



Alameda de
SAN DIEGO



ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2024

-ALAMEDA DE SAN DIEGO PH-

Bogotá D.C., marzo 28 de 2024

Señores
COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH.
Ciudad

Ref.: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2024

Señores copropietarios reciban un cordial saludo.

En mi calidad de administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. y en uso de las facultades que me confiere el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con los artículos 39, 41, 45 y 51 de la ley 675 del 2001, me permito realizar convocatoria a Asamblea General Ordinaria de copropietarios.

FECHA: 13 de abril de 2024

HORA: 10:00 AM en forma presencial

LUGAR: En el parqueadero de la plazoleta

De no existir quórum, y conforme con el **Artículo 41 ley 675 de 2001 reuniones de segunda convocatoria**, “*Si convocada la Asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial se citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente a la convocatoria inicial, a las 8:00 meridiano (8:00 pm), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados*”. En nuestro caso se convocará para el **17 de abril 2024**, a las 8:00 pm.

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente (a) y secretario (a) de la Asamblea Ordinaria.
3. Elección de la comisión verificadora de la redacción del Acta de la reunión.
4. Lectura y aprobación del orden del día.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: admonalamedadesandiego@gmail.com



www.alamedadesandiego.com

5. Aprobación del reglamento para la Asamblea.
6. Informe sobre recibo de torre 2 (interiores 2 y 3) y estudio estructural, a cargo de A&L Arquitectura.
7. Aprobación módulos de contribución.
8. Aprobación Modificación del Reglamento de propiedad horizontal - proyecto reglamento convivencia.
9. Cuota extraordinaria para pintura e impermeabilización Torres 3 y 4 y elección comité de obra.
10. Cuota extraordinaria a la Torre 2 (interiores 3 y 4) de la interventoría inicial del año 2019, en su parte proporcional y devolución a las torres 1,3 y 4.
11. Elección consejo de administración, periodo 2024-2025.
12. Informes de gestión:
 - a) Administrativo.
 - b) Comité convivencia
13. Presentación y aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2023.
14. Informe y dictamen Revisoría Fiscal.
15. Presentación y aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos vigencia 2024.
16. Aprobación de la Asamblea de otorgar poder al Consejo de Administración para negociar pretensiones de la demanda contra la Constructora Colpatria hasta en un 90% de las pretensiones de los temas que sean sujetos de negociación y no se trate de cumplimiento normativo.
17. Aprobación de gastos con cargo a los excedentes del ejercicio
 - a) Elaboración de bicicleteros
 - b) Instalación puertas de vidrio ingreso de la torre 1 (interiores 1 y 2)
 - c) Compra tapetes ascensores
 - d) Compra bancas y canecas para la plazoleta
18. Elección de Comité de Convivencia, periodo 2024 -2025
19. Elección de Revisor Fiscal, Principal y suplente.
20. Autorización cobro de saldo de cortinas del salón social, en valor de un millón de pesos (\$1.000.000) y cargar a cuenta de cobro del apartamento 1025.
21. Propositiones y varios.
22. Verificación de quórum de salida.
23. Cierre de reunión.



Cordialmente,

JENNY ROLDÁN CUARTAS
ADMINISTRADORA

ANEXOS

- ✓ *Listado de morosos a diciembre 2023*
- ✓ *Poder de Representación*

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: admonalamedadesandiego@gmail.com



www.alamedadesandiego.com

RECOMENDACIONES

- 1. Organismos de Administración y participación:** Por temas de organización y agilidad de la Asamblea se sugiere postularse con antelación a los diferentes órganos: Consejo de Administración y Comité de Convivencia. Los invitamos a participar inscribiéndose al correo admonalamedadesandiego@gmail.com (Revisar las condiciones para conformar estos entes, en Reglamento que está en la página web).
- 2. Proposiciones y varios:** Por temas de organización y agilidad, se recomienda enviar sus proposiciones y varios con anticipación, al correo admonalamedadesandiego@gmail.com , hasta el 12 de abril de 2024, de ser posible sería de gran aporte plantear el problema y la posible solución y/o sugerencias , o presentarlas durante la asamblea.

DERECHO DE INSPECCIÓN

Señor copropietario para que usted pueda ejercer su derecho de Inspección y resuelva dudas antes de la asamblea, se tienen los siguientes espacios:

Atención en oficina de administración: lunes, miércoles, viernes de 9:00 am a 1:00 pm, martes y jueves de 1:00 pm a 4:00 y sábados de 10:00 am a 2:00 pm, previa coordinación con la Administración.

Atención Contador y Revisor Fiscal: Se tendrá reuniones, así:

- **Presencial:** El 6 de abril de 2024. De 4:00 pm a 8:00 pm, en la oficina de administración, este mismo día tendremos BRIGADA DE CARTERA, por favor acercarse con sus soportes para que la señora contadora le revise su estado de cuenta y haga los ajustes a que haya lugar o aclare sus dudas.
- **Virtual:** El 8 de abril de 2024. De 12:00 pm a 2:00 pm, plataforma meet y se enviará el link un día antes al correo registrado.

PODER DE REPRESENTACIÓN

En el evento de no poder asistir, se puede hacer representar a través de un poder; el cual deberá estar acompañado del Certificado de Existencia y Representación Legal para el caso de Personas Jurídicas y cédula de ciudadanía para persona natural.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: admonalamedadesandiego@gmail.com



www.alamedadesandiego.com

Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de los derechos de copropietarios.

Recuerden que en Colombia el único documento idóneo para demostrar la propiedad de un inmueble es el certificado de libertad, por lo tanto, si usted no es el propietario debe contar con un poder y si son varios propietarios todos deben firmar el poder, si su apartamento tiene contrato de leasing habitacional recuerde que el propietario es el banco y este es quien otorga poder.

Si tiene alguna inquietud o solicitud al respecto, por favor no dude en contactarnos a los teléfonos de la Administración 6012006895 ó 3242995853; o al correo electrónico admonalamedadesandiego@gmail.com

