

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 2025.



ADMINISTRADOR

GERMAN MORENO DÍAZ

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Jorge Andrés Tamayo	Torre 8	Apto 403	Presidente
Andrea Corredor	Torre 9	Apto 101	Vicepresidente
William Santoyo	Torre 2	Apto 1401	Tesorero
María Pedraza	Torre 5	Apto 1104	Secretaria
Henry Guatibonza	Torre 3	Apto 604	Vocal
Martha Pulido	Torre 7	Apto 1704	Vocal
Cristina Rodríguez	Torre 7	Apto 803	Vocal
Yolanda Bogotá	Torre 9	Apto 1504	Vocal
Luis Eduardo Acosta	Torre 9	Apto 502	Vocal



CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68
SEGUNDA EDICIÓN
NIT: 900950096-7

INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 MZ 1

Bogotá, D.C., marzo 09 de 2.025

Señores:

**PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES
CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 SEGUNDA EDICIÓN. PH**

Bogotá

De manera más atenta, me dirijo a ustedes con el fin de informar e ilustrar el trabajo mancomunado realizado entre la Administración y Consejo de Administración, y que se ha realizado en pro de la Copropiedad y el Bienestar de la comunidad.

Durante el periodo de esta Administración y el Consejo de Administración la gestión se fortaleció en la comunicación asertiva para con las autoridades, los proveedores y miembros de la comunidad, manteniendo los principios éticos de transparencia, equidad y participación con el fin de asegurar el desempeño eficiente de los recursos, garantizar el adecuado funcionamiento del Conjunto, salvaguardar los bienes comunes y particulares, y la promoción de actividades sociales que generan espacios de integración e inclusión social.

Adicional a esto, quiero agradecer a cada uno de ustedes por el apoyo recibido durante el periodo ejecutado, toda vez que sin su apoyo no hubiese sido posible llevar a cabo todas y cada una de las obras o actividades que a continuación se relacionan.

ADMINISTRACIÓN Y OPERATIVAS

IMPUESTOS

Se dio cumplimiento con el pago y presentación de los impuestos correspondientes a la retención en la fuente durante el año 2024.

FIRMAS AUTORIZADAS EN BANCOS

Todo pago es autorizado con dos (2) firmas registradas en el Banco. Se utiliza la modalidad de transferencia electrónica en un 100% de las operaciones.

CUENTAS BANCARIAS		
CUENTA CORRIENTE	670007749	CUENTA DE RECAUDO

Cuenta de Recaudo

En esta cuenta se manejan los recursos correspondientes al cobro de las cuotas de administración y de ella se realizan las erogaciones necesarias para el mantenimiento y sostenimiento de la copropiedad.

Otros canales de pago

La administración cuenta con los siguientes servicios de recaudo:

- Pago por PSE ingresando por el Centro de Pagos Virtuales de la página de www.avvillas.com.co
- Cuenta de recaudos con el Banco Av. villas
- Convenio Efecty # 9355
- Datafono Redeban – Oficina de administración.

CUENTAS BANCARIAS		
CUENTA DE AHORROS	6707332028	FONDO DE IMPREVISTOS

Del fondo de imprevistos se constituyó un CDT con banco Av. Villas a 90 días, por valor de \$ 69 Millones, de los cuales se generaron intereses por valor de \$ 2.205. 723.00. Es de aclarar que en la cuenta de ahorros tradicional los rendimientos por este dinero son mínimos, y en la inversión en CDT se refleja un mayor ingreso.

PÓLIZA MULTIRRIESGO ÁREAS COMUNES.

Para la vigencia del año 2024 la póliza de las zonas comunes se tenía con la compañía de seguros **AXA COLPATRIA**, con un valor de la prima de \$ 89.091.390 + IVA, para un total de \$ 106.018. 755.00.

Para esta vigencia se radicaron reclamaciones por daños en la Tarjeta electrónica del ascensor de Salones sociales, y Tablero VaryBosster del equipo de bombeo de agua, reclamaciones que fueron aprobadas por la aseguradora y reconocidas a la copropiedad por valor de \$ 23.279. 700.00, así mismo se recibieron acompañamientos en las asistencias solicitadas (Plomería – Electricista- Cerrajería y cambio de puerta de torre 7).

Se recibió como valor de Reinversión por parte del Bróker la suma de \$ 5.000.000 recursos que ingresaron directamente a la cuenta del conjunto.

CARTERA.

Durante el transcurso del año, se llevaron a cabo acercamientos con los deudores morosos con el fin de alcanzar acuerdos de pago. Con algunos residentes, se logró establecer compromisos para regularizar sus deudas, mayoritariamente comprometiéndose a mantener al día el pago de la cuota de administración y realizar abonos acordados hacia la deuda pendiente.

