

INFORME DE GESTION, CONSEJO Y ADMINISTRACION PERIODO 2021-2022



IMPERMEABILIZACIÓN FACHADAS

Se presentaron a convocatoria abierta 41 empresas, publicada por varios medios como paginas de PH en Facebook, Revista propiedad Horizontal, Revista Phropio, Ascensores, carteleras conjunto y pagina WEB

IMPERMEABILIZACIÓN FACHADAS

- EMPRESAS INTERESADAS: 41
- SE PRESENTAN A VISITA TECNICA: 25
- PRESENTAN OFERTA: 17
- PRESELECCIONADAS: 3
- WM LIMPIEZA SAS \$510.434.511
- INGENIERIA DE ASEO Y MANTENIMIENTO \$653.625.651
- MULTIOBRAS MANOCA \$612.700.825

INTERVENTORIA

- EMPRESAS INTERESADAS: 15
- SE PRESENTAN A VISITA TECNICA: 13
- PRESENTAN OFERTA: 10
- PRESELECCIONADAS: 4
- CROQUIS ARQUITECTURA
- CUBICO INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES
- HAT INGENIERIA
- DELTA BUILDING

ELECCIÓN EMPRESA PARA MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN E INTERVENTORIA

- Luego de hacer cuadro comparativo y de largas negociaciones de valores, descuentos y valores agregados las empresas seleccionadas por el consejo de administración fueron:
- Mantenimiento e impermeabilización de fachadas : MULTIOBRAS MANOCA
- Interventoría: HAT INGENIERIA



VALORES AGREGADOS

- Pintura barandas balcones torres 1 a 9
- Mantenimiento, impermeabilización y pintura de fachadas exteriores de Club House,
- Pintura barandas Club house, salones y golfito
- Mantenimiento, impermeabilización y pintura de fachadas exteriores de salones sociales
- Prelavado, emboquillado, lavado general, hidrofugado en cubiertas en área de adoquines
- Suministro grama sintética parque infantil



COSTOS

- \$600,000,000 MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION
- \$34,375,000 INTERVENTORIA
- \$634,375,000 COSTO TOTAL PROYECTO
- MENOS
- \$30,000,000 PROYECTOS DE INVERSION
- \$57,183,048 75% DEL FONDO DE IMPREVISTOS
- \$9,191,952 CARGO AL PRESUPUESTO
- \$96,375,000 APORTE COPROPIEDAD

COSTOS

- \$538,000,000 Cuota Extraordinaria
- \$155,200 a seis cuotas
- \$930,800 Costo total por apto

CARTERA CUOTA EXTRAORDINARIA

- \$538,000,000 Facturados al 30 de marzo de 2022
- \$480,992,983 Cuota extraordinaria recaudada al 30 de Abril
- \$57,007,017 Cuota extraordinaria adeudada al 30 de Abril de 2022

LAVADO TANQUES DE AGUA

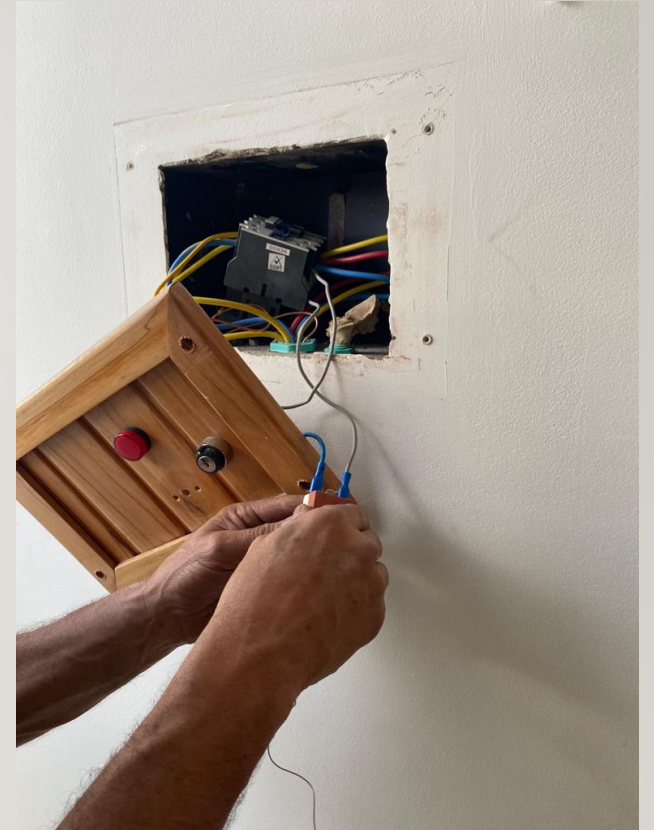


PRUEBA DE POTABILIDAD A TANQUES DE AGUA

[illegible]