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH

NIT 901,081,147

CARTERA CIERRE DICIEMBRE AÑO 2023

APTO o LOCAL	ADMON	INT MORA	CTA EXTRA	RETROACTIVO	SANCIONES	DEPOSITOS	TARJETAS	P MOTOS	P BICICLETAS	TOTAL
15	184.649	0	0	0	0	0	0	0	0	184.649
16	1.958.800	417.700	0	0	54.000	455.696	0	0	0	2.886.196
17	301.600	3.900	0	0	0	0	0	0	0	305.500
101	267.000	0	0	0	0	0	0	0	0	267.000
102	278.900	0	0	0	0	0	0	0	0	278.900
107	1.515.900	106.000	0	38.329	0	0	0	0	0	1.660.229
110	251.200	0	0	0	0	0	0	0	0	251.200
201	127.920	0	0	0	0	0	0	0	0	127.920
204	490.000	6.300	0	0	0	0	0	0	0	496.300
205	264.100	0	0	0	0	0	0	0	0	264.100
206	330.900	1.300	0	0	0	0	0	0	0	332.200
207	210.556	0	0	0	0	0	0	0	0	210.556
209	277.000	0	0	0	0	0	0	0	0	277.000
211	281.800	0	0	0	0	0	0	0	0	281.800
220	213.300	0	0	0	0	15.000	0	129.656	0	357.956
221	853.200	80.800	0	0	0	84.544	0	0	0	1.018.544
223	285.500	17.400	0	0	0	25.700	0	0	0	328.600
225	504.600	0	0	0	0	60.000	0	0	0	564.600
226	286.900	0	0	0	0	0	0	0	0	286.900
228	0	0	0	0	0	36.200	0	0	0	36.200
302	297.200	0	0	0	0	0	0	0	0	297.200
303	949.160	136.900	0	0	116.700	0	0	0	0	1.202.760
308	249.344	0	0	0	0	0	0	0	0	249.344
310	213.200	0	0	0	0	0	0	0	0	213.200
314	281.800	0	0	0	0	0	0	0	0	281.800
319	241.200	300	0	0	0	0	0	0	0	241.500
328	789.254	68.200	0	0	0	0	0	0	0	857.454
329	373.600	4.100	0	0	972	0	0	0	0	378.672
332	254.500	0	0	0	0	0	0	0	0	254.500
403	242.553	0	0	0	0	0	0	0	0	242.553
404	220.000	0	0	0	0	0	0	0	0	220.000
420	212.600	0	0	0	0	15.000	0	0	0	227.600
423	571.000	7.300	0	0	0	0	0	0	0	578.300
426	1.294.900	62.600	0	0	0	100.000	0	0	0	1.457.500
428	426.600	11.300	0	0	0	0	0	0	30.000	467.900
431	261.500	200	0	0	0	0	0	0	0	261.700
432	509.000	20.700	0	0	0	40.000	0	0	0	569.700
503	301.120	0	0	0	0	0	0	0	0	301.120
507	1.070.300	42.300	0	527.146	41.673	0	0	0	0	1.681.419
511	563.600	37.100	0	0	0	0	0	0	0	600.700
513	783.000	7.100	0	0	0	0	0	0	0	790.100
514	6.800	0	0	0	0	0	0	0	0	6.800
518	253.800	19.600	0	0	0	28.900	0	0	0	302.300
519	258.800	800	0	0	0	123.040	0	0	0	382.640
522	1.372.800	94.300	0	0	0	0	0	0	0	1.467.100
523	285.500	0	0	0	0	30.200	0	0	0	315.700
524	0	0	0	0	0	0	8.000	0	0	8.000
526	1.144.800	45.900	0	0	0	80.000	0	0	0	1.270.700
528	58.102	0	0	0	28	0	0	0	0	58.130
532	176.100	0	0	0	0	45.084	0	0	0	221.184
601	266.972	0	0	0	0	0	0	0	0	266.972
602	1.264.500	93.200	0	0	0	0	0	0	0	1.357.700
606	289.400	7.900	0	0	0	0	0	0	0	297.300
609	268.000	0	0	0	0	0	0	0	0	268.000
612	238.800	6.300	0	0	0	0	0	0	0	245.100
616	268.000	0	0	0	0	0	0	0	0	268.000
617	0	0	0	0	0	120.000	0	0	0	120.000
621	212.600	11.200	0	0	0	75.208	0	0	0	299.008
622	686.400	18.100	0	0	0	0	0	0	0	704.500
623	364.300	8.300	0	0	0	0	0	0	0	372.600
625	286.200	0	0	0	0	25.000	0	0	0	311.200
709	268.000	0	0	0	0	0	0	0	0	268.000
710	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
717	1.015.200	76.400	0	0	0	130.630	0	0	0	1.222.230
722	1.144.000	190.700	0	0	0	0	0	260.600	0	1.595.300

723	285.500	0	0	0	0	0	0	0	0	285.500
724	2.732.100	661.300	0	339.150	119.900	0	0	0	0	3.852.450
726	286.200	0	0	0	0	21.000	0	0	0	307.200
727	1.842.400	181.700	0	0	0	120.000	0	0	0	2.144.100
804	237.021	0	0	0	0	0	0	0	0	237.021
805	2.349.900	267.800	0	0	108.000	0	0	63.000	60.000	2.848.700
811	845.400	22.200	0	0	0	0	0	0	0	867.600
820	850.400	11.600	0	0	0	94.395	24.000	0	0	980.395
827	460.600	5.900	0	0	0	123.906	0	0	0	590.406
829	639.900	16.800	0	0	0	50.000	0	174.200	0	880.900
831	254.500	6.500	0	0	0	0	0	0	0	261.000
832	165.500	0	0	0	0	40.000	0	0	0	205.500
903	4.155.800	1.123.100	56.550	0	124.600	0	0	0	0	5.460.050
909	268.000	0	0	0	0	0	0	0	0	268.000
910	426.400	0	0	0	0	0	0	0	0	426.400
914	281.800	7.700	0	0	0	0	0	0	0	289.500
918	551.900	47.400	0	0	0	115.300	0	0	0	714.600
920	5.900	0	0	0	0	0	0	0	0	5.900
928	639.900	16.800	0	0	0	0	0	0	0	656.700
929	512.000	32.400	0	0	14.488	8.500	0	0	0	567.388
931	1.017.900	40.800	0	0	0	80.000	0	0	0	1.138.700
1003	0	0	0	0	84.160	0	0	0	0	84.160
1005	259.000	0	0	0	0	0	0	50.000	15.000	324.000
1008	274.600	200	0	0	0	0	0	0	0	274.800
1011	845.400	30.200	0	0	0	0	0	0	0	875.600
1013	783.000	7.100	0	0	0	0	0	0	0	790.100
1017	253.800	0	0	0	0	26.900	8.000	0	0	288.700
1018	1.776.600	148.300	0	0	0	0	0	0	0	1.924.900
1020	4.500	0	0	0	0	60.000	0	0	0	64.500
1021	205.200	0	0	0	0	0	0	0	0	205.200
1026	286.188	0	0	0	0	0	0	0	20.000	306.188
1027	12.900	0	0	0	0	0	0	0	0	12.900
1028	213.100	0	0	0	0	20.000	0	0	0	233.100
1030	921.200	36.900	0	0	0	60.000	0	0	0	1.018.100
1102	39.500	0	0	0	33.164	0	0	0	0	72.664
1105	261.100	0	0	0	0	0	0	0	0	261.100
1108	648.600	63.500	0	0	0	0	0	0	0	712.100
1113	261.000	0	0	0	0	0	0	0	20.000	281.000
1118	253.800	0	0	0	0	20.000	0	0	0	273.800
1123	285.500	0	0	0	0	0	0	0	0	285.500
1124	571.000	7.300	0	0	0	0	0	0	0	578.300
1127	2.584.200	424.000	0	0	95.400	0	0	615.200	0	3.718.800
1129	0	27.400	0	0	0	80.500	7.500	0	0	115.400
1205	6.800	0	0	0	0	0	0	0	0	6.800
1207	274.156	0	0	0	0	0	0	0	0	274.156
1214	293.400	15.300	0	0	0	0	0	0	0	308.700
1216	1.072.000	43.000	0	0	0	0	0	0	0	1.115.000
1219	228.800	7.800	0	0	0	77.400	0	0	0	314.000
1220	228.842	22.000	0	0	0	106.824	22.000	0	0	379.666
1221	2.096.700	267.500	0	0	87.900	0	0	0	0	2.452.100
1222	1.144.000	116.900	0	0	0	188.310	0	0	0	1.449.210
1225	286.200	56.200	0	32.992	34.900	0	0	0	0	410.292
1226	858.600	22.500	0	0	0	75.000	0	0	0	956.100
1227	230.300	0	0	0	0	15.000	0	0	0	245.300
1228	31.600	0	0	0	0	0	0	0	0	31.600
1229	213.300	0	0	0	0	20.000	0	50.000	0	283.300
1232	509.000	6.500	0	0	0	50.000	0	0	0	565.500
1221	228.800	0	0	0	0	15.000	0	0	0	243.800
1230	681.753	11.600	0	0	0	0	0	0	0	693.353
1231	254.500	0	0	0	0	21.500	0	0	0	276.000
67.316.290 5.360.400 56.550 937.617 915.885 2.979.737 69.500 1.342.656 145.000 79.123.635										

