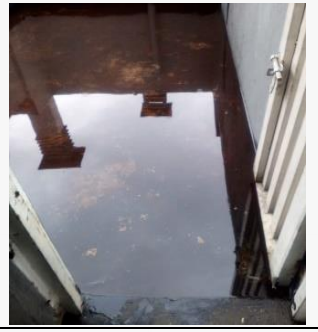
16 de octubre de 2021	1. Se realizaron los siguientes trabajos en el salón social del primer piso. • Retiro del lavaplatos de la cocina e instalación de uno nuevo. • Instalar una lámpara en el techo. • Pintar el techo.	
19 de octubre de 2021	1. Se realizó limpieza y pintura en las paredes del salón social del tercer piso.	

19, 21 y 22 octubre de 2021	1. Se procedió a arreglar deposito 87 del sótano el cual corresponde al apartamento 6-301 • Se trasladaron elementos que estaban en el depósito del residente al cuarto del sótano 2. • Se retiraron los ladrillos. • Se hizo limpieza de la canal. • Se hizo una bajante para el agua. • Se instó nuevamente los ladrillos y se pañeta. • Se aplicó dos manos de coraza a la bajante. • Se retiró parte del piso por humedad ya que estaba en mal estado y se vuelve a hacer. • Se dejó secar y se procedió a enchapar el piso.	
23 de octubre de 2021	1. Se hizo cambio total de la grifería del baño del salón social del tercer piso.	

25 de octubre de 2021	1. Se elabora 5 cajas de ladrillo y concreto para cubrir las tuberías de los cables de las camaras en la carrera 58	
26 de octubre de 2021	1. De acuerdo a orden de administracion se hace cambio de un baño y un lavamanos viejo por un baño y un lavamanos nuevo en el salon social del segundo piso	

27 de octubre de 2021	1. Se elaboran 5 tapas en concreto para las cajas de los cables de las cámaras de la carrera 58 2. Se realiza arreglos en la escalera de el salon social primer piso. • Se hace limpieza retirando el concreto greteado • Se prepara mezcla y se aplica en las grietas. 3. Se realiza arreglo en una parte de la plazoleta • Se hace limpieza retirando el concreto greteado • Se prepara mezcla y se aplica en las grietas 4. Se hace visita en el apartamento 3-101 por inundación	1 2 3

28 de octubre de 2021	1. De acuerdo a orden de administracion y por solicitud del residente del apto 4-1103 se realiza los siguientes trabajos • Se retira el drywall del baño del primer piso a causa de una humedad por la terraza y se resana • Se resana techo del segundo piso de la sala. 2. Se insana las 5 tapas en las cajas de los cables de las camaras 3. Se hace cambio de una lampara en la entrada de la torre 4 del primer piso 4. De acuerdo a solicitud del residente del apartamento 3-1203 y orden de administracion se realiza visita ya que manifiestan humedad en el techo	1 2 3 4

29 de octubre de 2021	1. Se realiza brigada de aseo del sótano -2 de la torre 4 2. Se arreglo el poste del parque externo 3. Se revisa terraza de la torre 4 y se evidencia que el sifón estaba tapado, se procede a destapar	  2 3 

29 de octubre de 2021	1. De acuerdo a orden de administración se retiran las sillas de madera del sauna 2. Se realiza verificación del arreglo del apartamento 3-1204, en el cual se tenia que lijar y pintar. 3. Se resana entrada de del apto 104 de la torre 4 y alrededor del contador de la torre 4 en el primer piso	1 2 3

29 de octubre de 2021	1. Se retiraron las sillas de madera del sauna. 2. Se realizó verificación del arreglo del apartamento 3-1204, para proceder a lijar y pintar. 3. Se resanó entrada del apto 104 de la torre 4 y alrededor del contador de la torre 4 en el primer piso.	1 2 3

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS

SGC: PROCESO MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y ZONAS COMUNES ACTIVIDADES 5 Y 6