MANTENIMIENTO PISCINA AREAS HUMEDAS PARA APERTURA

- Se realiza limpieza de contactos y cambio de termostato
- Mantenimiento de calentador eléctrico para las duchas





- Cambio de ducto por acero inoxidable, con medidas apropiadas para evitar la condensación y así mismo evitar el daño de la caldera



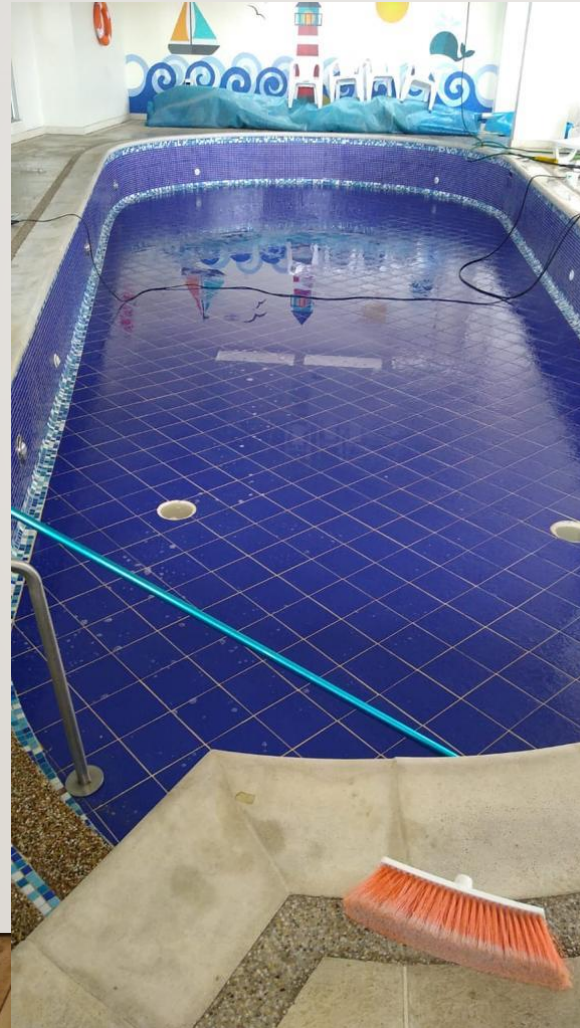
- Se desmontan equipos de áreas húmedas para limpieza y mantenimiento, realizando cambio de piezas sulfatadas

- Cambio de caldera (indemnización póliza) y ajuste del ducto de ventilación con trampa de condensación





- Pintura acrílica en toda el área de piscina, turcos, sauna y duchas
- Se instala enchape en áreas en donde hacia falta en baño turco



- Lavado y cambio de filtros de la piscina

LAVADO DE DOMOS



EVENTOS REALIZADOS

- HALLOWEEN



EVENTOS REALIZADOS

- HALLOWEEN



EVENTOS REALIZADOS

- HALLOWEEN



EVENTOS REALIZADOS

- HALLOWEEN



EVENTOS REALIZADOS

- VELITAS



EVENTOS REALIZADOS

- VELITAS



EVENTOS REALIZADOS

- NOVENAS



EVENTOS REALIZADOS

- NOVENAS



EVENTOS

- HALLOWEEN: Se conto con la participación aprox. de 300 niños, evento que se realizo en el salón de juegos, con actividades acorde para los niños
- VELITAS: Evento realizado en el área de BBQ salones, contamos con la presencia aprox. de 250 personas, con la visita especial de papa Noel.
- NOVENA DE NAVIDAD: Se realizo por parte de la admon. la novena de navidad del primer día, con presencia de papa Noel y evento especial para nuestros niños, contamos con la presencia aprox. de 180 personas
- Para la realización de estos eventos contamos con el apoyo especial de nuestros proveedores como Ph holdings, Casa Laser, Nativa, Innova, mediante Notas Crédito en sus facturas como apoyo económico.