Nota: En este estado de cartera no estan relacionados los inmuebles de la Constructora Colpatria , quienes estan en proceso del pago de las expensas adeudadas.

1216	1.876.000	141.200	0	0	0	0	0	0	0	0	2.017.200
1217	253.800	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	273.800
1219	203.200	5.500	0	0	0	128.600	0	0	0	0	337.300
1220	425.200	5.100	0	0	0	115.266	25.755	0	0	0	571.321
1221	2.734.500	437.000	0	0	87.900	0	0	0	0	0	3.259.400
1222	1.830.400	217.600	0	0	0	248.310	0	0	0	0	2.296.310
1223	563.064	6.700	0	0	0	30.000	0	0	0	0	599.764
1225	1.041.000	41.700	0	32.992	34.900	0	0	0	0	0	1.150.592
1227	0	0	0	0	0	0	9.000	0	0	0	9.000
1229	213.300	0	0	0	0	20.000	0	50.000	0	0	283.300
1232	254.500	0	0	0	0	49.700	0	0	0	0	304.200
1122	915.200	33.400	0	0	0	60.000	0	0	0	0	1.008.600
1230	972.653	59.200	0	0	0	285.000	0	0	0	0	1.316.853
1231	0	0	0	0	0	16.000	0	0	0	0	16.000
	89.559.971	7.019.700	56.550	899.288	729.321	3.702.543	187.633	1.662.728	132.800		104.074.614

Nota: Esta relación NO incluye los apartamentos de la **CONSTRUCTORA COLPATRIA** que están en mora, con una cartera muy elevada y que esta en proceso de pago

**REGLAMENTO INTERNO PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. DEL
13 DE ABRIL DE 2024**

Con la finalidad de desarrollar la Asamblea General ordinaria de copropietarias con eficacia, dentro de un marco legal que garantice la participación de todos los copropietarios o sus apoderados, me permito dar a conocer las siguientes consideraciones y Reglamento para participar en ella:

- 1- Luego de iniciada la reunión, solo se otorgará la palabra para intervenir al final de cada presentación.
- 2- Los participantes que quieran intervenir levantarán la mano, para que sean anotados por el secretario y en ese orden se dará el uso de la palabra.
- 3- Cada intervención, será debidamente concedida por el presidente de la Asamblea, se hará en voz alta y clara y se identificará con su nombre completo y apartamento, además en la calidad en la que actúa, sea propietario o apoderado. No se podrá intervenir más de dos (2) veces sobre el mismo tema, salvo que el presidente de asamblea lo autorice.
- 4- Cada intervención será de dos (2) minutos como máximo.
- 5- Las interpelaciones solo serán autorizadas por el Presidente de la asamblea.
- 6- Los Participantes solo serán interrumpirlos por el Presidente de la Asamblea, cuando se salga del tema o violen el presente Reglamento.
- 7- No se permitirán discusiones personales o faltas de respeto.
- 8- Las decisiones de la Asamblea se tomarán teniendo en cuenta el quorum requerido para el tema estipulado en la ley 675 de 2001.
- 9- Para acceder al voto y aprobar o improbar alguna deliberación, se hará mediante selección de la opción que considere pertinente y de la forma indicada por la logística.
- 10- El Presidente de la Asamblea podrá solicitar a la persona que le falte el respeto a algún asistente o traten de sabotear la reunión que se retire de la reunión de la Asamblea.

Aprobado en Asamblea

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: admonalamedadesandiego@gmail.com



www.alamedadesandiego.com

MÓDULOS DE CONTRIBUCION: Los módulos de contribución son los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de vivienda y de los locales comerciales del Conjunto Residencial Alameda de San Diego – Propiedad horizontal, para efecto de establecer las expensas comunes necesarias aplicables al sector de vivienda y las expensas comunes necesarias aplicables al sector de locales comerciales para sufragar los costos directamente relacionadas con su respectivo sector.

REGLAS APLICABLES PARA ESTABLECER LOS MODULOS DE CONTRIBUCIÓN: No todas las expensas comunes necesarias originadas en los bienes comunes, deben ser necesariamente asumidas por todos los copropietarios del Conjunto Residencial Alameda de San Diego – Propiedad horizontal, ya que conforme a la ley 675 de 2001 en los conjuntos de uso mixto se debe prever la existencia de bienes y servicios comunales que no están destinados al uso y goce general de todos los propietarios, en razón de ello las expensas comunes necesarias estarán divididas respecto del sector de vivienda y sector de locales comerciales, expensas comunes necesarias que se cubrirán de acuerdo con los módulos de contribución sectoriales.

Estas reglas protegen y equilibran a los propietarios que por la naturaleza, destinación, o localización de su apartamento o local comercial, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes, en relación con los módulos de contribución para vivienda y para locales comerciales se establecen las siguientes normas especiales:

1. Los costos de cada módulo de contribución se distribuirán entre todos los locales comerciales y todos los apartamentos que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO – PROPIEDAD HORIZONTAL**
2. Para determinar la cuota a cargo de cada unidad privada integrante de un módulo de contribución, se aplicará al presupuesto sectorial respectivo, su coeficiente modular.
3. En los presupuestos, contabilidad y estados financieros se presentará en capítulos separados lo atinente a cada módulo de contribución.
4. Para aspectos tales como causación, cobro e intereses se asimilan y se les aplicará en lo pertinente las normas inherentes para expensas comunes generales, en todo caso, cualquier pago recibido por las unidades privadas integrantes del módulo de contribución se aplicará de preferencia a las deudas generadas por este módulo de contribución.
5. El cobro del aporte sectorial correspondiente se incluirá en las cuotas de administración de cada una de las unidades privadas integrantes del respectivo módulo.
6. Los recursos correspondientes a cada módulo únicamente se podrán emplear en los fines sectoriales respectivos y observando las condiciones aprobadas.