BITACORA OTIS OCTUBRE 2021

INFOMES MANTENIMIENTOS OTIS
Servicio Mantenimiento Ascensores

FECHA	No.Reporte /Trabajo	Ascensor	HALLAZGOS / TRABAJOS REALIZADOS
29/10/2021	18213549392	Torre 1	Mantenimiento mensual preventivo, ninguna reparación o repuesto. Se evidencia cotofono no funciona de cabina a recepción, se recomienda hacer ajustes y verificación.
29/10/2021	18213545468	Torre 2	Mantenimiento mensual preventivo, ninguna reparación o repuesto. Se recomienda verificar y ajustar citofonia en equipo, pendiente instalar topes plásticos en puertas de hall.
29/10/2021	18213549402	Torre 3	Mantenimiento mensual preventivo, ninguna reparación o repuesto. Pendiente por ajustar citofonia en equipo no funciona.
29/10/2021	18213544493	Torre 4	Mantenimiento mensual preventivo, ninguna reparación o repuesto. Citofonia no funciona pendiente por hacer revisión o ajuste, pendiente por instalar etiquetas o correas de identificación de voltajes.
29/10/2021	18213546631	Torre 5	Mantenimiento mensual preventivo, ninguna reparación o repuesto. Pendiente por instalar etiquetas o correas de identificación de voltajes.
29/10/2021	18213549419	Torre 6	Mantenimiento mensual preventivo, ninguna reparación o repuesto. Puertas de cabina y de hall rquieren topes plásticos, pendiente por instalar escalera para ingreso a pit o poso, equipo pendiente por revisar y ajustar citofonia.

PUERTAS VEHICULARES Y PEATONALES OCTUBRE INNOVANCE ELEVATORS

INFOMES MANTENIMIENTOS INNOVANCE ELEVATORS		
Servicio Mantenimiento Puertas Vehiculares y paso al parque ext.		
FECHA	**No.Reporte /Trabajo**	**HALLAZGOS / TRABAJOS REALIZADOS**
07/10/2021	7542	Suministro e instalación de acrilicos y lamparas para techos de cabina ascensores torres 4 y 6.
19/10/2021	7768	Puerta salida: se realiza ajuste boton y cableado de pulso de la puerta vehicular, dejando los dos en funcionamiento.
20/10/2021	7793	Puerta vehicular salida redidentes: Mantenimiento preventivo mes octubre, se evidencia fuga hidráulica brazo costado sur.
20/10/2021	7792	Puerta entrada residentes: Mantenimiento preventivo mes octubre, se requiere ajuste en anclaje de brazo de hoja costado norte.
22/10/2021	7682	Puerta peatonal: Se requiere cambio de electroiman la puerta queda funcionanado.
25/10/2021	7887	Puerta vehicular ingreso: Se requiere soldar hoja izquierda de la puerta, la puerta queda manual.
26/10/2021	7910	Puerta vehicular ingreso: Se realiza refuerzo en soporte brazo hoja norte se realizan pruebas y la puerta queda funcionando.
26/10/2021	7911	Puerta peatonal Torre 2: Se realiza ajuste a la puerta y queda funcionando.
26/10/2021	7912	Puerta porteria norte: Se requiere cambio de electroiman, se deja desabilitado y la puerta queda funcionando manual.
27/10/2021	8030	Puerta porteria norte: Suministro e instalación de electroiman, la puerta queda funcionando normalmente.