RED CONTRA INCENDIOS

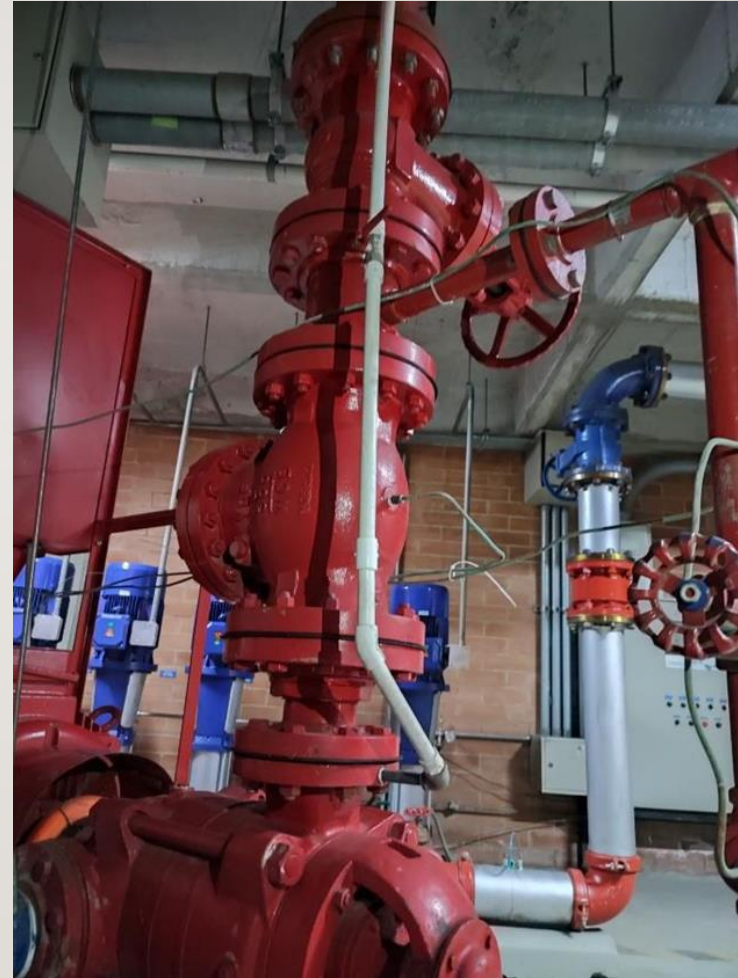
OBJETIVO

- Realizar una evaluación específica del sistema actualmente implementado en el conjunto y como este cumple con los requerimientos técnicos y normativos que debería aplicarse en relación a la NSR-10 y/o Norma NFPA, según corresponda por riesgo, ocupación o criterio en revisión. De este análisis, surge un informe para revisión, en donde se deja la evidencia de los hallazgos y recomendaciones que se consideran relevantes.



RED CONTRA INCENDIOS

- HALLAZGOS, RECOMENDACIONES Y/O CORRECTIVOS
- Deberán ser reemplazados los componentes de la red que no cumplen la normatividad vigente aplicable según corresponda, identificados a partir de la ausencia de sellos de aprobación FM o listado UL, o elementos que no corresponden según el tipo de sistema.
- Deberá garantizarse la independencia total la red contra incendios de otros sistemas hidráulicos, o no, instalados en la edificación.
- Reemplazar el equipo de bombeo auxiliar dadas las condiciones de inoperancia del equipo actual, tal como se demostró en las pruebas realizadas al mismo.



RED CONTRA INCENDIOS

- HALLAZGOS, RECOMENDACIONES Y/O CORRECTIVOS
- Garantizar la condición automática de los equipos de bombeo, estableciendo la autonomía de estos y su disponibilidad para su operación.
- Instalar la soporteria faltante en la red de tubería (soporteria sismo resistente) y eliminar aquella en mal estado o que incumpla la norma vigente aplicable.
- Garantizar las condiciones mínimas operativas de la red contra incendios, en términos de suministro eléctrico, ejecutando el cambio de la transferencia existente, por una que supla las necesidades de los equipos de bombeo y cuyas condiciones sean óptimas para garantizar que el sistema estará disponible dada una emergencia



RED CONTRA INCENDIOS

- HALLAZGOS, RECOMENDACIONES Y/O CORRECTIVOS
 - Garantizar las condiciones de operación de los gabinetes instalando o cambiando los componentes faltantes o que incumplen la norma, que ya estos son los componentes que actualmente están disponibles para responder a una emergencia de incendio
 - El equipo de bombeo, debería poderse probar con un cabezal de pruebas, pero al este estar ausente, no se conocen las condiciones hidráulicas del mismo.
 - Por norma, se considera que se debería instalar un sistema de detección de humo y notificación de alarma. tal como se establece en la normatividad vigente aplicable dado el tipo de construcción.