7. En ningún caso y de ninguna manera, se podrá destinar recursos de las expensas comunes generales a atender expensas sectoriales.
8. En ningún caso y de ninguna manera, se podrán beneficiar de un módulo de contribución las unidades privadas no integrantes del respectivo módulo, las cuales son exentas de pagar el respectivo aporte sectorial.
9. Los excedentes de un módulo deberán reinvertirse en actividades del objeto social de la copropiedad inherentes al respectivo módulo y/o destinarse a constituir asignaciones permanentes inherentes al respectivo módulo, según lo que apruebe la Asamblea General de Propietarios al respecto en sesión ordinaria o extraordinaria.
10. El déficit de un módulo deberá ser cargado al presupuesto sectorial de la siguiente vigencia.
11. En caso de duda respecto a si una expensa común es sectorial o general o pertenece a un determinado módulo, corresponderá a la Asamblea General Ordinaria de Propietarios en sesión ordinaria o extraordinaria precisar su naturaleza.

PARÁGRAFO PRIMERO MODULO DE CONTRIBUCION LOCALES COMERCIALES. Los diecisiete (17) locales comerciales que se ubican en la zona comercial del Conjunto Residencial Alameda de San Diego – Propiedad Horizontal integran un módulo de contribución a partir del cual aportarán para las expensas comunes sectoriales correspondientes a:

- Mantenimiento, reparación, obras, mejoras, y reposición de zonas comunes del sector comercial; tales como corredores ubicados al frente de los locales comerciales, conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales.
- Mantenimiento, reparación, obras, mejoras, y reposición de las fachadas de los locales comerciales, y conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales.
- Tratándose de expensas comunes necesarias extraordinarias los diecisiete (17) locales comerciales si están obligados a pagar conforme al coeficiente de copropiedad general de la copropiedad, sin descuento alguno.
- Si para los diecisiete (17) locales comerciales existe servicio exclusivo de vigilancia privada con arma o sin arma les corresponderá asumir el cien por ciento (100%) de dicho servicio y conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales.
- Si para los diecisiete (17) locales comerciales no existe servicio exclusivo de vigilancia privada con arma o sin arma les corresponderá asumir el pago sobre el sesenta y seis por ciento (66%) de dicho servicio contratado por la administración, atendiendo que los locales comerciales no tienen participación alguna en el vigilante exclusivo para los parqueaderos, pago que deben asumir conforme a la tabla general de coeficientes de copropiedad señalada en el artículo vigésimo quinto de la escritura pública

NIT: 901081147-9

número tres mil ochocientos cincuenta y ocho (3858) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022) de la notaria trece (13) del círculo de Bogotá.

- Si para los diecisiete (17) locales comerciales existe servicio exclusivo de aseo con o sin elementos o implementos les corresponderá asumir el pago del cien por ciento (100%) de dicho servicio y conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales
- Si para los diecisiete (17) locales comerciales no existe servicio de aseo con o sin elementos o implementos les corresponderá asumir el pago sobre el ochenta por ciento (80%) de dicho servicio contratado por la administración, pago que deben asumir conforme a la tabla general de coeficientes de copropiedad señalada en el artículo vigésimo quinto de la escritura pública número tres mil ochocientos cincuenta y ocho (3858) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022) de la notaria trece (13) del círculo de Bogotá.
- Operación, mantenimiento; servicios públicos sectoriales conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales.
- Mejoras operación, mantenimiento, reparación y reposición mobiliario y equipos sectoriales, conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales.
- Servicios especiales sectoriales, publicidad y mercadeo sectorial; conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales.
- Le corresponde a los diecisiete (17) locales comerciales el mantenimiento de la cerca eléctrica y recarga de extintores conforme al coeficiente de copropiedad general de la copropiedad, sin descuento alguno.

Para asignar el índice de cada local comercial integrante del **MODULO DE CONTRIBUCION LOCALES COMERCIALES** se tomó la proporción del coeficiente de copropiedad de cada local para efecto de establecer su porcentaje de participación en este módulo.

El listado de los diecisiete (17) locales comerciales que integran el MODULO DE CONTRIBUCION LOCALES COMERCIALES y sus respectivos coeficientes sectoriales se encuentra consignados en el artículo vigésimo séptimo de la escritura pública número tres mil ochocientos cincuenta y ocho (3858) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022) de la notaria trece (13) del círculo de Bogotá.

Se excluye del módulo de contribución locales comerciales el cien por ciento (100%) de: mantenimiento de citofonía, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de puntos fijos, certificación de ascensores, ya que esos servicios comunales no benefician a los locales comerciales



NIT: 901081147-9

PARAGRAFO SEGUNDO MODULO DE CONTRIBUCION VIVIENDA: Los 382 apartamentos de vivienda residencial del Conjunto Residencial Alameda de San Diego – Propiedad Horizontal integran un módulo de contribución, a partir del cual aportarán para las expensas comunes sectoriales correspondientes a mantenimiento, reparación, obras, mejoras, y reposición de zonas comunes del sector de vivienda; vigilancia sectorial; aseo sectorial; operación, mantenimiento; servicios públicos sectoriales; mejoras operación, mantenimiento, reparación y reposición mobiliario y equipos sectoriales; mejoras operación, mantenimiento, reparación y reposición planta eléctrica; sin que se puedan incluir costos sectoriales relacionados en el módulo de locales comerciales.

Para asignar el índice de cada apartamento integrante del **MODULO DE CONTRIBUCION DE VIVIENDA** se tomó la proporción del coeficiente de copropiedad de cada apartamento para efecto de establecer su porcentaje de participación en este módulo.

El listado de los trescientos ochenta y dos (382) apartamentos que integran el MODULO DE CONTRIBUCION DE VIVIENDA y sus respectivos coeficientes sectoriales se encuentra consignados en el artículo vigésimo séptimo de la escritura pública número tres mil ochocientos cincuenta y ocho (3858) del veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022) de la notaria trece (13) del circulo de Bogotá.

Se excluye de este módulo de contribución el cien por ciento (100%) de: mantenimiento, reparación, obras, mejoras, y reposición de zonas comunes del sector comercial; tales como corredores ubicados al frente de los locales comerciales, mantenimiento, reparación, obras, mejoras, y reposición de las fachadas de los locales comerciales, y conforme a la tabla del módulo de contribución de locales comerciales, servicio exclusivo de vigilancia privada con arma o sin arma para locales comerciales, servicio exclusivo de aseo con o sin elementos o implementos, operación, mantenimiento; servicios públicos de locales comerciales, mejoras operación, mantenimiento, reparación y reposición mobiliario y equipos del sector de locales comerciales, servicios especiales sectoriales, publicidad y mercadeo de locales comerciales.