Aquellos casos en los cuales no se atendió este acercamiento o existió incumplimiento de dichos

acuerdos se procedió a iniciar acciones legales de cobro jurídico a través de nuestra abogada. Para el año 2.024 hubo una disminución de cartera con respecto al año 2.023 de \$ 79.749. 431.00, un 26.49% de recuperación, esto como resultado de la labor realizada desde la administración con los residentes que presentaban cartera vencida, acuerdos de pago que se lograron firmar con los mismos, y que se cumplieron en su totalidad.

Aquellos casos en los cuales no se logró acercamiento o existió incumplimiento de dichos acuerdos se procedió a iniciar acciones legales de cobro jurídico a través de nuestra abogada, logrando recaudar cartera de apartamentos que llevaban más de tres años sin pago de administración. Sobre este recaudo se le líquido a la deuda intereses y honorarios de abogado, que se cargaron directamente al propietario.

Invitamos a todos aquellos propietarios que tengan cartera vencida, a que se acerquen a la administración, revisemos los casos y así poder generar acuerdos de pago que sean favorables para ambas partes.

Desde la administración queremos dar un agradecimiento a todos los propietarios que durante el año mantuvieron su disciplina en la puntualidad de los pagos dentro del mes, a aquellos que se beneficiaron del descuento del 10% por pago antes del día 15 de cada mes, ya que este recaudo nos ayudó a cumplir con las obligaciones de la copropiedad y poder realizar las obras ejecutadas en este periodo.

COMPARATIVO CIERRE CARTERA ÚLTIMOS 5 AÑOS A DIC 31

2020	2021	2022	2023	2024
219 141 747,60	242 868 602,84	241 021 200,74	301 085 444,24	221 336 013,50



BRIGADAS DE LIMPIEZA.

Durante el año 2.024 con el personal de Casa Laser, se adelantaron brigadas de limpieza en las diferentes áreas del conjunto tales como recepción, escaleras de todas las torres, sótano, plataforma, terrazas, pisos, Club House, ductos y shuts de basuras, BBQS, etc.

Se dio prioridad a los puntos de desagües y bajantes de terrazas en torres, Club House y Salones sociales con el fin evitar afectaciones e inundaciones en la temporada de lluvias.





RIEGO Y MANTENIMIENTO DE JARDINES.

Se realizó la poda, riego, fertilización de jardines tanto interiores como exteriores. Se arreglan y podan cercas vivas perimetrales, y jardines de acceso al conjunto.





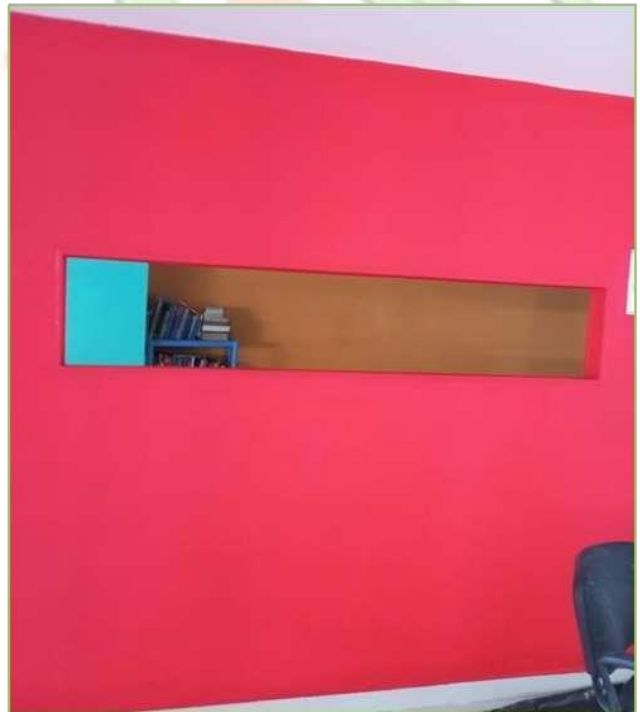
ARREGLOS LOCATIVOS.