RED CONTRA INCENDIOS

- HALLAZGOS, RECOMENDACIONES Y/O CORRECTIVOS
- Deberían existir rociadores automáticos en las zonas de parqueaderos y áreas comunes del conjunto residencial.
- El equipo de bombeo y su conjunto, debería ser certificado y/o listado para el uso en sistemas contra incendio. Adicionalmente, toda la instalación del cuarto debe cumplir lo que señala NFPA 20.
- Las condiciones hidráulicas que se dieron en las pruebas de los gabinetes mas distantes, en relación al cuarto de bombas no alcanzan los mínimos recomendados.



NOTIFICACIONES – SANCIONES PERIODO ABRIL 2021 A MARZO 2022

- NOTIFICACIONES POR PRIMERA VEZ: 307
- NOTIFICACIONES POR SEGUNDA VEZ: 20
- SANCION PRIMERA VEZ: 22
- SANCION SEGUNDA VEZ: 15

- Sanciones mas recurrentes: Alto volumen – Ropa en balcón – Escombros o elementos indebidos en el shut – Transitar en bicicleta dentro de la copropiedad – Mal uso del ascensor – Invasión de parqueaderos – Excrementos de mascotas - Mal uso de parqueaderos

- Valor aprox. recaudado por incumplimiento a manual: 13,000,000



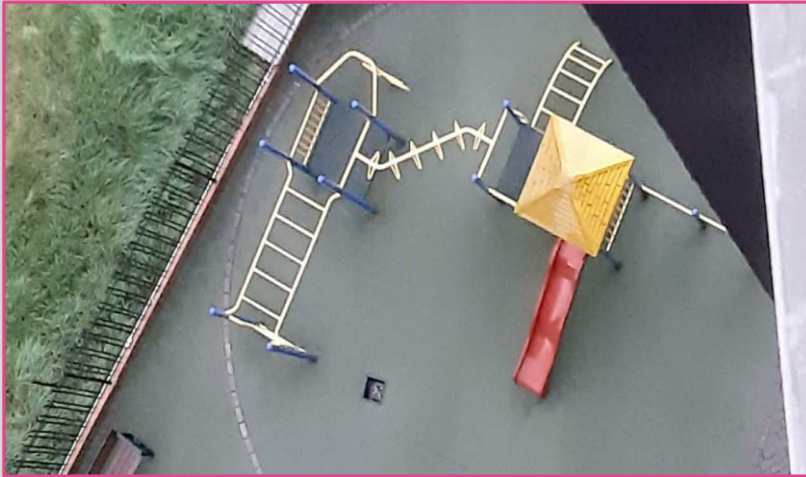
PROYECTOS FUTUROS

- MANTENIMIENTO ADOQUINES
- PARQUE INFANTIL
- CORTAVIENTOS BBQ SALONES
- CAMBIO DE LUGAR DE MONITOREO
- PANELES SOLARES

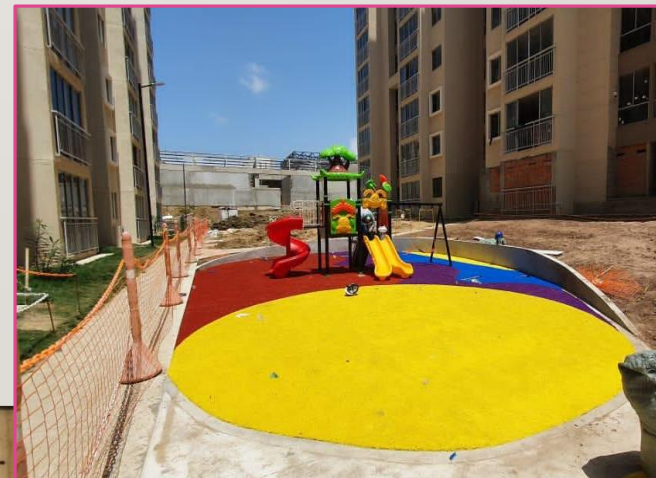


PROPUESTA PARA EL MEJORAMIENTO DEL PARQUE INTANTIL

ESTADO DEL PISO ACTUAL



PROPUESTA DE MEJORA



- Instalación de pavimentos elásticos de caucho con colores con golosa por el camino
 - Mobiliario que delimita el espacio o cerca viva o cerca de colores sin tipo jaula encerrados
-



PROCESO CONSTRUCTIVO

Las actividades y propuestas que tenemos tienen un timeline establecido, debemos tener claridad que el tiempo está ligado a la aprobación de las propuestas, las opciones presentadas son basadas en cotizaciones y estas no implican ningún tipo de contratación. Esta se dará según procedimientos en el momento que se quiera ejecutar



CAMBIO DE MOBILIARIO:

- Retirar el mobiliario instalado a la fecha, y realizar una re potencialización con la compra de un nuevo parque
- Instalar de acuerdo a los diseños que se utilicen en los pisos
- Cambio de cerramiento y/o generar un mejoramiento a este con pintura de colores de alto impacto.