Distribución de cuota por coeficientes VS Módulos

código	coeficiente	Cuota por Coeficientes	Modulo de Contribución	Cuota por Modulo	Diferencia en Cuota
1	0,2557	256.700	5,4790	\$ 203.800	-\$ 52.871
2	0,2633	264.100	5,6428	\$ 209.900	-\$ 54.178
3	0,2781	279.600	5,9599	\$ 221.700	-\$ 57.881
4	0,2677	268.500	5,7372	\$ 213.400	-\$ 55.066
5	0,3253	327.400	6,9718	\$ 259.400	-\$ 68.036
6	0,3609	364.100	7,7343	\$ 287.700	-\$ 76.370
7	0,3113	312.600	6,6716	\$ 248.200	-\$ 64.404
8	0,349	350.900	7,4785	\$ 278.200	-\$ 72.686
9	0,2582	258.900	5,5322	\$ 205.800	-\$ 53.092
10	0,3389	340.600	7,2615	\$ 270.100	-\$ 70.459
11	0,321	322.900	6,8790	\$ 255.900	-\$ 66.989
12	0,3527	355.300	7,5592	\$ 281.200	-\$ 74.084
13	0,2823	283.300	6,0495	\$ 225.100	-\$ 58.248
14	0,2405	241.300	5,1530	\$ 191.700	-\$ 49.599
15	0,1828	184.700	3,9184	\$ 145.800	-\$ 38.928
16	0,1289	130.300	2,7613	\$ 102.700	-\$ 27.575
17	0,1498	150.800	3,2107	\$ 119.400	-\$ 31.356
101	0,266	267.000	0,2791	\$ 269.100	\$ 2.051
102	0,2777	278.900	0,2913	\$ 280.800	\$ 1.912
107	0,2777	278.900	0,2913	\$ 280.800	\$ 1.912
108	0,266	267.000	0,2791	\$ 269.100	\$ 2.051
109	0,2382	238.400	0,2499	\$ 240.900	\$ 2.503
110	0,2434	251.200	0,2554	\$ 246.200	-\$ 4.995
111	0,2799	280.100	0,2936	\$ 283.000	\$ 2.929
112	0,261	261.200	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.742
113	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
114	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
115	0,2149	215.100	0,2254	\$ 217.300	\$ 2.185
116	0,2382	238.400	0,2499	\$ 240.900	\$ 2.503
201	0,265	266.300	0,2779	\$ 267.900	\$ 1.595
202	0,3116	312.600	0,3268	\$ 315.000	\$ 2.434
203	0,2799	281.100	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.929
204	0,2434	244.300	0,2553	\$ 246.100	\$ 1.808
205	0,2628	262.800	0,2757	\$ 265.800	\$ 2.974
206	0,2802	281.100	0,2939	\$ 283.300	\$ 2.219
207	0,3116	312.600	0,3268	\$ 315.000	\$ 2.434
208	0,265	266.300	0,2779	\$ 267.900	\$ 1.595
209	0,2694	277.000	0,2826	\$ 272.400	-\$ 4.575
210	0,3126	312.800	0,3279	\$ 316.100	\$ 3.294
211	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
212	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
213	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
214	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
215	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
216	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
217	0,2195	220.700	0,2302	\$ 221.900	\$ 1.212
218	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
219	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
220	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575

221	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
222	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
223	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
224	0,2508	251.600	0,2631	\$ 253.600	\$ 2.027
225	0,251	252.300	0,2633	\$ 253.800	\$ 1.520
226	0,2861	286.900	0,3001	\$ 289.300	\$ 2.395
227	0,23	231.800	0,2412	\$ 232.500	\$ 716
228	0,2134	214.100	0,2238	\$ 215.700	\$ 1.642
229	0,2134	214.100	0,2238	\$ 215.700	\$ 1.642
230	0,23	231.800	0,2412	\$ 232.500	\$ 716
231	0,2546	255.300	0,2671	\$ 257.500	\$ 2.183
232	0,22	220.700	0,2307	\$ 222.400	\$ 1.694
301	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
302	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
303	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
304	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
305	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
306	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
307	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
308	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
309	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
310	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
311	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
312	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
313	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
314	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
315	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
316	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
317	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
318	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
319	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
320	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
321	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
322	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
323	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
324	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
325	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
326	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
327	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
328	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
329	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
330	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
331	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
332	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
401	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
402	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
403	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
404	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
405	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
406	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
407	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
408	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
409	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
410	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494

411	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
412	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
413	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
414	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
415	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
416	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
417	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
418	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
419	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
420	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
421	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
422	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
423	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
424	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
425	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
426	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
427	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
428	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
429	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
430	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
431	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
432	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
501	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
502	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
503	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
504	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
505	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
506	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
507	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
508	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
509	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
510	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
511	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
512	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
513	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
514	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
515	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
516	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
517	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
518	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
519	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
520	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
521	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
522	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
523	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
524	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
525	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
526	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
527	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
528	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
529	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
530	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
531	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
532	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212

601	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
602	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
603	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
604	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
605	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
606	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
607	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
608	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
609	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
610	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
611	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
612	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
613	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
614	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
615	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
616	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
617	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
618	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
619	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
620	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
621	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
622	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
623	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
624	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
625	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
626	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
627	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
628	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
629	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
630	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
631	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
632	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
701	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
702	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
703	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
704	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
705	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
706	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
707	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	-\$ 12.219
708	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
709	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
710	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
711	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
712	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
713	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
714	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
715	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
716	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
717	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
718	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
719	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
720	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
721	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
722	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884

723	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
724	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
725	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	-\$ 3.749
726	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	-\$ 3.749
727	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 4.915
728	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
729	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
730	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
731	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
732	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
801	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
802	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
803	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
804	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
805	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
806	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
807	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
808	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
809	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
810	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
811	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
812	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
813	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
814	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
815	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
816	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
817	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
818	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
819	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
820	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
821	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
822	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
823	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
824	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
825	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
826	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
827	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
828	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
829	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
830	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 4.915
831	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
832	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
901	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
902	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
903	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
904	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
905	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
906	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
907	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
908	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
909	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
910	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
911	0,2799	280.100	0,2936	\$ 283.000	\$ 2.929
912	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942

913	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
914	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
915	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
916	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
917	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
918	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
919	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
920	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
921	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
922	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
923	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
924	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
925	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
926	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
927	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
928	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
929	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
930	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
931	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
932	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
1001	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
1002	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
1003	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
1004	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
1005	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
1006	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
1007	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
1008	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
1009	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
1010	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
1011	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
1012	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
1013	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
1014	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
1015	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
1016	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
1017	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
1018	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
1019	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
1020	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
1021	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
1022	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
1023	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
1024	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
1025	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
1026	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
1027	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
1028	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
1029	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
1030	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 4.915
1031	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
1032	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
1101	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
1102	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
1103	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
1104	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685