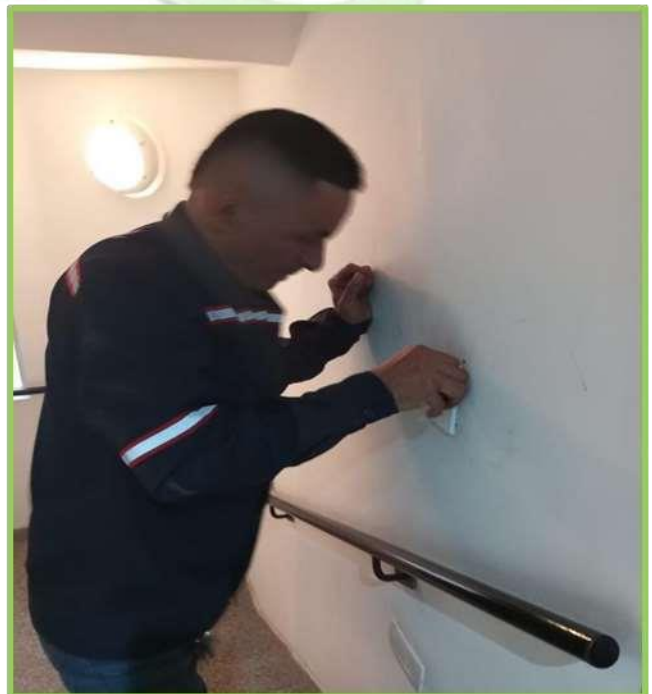
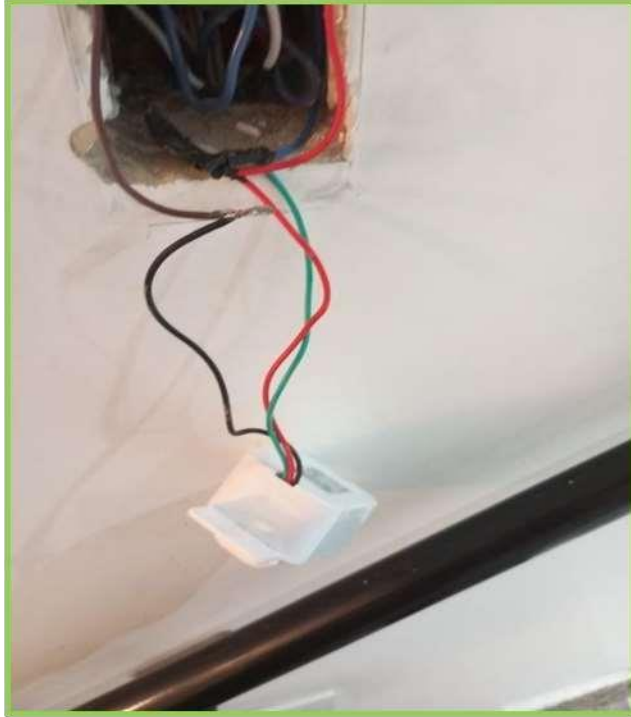
Se arreglaron daños presentados en paredes, pisos, bombillas, sensores de luz, puertas de acceso a torres, rejas de acceso a sótanos. Se resanan y pintan paredes del Club House, fachada principal, recepción, sala de monitoreo, se pintan rejas perimetrales.











ARREGLO Y TAPIZADO SALA DE ESPERA

Los Sofás de la sala de espera se encontraban bastante deteriorados, por lo que se mandan arreglar y tapizar para dar una buena apariencia a esta área del conjunto.



ARREGLO DE FLAUTAS REGISTROS DE AGUA.

En el transcurso del año 2.024 se realizaron cambios y reparaciones de las flautas de registros de agua que se han venido deteriorando, ya que están instaladas con tubería galvanizada y esta con el paso del tiempo empieza a presentar oxidación y filtraciones de agua.



LAVADO DE TANQUES AGUAPOTABLE.

La empresa INGEQUIPOS realizó durante el periodo 1 lavado de los tanques de agua tanto subterráneos como aéreos, cumpliendo así con la normatividad colombiana - Resolución 2115 y decreto 1575 de 2.007. Dicho procedimiento consistente en desocupada de tanques, evacuación de sedimentos, lodo, piedras y demás objetos, desinfección con hipoclorito de calcio, enjuague con agua limpia y posterior llenado. Debido al Racionamiento de agua decretado por la alcaldía mayor de Bogotá solo se pudo realizar una sola jornada



MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO EQUIPOS DE BOMBEO Y RED CONTRA INCENDIO

Dentro del mantenimiento preventivo y correctivo que se realizó al equipo de Bombeo de agua por parte de la empresa INGEQUIPOS, se cambiaron los arrancadores del equipo que presentaban ya desgastes y fallas, así como también se cambió la tarjeta Vary Booster que se encontraba dañada y se cambiaron los tanques Hidro acumuladores que se encontraban descargados y esto hacía que el equipo de bombeo no funcionara normal y afectaba las bombas.





MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO PLANTA ELÉCTRICA

La empresa Laboratorios Mega Diésel Inyección Ltda., realiza bimestralmente el mantenimiento preventivo y correctivo de la planta eléctrica DOOSAN de 400 KW con que cuenta el conjunto. Dentro del mantenimiento se debieron cambiar las baterías de la misma que ya se encontraban presentando fallas



MANTENIMIENTO PISCINA

Se revisa bomba, instalaciones hidráulicas, se cambia arena al filtro de agua y se realiza mantenimiento a caldera. Se cambian tapas de desnatadoras que se encontraban averiadas.



FUMIGACIÓN Y CONTROL DE ROEDORES E INSECTOS

Se realizó jornada de fumigación y control de roedores e insectos con el fin de controlar la proliferación de estas plagas que se vienen desplazando al conjunto debido a las obras que se adelantan en el río Fucha y el canal de aguas residuales del caño de la calle tercera. Se ha solicitado a los residentes que NO arrojen comida por los ductos de basura, ya que se ha evidenciado que está atrayendo los roedores.