CORTAVIENTOS BBQS



PANELES SOLARES



DEMANDA TORONTO

- En cabeza de la administración correspondiente a la Señora Clara Amanda Medina y miembros del consejo actual del momento: Marinell Gamboa, Jose Gustavo Beltran, Alejandro Upegui; Jorge Mendoza, Maura Roció Ruiz, entre otros, se recibió propuesta en los correos de administración y consejo de administración de varias empresas de vigilancia para realizar el cambio de Sovip. Enviando aceptación a la empresa Toronto con autorización del consejo según acta del día 23 de julio de 2019
- Sin haber firmado contrato tanto consejo como administración aceptan el empalme el día 26 de julio de 2019 entre Toronto y Sovip, haciendo presencia en la copropiedad a partir de ese mismo día.
- El día 31 de julio de 2019, proceden a solicitar el retiro de la copropiedad de Toronto, aduciendo que se presento una mejor propuesta

Bogotá D.C., Julio 24 de 2019

Señores
TORONTO DE COLOMBIA LTDA.
Atn. Sr. Carlos Arturo Lara.
Representante Legal.
Ciudad.

REFERENCIA: MANIFESTACIÓN DE CONSENTIMIENTO Y ACEPTACIÓN VOLUNTARIA Y ESPONTÁNEA DEL CONTRATO DE SEGURIDAD PRIVADA CON SU EMPRESA.

Señores TORONTO DE COLOMBIA LTDA.

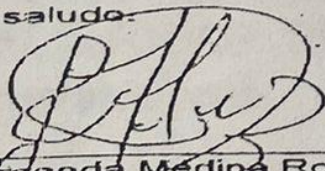
Agradeciendo de antemano la presentación de la oferta para la prestación del Servicio de Seguridad Privada, nos permitimos informarle lo siguiente:

Luego de hacer un análisis de su presentación y estudio de los oferentes a la convocatoria abierta previamente realizada y de evaluar la conveniencia, capacidad, necesidad y los pormenores de la oferta comercial en esta sede precontractual, nos permitimos informar que la decisión del consejo de administración según reunión realizada el día de ayer julio 23 de 2019, de la persona jurídica representada por la suscrita, es ACEPTAR la oferta presentada y es nuestro ánimo y voluntad contratar con su distinguida empresa, con el fin de llevar a cabo la etapa contractual en espera de mantener con sus colaboradores y organización una excelente relación desde esta etapa de aceptación, con el ánimo de tener una excelente relación comercial y operativa, esperando no tener ningún tipo de inconveniente o percance en la prestación del servicio.

Esta manifestación es espontánea y libre decisión del conjunto residencial Américas 68 segunda edición Nit. 900.950.096-7, que represento, razón por la cual adquiere carácter vinculante precontractual para efectos de materializar o formalizar la sede contractual en la cual estaremos atentos a los pormenores de estos.

Esperamos contar con su máxima colaboración y cumplimiento en las labores propias de la seguridad privadas.

Cordial saludo.



Clara Amanda Medina Rodríguez
C.C. 51.993.887 de Bogotá
Conjunto Residencial Américas 68 Segunda Edición
NIT. 900.950.096-7.

-
- Se recibe demanda de Toronto el día 1 de junio de 2021
 - Valor demanda \$ 564,046,404
 - **ESTADO ACTUAL DEMANDA**
 - Se contrata la firma Legal y Seguros el día 23 de junio 2021 y se solicita a AXA cubrir los honorarios correspondientes al Derecho a la defensa técnica. Bajo el amparo básico contratado “Gastos de defensa” por responsabilidad civil extracontractual.

-
- El día 13 de julio de 2021, se da respuesta a la demanda en el proceso de responsabilidad civil extracontractual de Toronto dentro de los términos concedidos, mismo día en que se vincula al proceso a AXA, dado el caso que perdamos tener soporte de pago
 - 15 de junio de 2021 AXA presenta objeción por parte de AXA.
 - El día 7 de Abril de 2022 se presenta audiencia de conciliación entre demandante Conjunto Residencial Americas 68 y demandado AXA Colpatria
 - Se realiza conciliación con AXA sin llegar a un acuerdo, motivo por el cual se demanda por **ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR FINANCIERO** para que se responda por el siniestro en caso de perder.
 - Aun no se realiza llamamiento a conciliar entre demandante Toronto de Colombia y Demandado Conjunto Residencial Americas 68

GRACIAS