BOMBAS EYECCIÓN, PRESIÓN Y RCI ARBOMBAS

INFOMES MANTENIMIENTOS ARBOMBAS

Servicio Mantenimiento Red Hidráulica

FECHA	No.Reporte /Trabajo	HALLAZGOS / TRABAJOS REALIZADOS
01/10/2021	69985	**Equipo RCI:** Suministro e instalación presostato No.2 para equipo No.2 quedando equipo en funcionamiento.
27/10/2021	70272	**Equipo de presión:** Mantenimiento preventivo, Se encuentra para cambio flotador de 2", presostato para cambio 2 y 3, bomba No.3 fuera de servicio por contactores dañados, se encuentra para cambio 2 cheques 2", de descarga de las bombas 2 y 3, se encuentra fuga en la trampa de la conexión de la valcula reguladora, se recomienda instalar manometros de la valvula.
27/10/2021	70273	**Equipo RCI:** Mantenimiento preventivo, revisión de conexiones eléctricas, se encuentra para cambio el flotador eléctrico.
27/10/2021	70274	**Equipo de presión:** Mantenimiento preventivo, Se encuentra para cambio 3 presostato de 2", para mantenimiento interno la bomba No.1, para cambio chque No.4 de la descarga principal, para cambio 1 flotador del tanque norte.
27/10/2021	70275	**Equipo RCI:** Mantenimiento preventivo, revisión de conexiones eléctricas, se encuentra para cambio el flotador eléctrico, para cambio cheque de 3" del bypas, 1 niple 7X3".

BOMBAS EYECCIÓN Y PRESIÓN ARBOMBAS

INFOMES MANTENIMIENTOS ARBOMBAS

Servicio Mantenimiento Red Hidráulica

FECHA	No.Reporte /Trabajo	HALLAZGOS / TRABAJOS REALIZADOS
27/10/2021	70276	**Equipo eyección:** Mantenimiento preventivo, queda el equipo funcionando en automático.
27/10/2021	70277	**Equipo eyección:** Mantenimiento preventivo, queda el equipo funcionando en automático.
27/10/2021	70279	**Equipo eyección:** Mantenimiento preventivo, queda el equipo funcionando en automático.
27/10/2021	70280	**Equipo eyección:** Mantenimiento preventivo, queda el equipo funcionando en automático.
27/10/2021	70281	**Equipo eyección:** Mantenimiento preventivo, queda el equipo funcionando en automático.
27/10/2021	70282	**Equipo eyección:** Mantenimiento preventivo, queda el equipo funcionando en automático.

PLANTA ELÉCTRICA - DIESELECTROS

INFOME MANTENIMIENTO DIESELECTROS

Servicio Mantenimiento Planta Eléctrica

FECHA	No.Reporte /Trabajo	HALLAZGOS / TRABAJOS REALIZADOS
13/10/2021	92862	Se realiza mantenimiento completo, revisión nivel de aceite, refrigerante, combustible y bateria, estado del radiador y filtro de aceite, funcionamiento de recargas eléctricas, se ajustan conexiónes eléctricas y mecanicas. Se realizó limpieza y pruebas de 15 minutos. Equipo operando correctamente en modo automático.

OTROS MANTENIMIENTOS

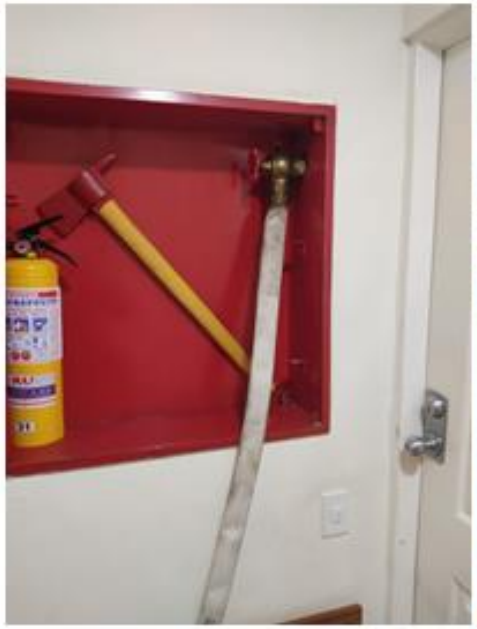
SGC: PROCESO MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y ZONAS COMUNES ACTIVIDADES 5 Y 6

PRUEBAS RCI

- **Cuarto No.1 – Costado Norte (Torres 1,2 y 3).** Se conectó manguera desde uno de los gabinetes de la torre 3.

PRUEBAS RCI

- **Cuarto No.2- Costado Sur (Torres 4,5 y 6).** Se conectó manguera desde uno de los gabinetes de la torre 4.