CAMBIO DE TARJETA Y ACTUALIZACIÓN DE ASCENSOR DE SALONES SOCIALES.

Se realiza reclamación a la aseguradora por siniestro del ascensor de salones sociales, y se logra la indemnización para la compra de la tarjeta que se encontraba dañada, y así habilitar nuevamente el funcionamiento de este ascensor.





ARREGLO Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA BIOMÉTRICO DE SALIDA E INGRESO DE MOTOS – BICICLETAS Y PATINETAS.

Se habilita el sistema de reconocimiento con huella digital para la movilización de las motos y ciclas, con el fin de brindar más seguridad a los residentes que utilizan estos medios de transporte y tener el control de la salida tanto como del ingreso de estos vehículos.



INTERVENCIÓN DE ZONA DE ADOQUINES EN PLATAFORMA.

Desde finales del mes de octubre de 2024 se dio inicio a la intervención de la zona de adoquines tanto peatonal, como de la cinta transitable por los vehículos en la plataforma. La intervención fue realizada por la firma Ingeniería Con-Harq, quienes junto a otras tres firmas de ingeniería y arquitectura presentaron sus propuestas y valores para el desarrollo de la mismas.

La intervención consistió en levantar los adoquines de las áreas más deterioradas, limpiar el terreno, nivelar si así se debía y volver a instalar el adoquín con la mezcla de arena y cemento, para luego realizar el correspondiente emboquillado. En los casos en los cuales se debió cambiar el adoquín por presentar daños, se utilizaron los adoquines que se habían retirado de las terrazas de las torres cuando se realizó la impermeabilización de las mismas en el año 2022, razón por la cual la copropiedad no tuvo que invertir en compra de adoquines.







DESMONTE- IMPERMEABILIZACIÓN E INSTALACIÓN DE NUEVA GRAMA A LA CANCHA DE FUTBOL.

Debido al deterioro en que se encontraba la grama de la cancha de futbol, se debió desinstalar, limpiar la zona de la cancha, se impermeabilizo ya que estaba afectando la cancha de Squash, y se procedió a Instalar una nueva grama sintética (bicolor). La empresa Integramos, fue la encargada de elaborar esta obra, después de haber revisado las cotizaciones presentadas por otras tres firmas, y elegir la que más garantía daba, mejor material y precios favorables para la copropiedad