1105	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
1106	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
1107	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
1108	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
1109	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
1110	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
1111	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
1112	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
1113	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
1114	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
1115	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
1116	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
1117	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
1118	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
1119	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
1120	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
1121	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
1122	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
1123	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
1124	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
1125	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
1126	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
1127	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
1128	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
1129	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
1130	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
1131	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
1132	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
1201	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
1202	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
1203	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
1204	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
1205	0,2599	261.100	0,2726	\$ 262.800	\$ 1.685
1206	0,2803	281.800	0,294	\$ 283.400	\$ 1.615
1207	0,3116	312.600	0,3269	\$ 315.100	\$ 2.530
1208	0,2658	267.000	0,2788	\$ 268.800	\$ 1.762
1209	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
1210	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
1211	0,2799	280.100	0,2936	\$ 283.000	\$ 2.929
1212	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
1213	0,261	261.000	0,2738	\$ 263.900	\$ 2.942
1214	0,2799	281.800	0,2936	\$ 283.000	\$ 1.229
1215	0,3126	313.600	0,3279	\$ 316.100	\$ 2.494
1216	0,2694	268.000	0,2826	\$ 272.400	\$ 4.425
1217	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
1218	0,2529	253.800	0,2653	\$ 255.700	\$ 1.948
1219	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
1220	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
1221	0,2118	212.600	0,2222	\$ 214.200	\$ 1.600
1222	0,2281	228.800	0,2393	\$ 230.700	\$ 1.884
1223	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
1224	0,2847	285.500	0,2986	\$ 287.800	\$ 2.349
1225	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
1226	0,2853	286.200	0,2993	\$ 288.500	\$ 2.324
1227	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 1.445
1228	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575
1229	0,2125	213.300	0,2229	\$ 214.900	\$ 1.575

1230	0,2292	230.300	0,2404	\$ 231.700	\$ 26.412
1231	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	\$ 2.212
1232	0,2539	254.500	0,2663	\$ 256.700	-\$ 22.755



2023

Reglamento de Convivencia



Alameda de San Diego PH

Reforma al RPH

Consejo de administración:

- Orlando Díaz Castiblanco
- Otoniel Sánchez Lozano
- José Yesid Romero
- Juan David Cortez Pérez

Comité convivencia:

- Álvaro Salgado
- Aida Hipus
- Alejandro Méndez

Administradora

Jenny Roldán Cuartas

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN Y PRESENTACIÓN

TÍTULO 1. OBJETIVO

El presente tiene como objeto propender por la convivencia el Conjunto Alameda de San Diego PH, de la que se exige de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes el cumplimiento de normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración. Estas sencillas normas están soportadas por leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el Reglamento de propiedad horizontal y en la Ley 675 de 2001, que regulan la propiedad horizontal.

Indudablemente, la mayor parte de los conflictos que se presentan son originados por el incumplimiento de las normas establecidas, que deben ser tratados con un adecuado manejo propiciando espacios de diálogo y apoyándose en la Administración, Consejo de Administración y en el Comité de Convivencia, antes de pasar a cualquier instancia judicial.

Es un trabajo de cooperación de todos los residentes, la Administración y Vigilancia velar por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia, propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto Residencial.

Los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Este Reglamento de propiedad horizontal se aplica a todos los residentes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento y cuyo procedimiento, que tiene en cuenta el debido proceso, derecho a la defensa y contradicción, para su imposición se encuentra al interior del reglamento de propiedad horizontal.

Como residente del Conjunto Residencial Alameda de San Diego PH, me comprometo a respetar y hacer respetar lo que aquí se estipula.

TÍTULO 2. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los Derechos Humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los copropietarios y residentes del Conjunto.

Cada propietario será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o de ella o con sus invitados, por sus actos, omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes, código de policía y reglamento de propiedad horizontal.

TÍTULO 3. ASPECTOS IMPORTANTES PARA LA CONVIVENCIA

Para lograr la convivencia armónica del Conjunto Alameda de San Diego PH, es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos:

DESTINATARIOS:

Este reglamento se aplicará a todas las personas en calidad de propietarios, residentes y/o sus dependientes (empleados, personas a su cargo, personas a su servicio y otros) del Conjunto Alameda de San Diego PH, que a cualquier título sean propietarios, arrendatarios o usufructuarios y habitantes permanentes o transitorios dentro del área física del conjunto.

OBLIGATORIEDAD:

La observancia de las disposiciones, preceptos, obligaciones, deberes y recomendaciones contenidas en este Reglamento y transmitidas a través de comunicaciones verbales, electrónicas y escritas (cartas, circulares, memorandos) de parte de la Administración o del Consejo de Administración, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes, visitantes y personas que presten sus servicios de manera permanente o eventual. De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será objeto de la aplicación de las sanciones conforme y mediante el procedimiento contemplado en este Reglamento.

PROCEDIMIENTO:

El reglamento de propiedad horizontal debe darse a conocer a todos los residentes y copropietarios del conjunto lo cual garantizará igualdad de condiciones en el cumplimiento de este. La Administración entregará a cada copropietario un ejemplar del Reglamento de propiedad horizontal y se dejará constancia escrita del recibo de este. En el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del Reglamento, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

EJECUTORES:

Para cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes del Conjunto Alameda de San Diego PH, habrá, de acuerdo con la Ley 675 de 2001, una Administración que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración y plasmado en el presente Reglamento de propiedad horizontal. La Administración en ningún caso y por ningún motivo podrá contrariar lo determinado por los organismos directivos del Conjunto Residencial Alameda de San Diego PH y por consiguiente no podrá en ningún caso modificar, quitar o agregar artículos al presente reglamento. La no observación por parte de la firma o persona natural que ejecuta la Administración hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta, conforme a la Ley y el marco contractual vigente.

CAPÍTULO II. ZONAS COMUNES

Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.

Son zonas comunes:

- Salones sociales.
- Los andenes, escaleras, barandas, corredores y vías de circulación.
- La portería y casilleros
- Centro de monitoreo y dispositivos de vigilancia electrónica
- Cuartos y Shut de basuras.
- Las zonas verdes y jardines.
- Las rejas que rodean el Conjunto.
- Las puertas de las escaleras de Emergencia, las entradas de cada torre y al conjunto.
- Ascensores
- Parque infantil.
- Gimnasio.
- Sauna.
- BBQ.
- Biciletero.
- Depósitos comunales
- Parqueaderos y áreas aledañas del parqueadero.
- Los bombillos en los corredores, luminarias del parqueadero e interruptores de luz.
- Plazoletas.
- Cubiertas y fachadas.
- Salón multimedia y de juegos.
- Sala de juntas.

Zonas comunes de uso restringido:

- Cuarto de máquinas de ascensores.
- Cuarto de bombas
- Cuarto de planta eléctrica
- Cuarto de bombas eyectoras
- Subestación eléctrica
- Oficina de administración
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de teléfono, de citofonía, etc.