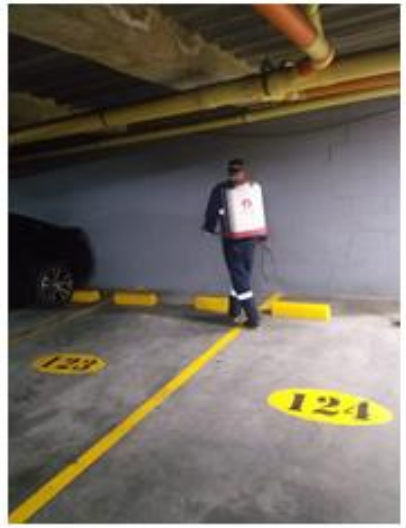


- **Programación de pruebas.** Se programa llevarlas a cabo cada 6 meses.

- **Mantenimientos RCI.** Se continuará con los mantenimientos preventivos y predictivos a fin de estar preparados para una eventual necesidad.

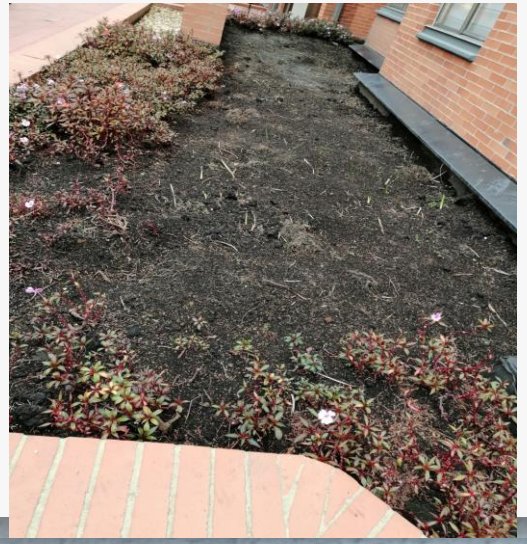
FUMIGACIÓN GENERAL SEMESTRAL

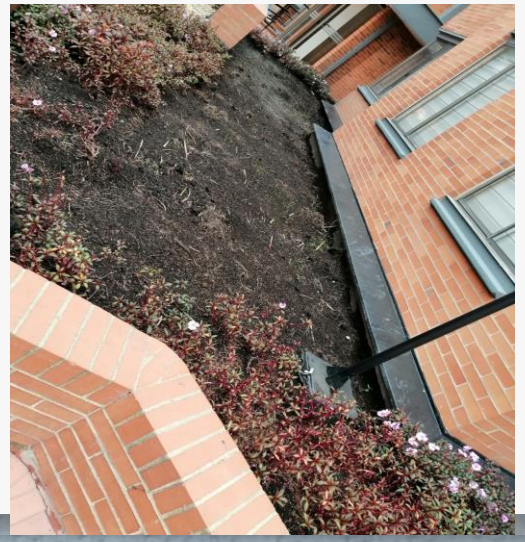
El pasado viernes 8 de octubre se llevó a cabo la labor de fumigación contra voladores, rastreros y control de roedores en zonas comunes como: zonas verdes, pasillos, cuartos de basuras, salones sociales, gimnasio, sótanos y parqueaderos.



REPARACIÓN TUBERÍA JARDINERA TORRE 4

Nos encontramos en el proceso de reparación tubería comunal bajo la jardinera frente a torre 4 a través de la cual se filtran aguas en muro sótano 2 torre 4. Al igual se realizará cambio de plantas en esta misma jardinera.





FILTRACIONES DE AGUA SÓTANO 2 TORRE 4
AVANCES TRABAJOS INTERVENCIÒN JARDINERA

Informamos que después de realizadas las perforaciones sobre la jardinera ubicada en la torre 4 se encontró un tubo comunal de 4" roto el cual está siendo reparado.

De igual manera informamos que continuaremos trabajando en esta jardinera a fin de encontrar otro tubo comunal que presenta rotura similar. Trabajos que se contrató con la empresa **FLUIDOS & REDES**.

GRACIAS