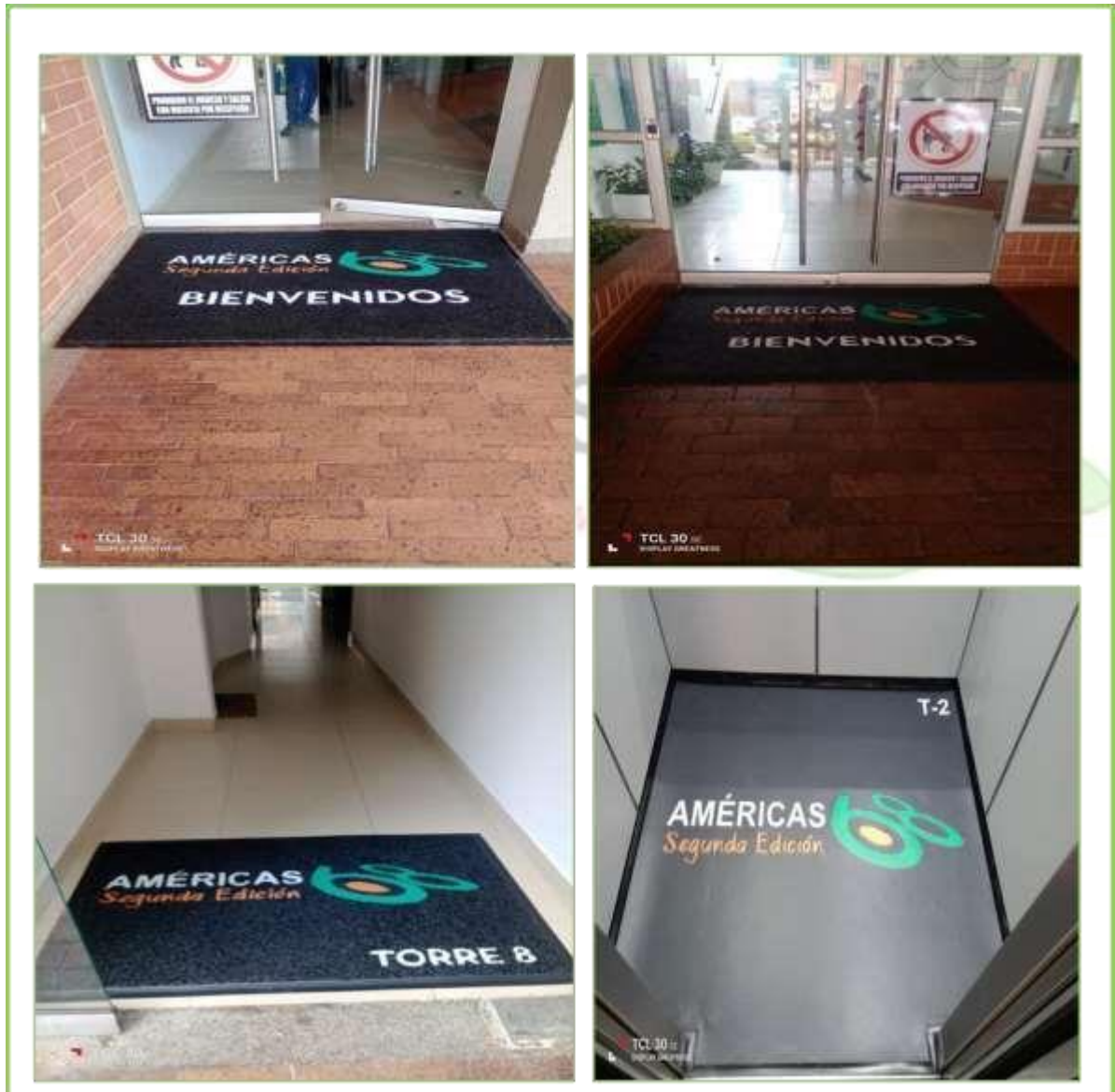






COMPRA E INSTALACIÓN DE TAPETES.

Se realiza compra e instalación de tapetes atrapa mugre para instalar en las entradas de las torres, entrada principal al conjunto, entrada por plataforma, entrada a Club House y entrada a Gimnasio. Así mismo se instalan tapetes fabricados en caucho antideslizante en cada uno de los ascensores de las torres, cambiando los que se encontraban que ya estaban bastante deteriorados.



ARREGLO REJAS DE PROTECCIÓN CONTADORES DE GAS – TERRAZAS.

Con la impermeabilización de las terrazas, se debieron retirar las rejas de protección de los contadores del gas, una vez terminada esta obra se procede a arreglar e instalar nuevamente las mismas.



ARREGLO – RESANES Y PINTURA EN LOS SALONES SOCIALES

Se realiza mantenimiento, resane y pintada a los salones sociales, ya que se encontraban bastante deteriorados, Se solicita a los residentes que alquilan los mismos que se tenga cuidado para que no se dañen prematuramente estos arreglos por mal uso.



COMPRA Y CAMBIO DE MESAS PARA SALONES SOCIALES.

Se realiza compra de mesones para los salones sociales, reemplazando así los que se encontraban ya bastante deteriorados por el tiempo de uso.



RESANE- ARREGLO Y PINTURA DE CANCHA DE SQUASH.

Se realiza la impermeabilización, resane y pintura general de la cancha de squash, que se encontraba en mal estado, paredes y techo



DESCUELQUES PARA ARREGLO E IMPERMEABILIZACIONES FACHADAS Y VACÍOS TORRES.

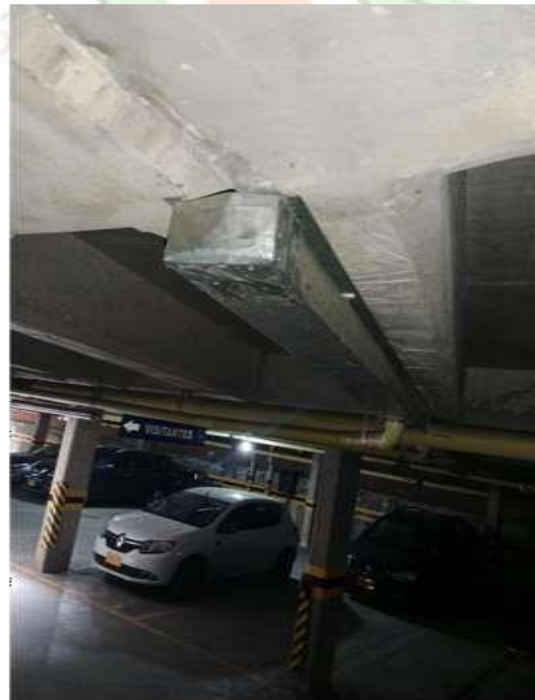
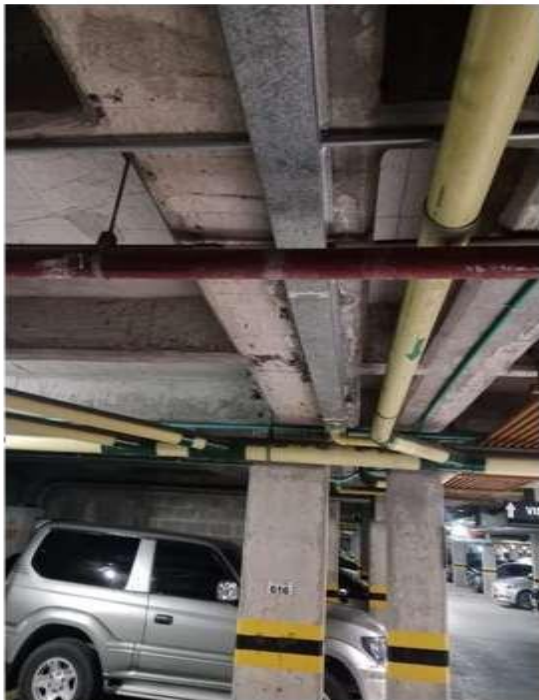
Se atendieron casos evidenciados de filtraciones de agua en fachadas y vacíos de patios de las torres que requirieron de descuelgue con alpinista para su intervención.