Son zonas comunes de uso privado:

- Ventanas de los inmuebles, que su modificación no está permitida, salvo que exista aprobación de la asamblea general de propietarios con un quorum calificado del 70% de los coeficientes de copropiedad
- Puertas de los inmuebles. salvo que exista aprobación de la asamblea general de propietarios con un quorum calificado del 70% de los coeficientes de copropiedad
- Las paredes que colindan entre los inmuebles.
- Los ductos de ventilación en los baños de cada inmueble.
- Los parqueaderos.
- Los depósitos de uso exclusivo
- Los parqueaderos de uso exclusivo
- Las terrazas de uso exclusivo

CAPÍTULO III. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COPROPIETARIO

TÍTULO 1. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

1. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir y votar por sí mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control, de acuerdo con las especificaciones y restricciones de cada cargo. En caso de no justificarse debidamente su inasistencia a las reuniones de Asamblea debidamente convocadas (ordinarias y extraordinarias) su ausencia será sancionada pecuniariamente, cuyo concepto será cargado en la siguiente cuenta de cobro y/o facturación de cuotas de administración, calificándose como FALTA GRAVE, y cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración
2. Usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este Reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí expresadas con el propósito de vivir en tranquilidad y en paz.
3. Los propietarios y/o residentes tienen derecho al uso y goce de las zonas comunes respetando las normas y reglas contenidas en este Reglamento de Propiedad Horizontal, en la ley 675 de 2001 o lo que válidamente decida la Asamblea de copropietarios, velando por la integridad y conservación de estas, de lo contrario se cargará en la siguiente facturación de cuota de administración los daños que ocasionen por acción u omisión, calificándose como FALTA MODERADA, y cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración. En caso de afectación a la infraestructura se tipificará como una FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración. En ambos casos el pago de la sanción no los exime del pago correspondiente a las reparaciones correspondientes.
4. Mediante solicitud previa, informar y ser escuchado por los entes administrativos y/o presentar solicitudes respetuosas ya sea por motivo de interés particular o común y recibir una pronta respuesta.
5. Tienen derecho a solicitar al consejo de administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
6. Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.
7. Solicitar a los entes Administrativos la información contable, previa solicitud escrita a la administración y/o Consejo de Administración cuando el propietario los requiera.
8. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y este Reglamento, y en general, cualquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
9. Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Propietarios.
10. Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
11. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas Generales de Propietarios con derecho a voz y voto.
12. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del conjunto cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados.

13. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
14. Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente reglamento de propiedad horizontal de manera física o digital. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Reglamento, ya sea directamente o a través de la Administración del Conjunto, de lo cual se dejará constancia escrita de recibo. En caso de requerir este reglamento de manera física, el copropietario deberá hacer la solicitud escrita a la administración, asumiendo el costo de impresión de este; en caso contrario se entenderá que el copropietario está conforme con la copia digital y se dará como enterado.

TITULO 2. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

1. Este Reglamento es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los copropietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad, el no conocimiento no exime del cumplimiento de este reglamento.
2. Contribuir con los gastos ordinarios y/o extraordinarios aprobados por la Asamblea, necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reposición de los bienes comunes, cancelando oportunamente la cuota de administración.
3. Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de la vivienda particular, incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado o que hagan parte de la acometida privada del inmueble. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen.
4. Un deber de los propietarios es la destinación de la propiedad privada única y exclusivamente para vivienda familiar, esto respecto a los apartamentos, con relación a los locales comerciales se les dará el uso permitido teniendo en cuenta el POT o demás disposiciones legales que regulen la materia, propendiendo siempre por la sana convivencia y evitando dar usos que afecten la tranquilidad y seguridad de la comunidad.
Los garajes para estacionamiento de automóviles, incluidas motocicletas, al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción, destinación diferente será calificada como FALTA GRAVÍSIMA cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
5. Los residentes y/o visitantes deben respetar a los guardas de seguridad, personal de aseo y de administración. No deben dirigirse a ellos con agresiones verbales, ni físicas ni palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la Administración y el Consejo de Administración SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
6. El deber de los propietarios es hacerse responsable por los daños que cause él, la familia, sus invitados a quien ceda o arriende el inmueble, los empleados, subcontratados y demás personas que ingresen con su autorización a los bienes privados o comunes, así como cualquier elemento del conjunto y/o daños a terceros dentro del conjunto; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, con previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Reglamento. En el caso de los arrendatarios, la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados. SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

7. Mantener informada a la Administración acerca de sus datos de contacto así como también de cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo copropietario o de su inquilino, los datos del vehículo que usara el parqueadero, si el propietario no suministra dicha información a la administración dentro del lapso perentorio de cinco (5) días calendario, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
8. Para casos de arrendamientos, se sugiere al propietario contratar una firma inmobiliaria que pueda elaborar un contrato, verificar pasado judicial del arrendatario, tramitar una póliza de cumplimiento por daños a terceros y póliza de incumplimiento de canon de arrendamiento.
9. Comunicar a la Administración todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa conforme a las exigencias de las autoridades de higiene, esto solo si tal condición afecta a la comunidad en general. SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
10. Atender cumplidamente con el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General y/o el Consejo de Administración. So pena de pagar los intereses moratorios en la medida de una vez y media el interés corriente bancario.
11. En general, es deber de todo copropietario y/o residente del conjunto cumplir las normas y obligaciones que impone la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y le está totalmente prohibido desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y buen nombre del Conjunto Alameda de San Diego PH, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.
12. Pagar los honorarios de abogado a que haya lugar y según contrato suscrito entre la copropiedad y el profesional correspondiente, para realizar cobro de gestión pre jurídica y jurídica. Esto teniendo en cuenta que dichos gastos fueron ocasionados por la falta de pago de las obligaciones pecuniarias correspondientes, ocasionando perjuicios a los demás copropietarios.
13. Evitar obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas o afecte la estética del conjunto, la Administración está facultada para retirar y decomisar todo elemento que interrumpa el normal funcionamiento y tránsito en áreas comunes del conjunto una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
14. No está permitido usar las zonas comunes, zonas comunes de uso exclusivo, áreas verdes, pasillos, recepción, ventanas, parqueaderos como lugar de almacenamiento, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
15. No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto Residencial o perjuicio a los vecinos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
16. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular no autorizadas, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
17. Se prohíbe arrojar el humo, colillas, y cenizas en las zonas comunes, por los ductos de ventilación de los baños o de las cocinas, ventanas o fosos de servicio, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para

efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

- 18.** No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración

Se vigilará a los menores infractores y la Administración podrá si así lo considera con comunicado escrito a los padres de familia y se dará conocimiento al I.C.B.F

- 19.** Cada unidad y/o propietario y/o residente es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes, áreas verdes, jardines, áreas comunes parqueaderos y toda área de uso común; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
- 20.** No se deben realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
- 21.** No se debe quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Se aplica la reglamentación del Código Nacional de Policía. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
- 22.** Solo se permitirá encender velas el día de las velitas en los sitios indicados por la Administración y acatando las normas de seguridad y limpieza, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
- 23.** No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y vacíos. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
- 24.** Se prohíbe arrojar elementos a los vacíos, fosos de servicio y ductos de los primeros pisos y zonas comunes o exteriores del Conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
- 25.** No se deben instalar avisos, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes, colgar ropa o colgar bicicletas en las puertas, fachadas, balcones o ventanas de los inmuebles.
Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en los medios de información que la administración disponga, así mismo se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración
- 26.** Está prohibido colocar tendedores de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, balcones y escaleras de puntos fijos, SU INFRACCIÓN

CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.