SE LIMPIAN CANALETAS DE AGUAS LLUVIAS DE SÓTANOS

Se realizó el desmonte y destape de canaletas de aguas lluvias en el sótano que presentaban taponamiento y al momento de presentarse lluvias no estaban drenando el agua a las cajas de desagües.





ARREGLO PUERTAS DE VIDRIO ACCESO A TORRES.

Se hace la reclamación a la aseguradora para la indemnización de la puerta de acceso a la torre 7, la cual sufrió rotura, igual se hace cambio de los gatos hidráulicos de acceso puertas torre 7 y torre 8 que se encontraban deterioradas por uso.





CAMBIO DE BREAKER DE ALTO VOLTAJE – TRANSFERENCIA ELÉCTRICA A ZONAS COMUNES

Debido a una fluctuación de voltaje presentada el breaker de la transferencia de energía a zonas comunes se vio afectado, lo que ocasiono que se recalentarán los cables de alto voltaje y los bornes del mismo se dañaran , lo que conllevó a que dejara de funcionar normalmente y la planta eléctrica entro a suplir esa necesidad de energía durante una semana, mientras CODENSA,, hacia presencia, nos daba el diagnostico, y nos informara que esta reparación deba realizarla la Copropiedad porque era a nivel interno.

Para ello se solicitó acompañamiento de un Ingeniero Eléctrico certificado por CODENSA, quien reviso el daño y nos informó que era de carácter URGENTE atenderlo y cambiar el Breaker por uno nuevo, así como la red de cableado que había sufrido calentamiento.







MANTENIMIENTO A EQUIPOS DE GIMNASIO.

Se hace mantenimiento de máquinas del gimnasio (Cambio de guayas, cambio de pedales, bielas, ejes cicla estática) debido a que por el uso constante presentaron daños, compra de bandas elásticas, instalación de Reloj Digital, pintura de paredes.



MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE ASCENSORES

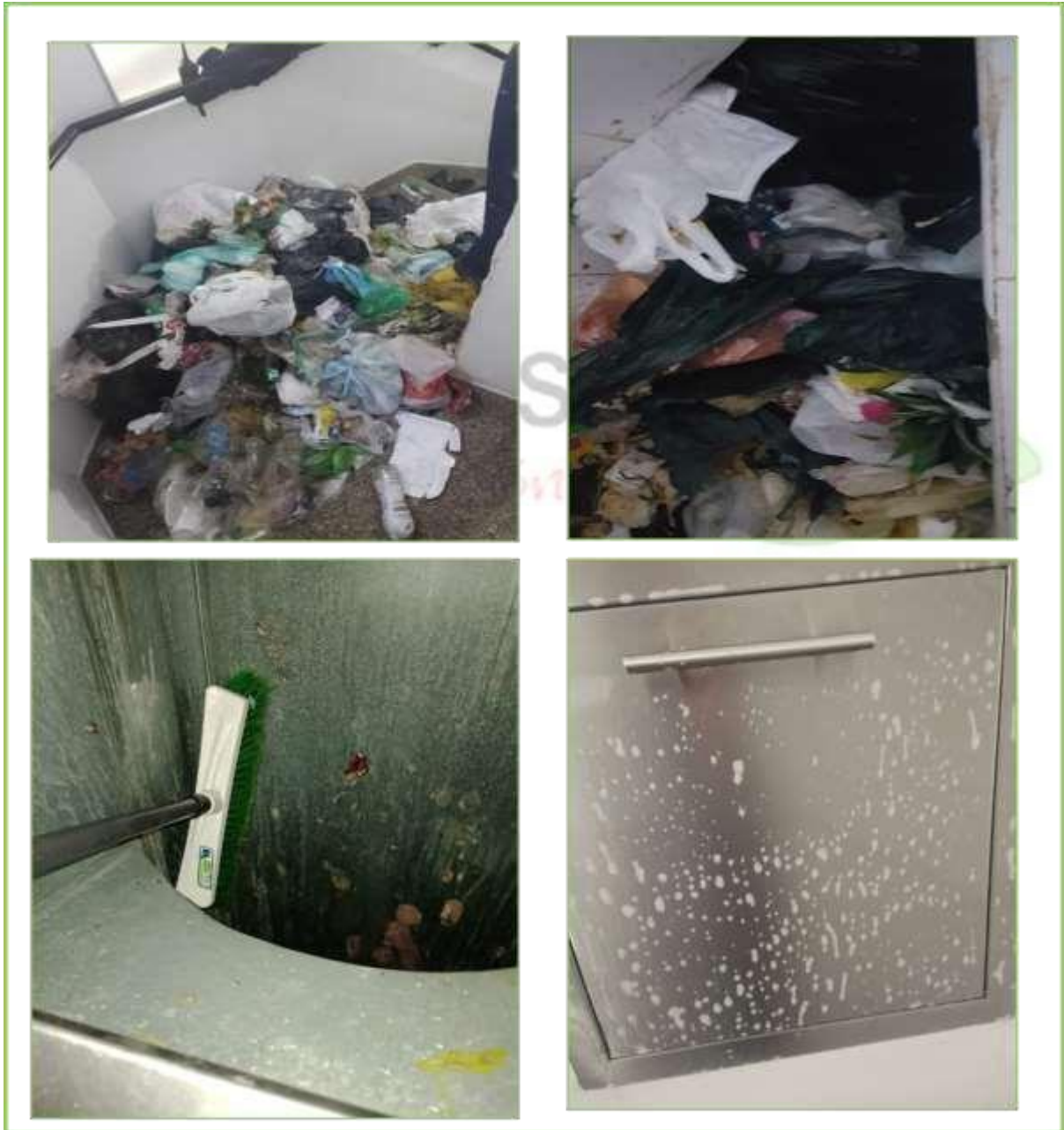
La empresa SERBAL ASCENSORES nos viene prestando el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores se han realizado Cambio de bombillas, acrílicos, botones, ajustes correspondientes en puertas, lubricación y mantenimiento de cuartos de máquinas, y atenciones de emergencia cuando así se requiere,

Así mismo se cambió el sistema de Citofonía de Emergencia por una sola consola en donde se integran todos los ascensores, con identificación de torre y numero de ascensor que está realizando el llamado, reemplazando así el sistema que se tenía con auriculares independientes de cada ascensor, que no permitía identificar y dar respuesta oportuna al llamado de emergencia.



DESTAPE Y ARREGLO DE PUERTAS PERMANENTE DE DUCTOS DE BASURA.

Debido a la mala disposición por parte de algunos residentes de las basuras que son arrojadas por los ductos hacia los shuts, se presentan constantemente taponamientos en los mismos ya que se arrojan cajas de cartón, escombros de construcción, cajas plásticas, galones y bolsas de basuras sobredimensionadas al diámetro de los ductos lo que ocasiona taponamientos, desbordes de basuras que se salen del ducto y caen a las escaleras y daños en las puertas.



PARTICIPACIÓN DEL SIMULACRO DISTRITAL DE EVACUACIÓN Y REPORTE AL IDIGER.

El día 02 de octubre se participó en el Simulacro Distrital de Evacuación. Es importante resaltar la buena disposición que tuvieron los residentes que aceptaron la invitación a este simulacro, y se espera para futuros simulacros tener más participación, ya que para esta jornada tan solo se contó con un total de 75 residentes.



FERIA EMPRESARIAL

Como parte de las actividades de integración entre los residentes, se realizó la Feria Empresarial, en la cual nuestros vecinos expusieron sus emprendimientos.

El día sábado 21 de septiembre se dio inicio a la Feria a las 7:00 am, cada uno de los residentes inscritos adecuo su Stand de expositor.

El día domingo, se realizó la misa, se sortearon los Bingos, se adecuaron canchas de tejo y bolirana, para el esparcimiento de los residentes y se compartió en comunidad una deliciosa Lechona tolimense.





DETALLE DIA DE LAS MADRES.

Desde la administración se elaboró una tarjeta con un mensaje alusivo a este día tan especial, y se entregó a las madres residentes del conjunto, a las madres del equipo de administración, casa láser y seguridad nativa acompañada de un pequeño detalle.



CELEBRACIÓN DEL DÍA DE LOS NIÑOS (HALLOWEEN)

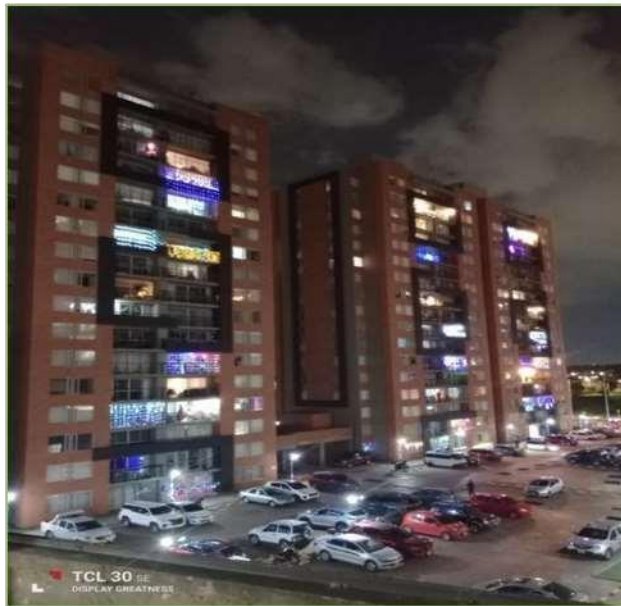
Con una gran participación de los niños del conjunto se celebró la fiesta de Halloween. Un equipo de recreacionistas se encargó de amenizar esta jornada con actividades lúdicas, rifas y fiesta temática de neón. Se entregaron a todos los niños una caja con sus correspondientes dulces y se brindó un delicioso refrigerio.





DECORACION Y ALUMBRADO NAVIDEÑO

Como siempre se decora fachada, sala de espera, recepción, y los faroles de la plataforma, para tener a nuestro conjunto en modo navidad. Los residentes iluminaron sus balcones y apartamentos con el colorido navideño



CELEBRACIÓN CON LOS RESIDENTES DE LA NOCHE DE VELITAS EN LA ZONA DE BBQS.

La noche de las velitas se celebró en la terraza de BBQS de los salones sociales. Se entregaron bolsas de arena a los residentes para que colocaran allí las velitas y así encenderlas sin dejar residuos en el piso.

Se amenizó con la presentación del grupo musical que se está conformando con residentes del conjunto y bajo la dirección del profesor Felipe de la torre 6, quienes realizaron interpretación de música clásica, balada Pop, y música navideña

Se compartió con los vecinos un delicioso canelazo, y a los niños se les brindó jugo y galletas, como refrigerio.



CELEBRACION NOVENAS DE AGUINALDO.

Con la participación de los residentes de todas las torres y la Administración se celebraron las novenas de aguinaldo en el espacio del salón de juegos del club house. Es de resaltar la masiva participación que se tuvo por parte de los vecinos que nos acompañaron en estas fechas.



DESAYUNO DE NAVIDAD CON EL PERSONAL DE CASA LASER Y SEGURIDAD NATIVA.

Se ofreció al personal de Casa Laser y Seguridad Nativa un desayuno para celebrar la navidad y agradecer por su colaboración durante el año en aspectos tan importantes y relevantes para el conjunto como lo es la seguridad, aseo y la buena presentación.



OTROS

1. CASO DEMANDA Sra. SAMANDA SERRANO AVILA

Para junio de 2.024, la Copropiedad fue notificada por parte del Juzgado 56 de pequeñas causas de una demanda instaurada contra la misma, por la Señora Samanda Serrano Ávila, en la cual nos obligaban a congelar las cuentas de recaudo hasta por \$ 42.538. 122.00. Dicha orden del Juzgado fue acatada por el Banco Av. Villas y este valor ser traslado a Depósitos Judiciales del Banco Popular.

La Copropiedad contrato a la Dra. Norma Soto, quien se encargó de revisar el caso, argumentar y soportar la respuesta ante el juzgado. Se espera audiencia para dar trámite a la demanda para principios del segundo semestre de 2.025.

Es de anotar que dentro de las pretensiones de la demandante estaban que se congelaran todas las cuentas de la copropiedad para que no se recibieran recaudos, y así mismo que no se permitiera realizar recaudos directos en la copropiedad.

2. SEGURIDAD NATIVA.

Se han venido realizando reuniones con los directivos de Seguridad Nativa, en las cuales se les han expuesto las inconformidades que se presentan en el servicio de vigilancia con los guardas, las quejas que recibimos de los residentes frecuentemente por la falta de amabilidad de algunos, por la permisividad que en ocasiones se tienen, en donde no se aplican los protocolos y eso vulnera la seguridad del conjunto.

Para terminar, se concluye el presente informe de gestión dando cumplimiento a todas las responsabilidades administrativas inherentes al cargo y de las cuales se efectuó la correcta supervisión y dirección del Consejo del Conjunto Residencial Americas68 Segunda Edición PH y con aplicación de las normas vigentes.

Agradezco al Consejo de Administración y a toda la comunidad la integración y apoyo en la consecución del bienestar común.

Reciban un cordial saludo.

GERMAN MORENO DÍAZ.
ADMINISTRADOR – REPRESENTANTE LEGAL CONJUNTO
RESIDENCIAL AMÉRICAS 68 - MZ1.





CONJUNTO RESIDENCIAL AMÉRICAS 68
SEGUNDA EDICIÓN
NIT: 900950096-7