27. No se permite colgar ni instalar artículos en el exterior de las ventanas, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
28. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas, escaleras de emergencia, lugares de amplia circulación o zonas comunes, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
29. No se permite la siembra de plantas o árboles en los jardines o zonas comunes del conjunto por personas diferentes a las autorizadas por la Administración y que no sean las especializadas o destinadas para esa labor, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
30. Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño autorizado en Asamblea, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
31. Los locales comerciales deberán acogerse en la totalidad al manual de vitrinismo entregado por la Constructora Colpatria y a todas las normas concernientes a letreros, ruido y usos permitidos.
32. Las áreas comunes están diseñadas para el disfrute adecuado de los residentes por ello no está permitido realizar eventos, fiestas, celebraciones o cualquier tipo de actividad que altere el fin del área común, así como el normal funcionamiento del conjunto, esto incluye áreas como zonas verdes, parques infantiles, ascensores, pasillos y demás áreas que hagan parte del conjunto. (El presente artículo no aplica para el salón comunal, el cual será reglamentado mediante un capítulo aparte.), SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración

CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

La infracción a cualquiera de las normas contempladas en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se aplicarán el siguiente procedimiento:

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en este reglamento y en la Ley 675 de 2001, traerán la imposición de las sanciones señaladas en el artículo 59 de la mencionada ley. Para la aplicación de dichas sanciones se deberá seguir el siguiente procedimiento:

1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). El administrador verificará los hechos puestos en conocimiento y determinará si la conducta viola las normas de propiedad horizontal. En todo caso el Administrador podrá verificar por iniciativa propia el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias de los habitantes del conjunto.
2. En caso de verificarse el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, el Administrador hablará con el posible infractor indagando sobre la versión

de sus hechos, mostrando las pruebas allegadas por quien la solicita la investigación o las recaudadas por el mismo Administrador. Una vez oído al eventual infractor, si se encuentra que su conducta puede ser sancionada se le requerirá por escrito, informándole sobre la eventual sanción que pueda generar su conducta, y se le dará un lapso de tres (3) días corrientes, contados a partir del día siguientes al requerimiento, para que su conducta se ajuste al Régimen de Propiedad Horizontal. Si pasados los tres (3) días el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal y al reglamento que rige la copropiedad, el Administrador lo requerirá por segunda vez y le dará un término de un (1) día para que el infractor mediante comunicación escrita de una explicación de su comportamiento. Vencido este término se analizará si existe causa justificada para el incumplimiento de las obligaciones propias y en caso de verificarse que no hay justificación válida o de no haberse pronunciado el infractor a pesar de los requerimientos, el Administrador convocará al Consejo de Administración para que decida sobre las sanciones pertinentes según el comportamiento del infractor.

3. El Consejo de Administración una vez reunido mirara los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirarán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. El Consejo de Administración podrá optar previamente a la imposición de la sanción por un acuerdo entre las partes suscrito ante el Comité de Convivencia. En caso de no acuerdo se procederá a la imposición de la sanción. La cual se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta.
4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de, así como el término de su ejecución.
5. El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el administrador en el término máximo de tres (3) días contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión del Consejo de Administración. Con la comunicación el Administrador entregará copia del acta que impone la sanción.
6. Una vez comunicado al infractor la respectiva sanción, éste podrá impugnar la decisión del Consejo de Administración dentro del mes siguiente, contado desde la fecha de recibo de la comunicación. La solicitud irá dirigida a la Asamblea General de Propietarios quien decidiría en reunión extraordinaria si revoca la decisión objeto de la impugnación. Sin embargo, la solicitud se presentará ante el Administrador quien convocará a Asamblea Extraordinaria para que se resuelva la impugnación. La solicitud debe contener la versión de los hechos, los motivos de inconformidad, la petición de revocar la misma y las pruebas que pretenda aducir a favor de su defensa. Así mismo se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado en la normatividad civil. La solicitud de impugnación ante la Asamblea y la impugnación ante la autoridad judicial, no se excluyen entre sí, y los términos correrán conjuntamente, pudiéndose tramitar ambas instancias al tiempo. Si la Asamblea General de Propietarios revoca la decisión tomada inicialmente se podrá desistir del proceso judicial.
7. Los copropietarios y todas las personas que ocupen Unidades Privadas, deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad seguridad, solidez, o seguridad del Edificio. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer, aclarando que en cualquier parte de este reglamento donde se incorporen obligaciones de no hacer, se entenderá como prohibición.

PARÁGRAFO 1

Atendiendo el debido proceso todo copropietario podrá acudir al comité de convivencia para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios

o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2

En caso de sanciones LEVES y/o MODERADAS y solo cuando fuera la primera vez que el infractor comete una falta, el Consejo de Administración podrá evaluar el daño causado e impacto de seguridad y condonar total o parcialmente la sanción, siempre y cuando se cumpla lo siguiente:

1. No sea un infractor repetitivo.
2. Si se causó algún daño a los bienes comunes, el infractor deberá asumir el costo del daño causado.
3. El infractor deberá asistir a capacitaciones coordinadas por el comité de convivencia en el conjunto en las fechas establecidas.

El incumplimiento de cualquiera de estos puntos invalida la condonación y el infractor deberá asumir el total de la sanción.

PARÁGRAFO 3

En caso de cualquier sanción LEVE y/o MODERADA el Consejo de Administración podrá condonar el 50% de la multa establecida siempre y cuando el infractor acepte de forma voluntaria la responsabilidad sobre la falta cometida y asista a la capacitación de convivencia organizada en el conjunto en las fechas establecidas y no tenga más de 2 faltas en el último año.

PARÁGRAFO 4. MULTAS ESTABLECIDAS

Falta Leve:	25% de una Cuota de Administración
Falta Moderada:	50% de una Cuota de Administración
Falta Grave:	100% de una Cuota de Administración
Falta Gravísima:	Dos (2) Cuotas de Administración

* El valor de la Cuota de Administración será del canon más alto vigente en el conjunto a la fecha de la falta.

* Cuando la falta no se encuentre tipificada en este reglamento y corresponda a faltas de tipo jurídico, penal, administrativo y disciplinario, se remitirá a la autoridad competente.

PARÁGRAFO 5:

1. La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada.
2. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. La reincidencia en una falta grave, la convierte en una falta Gravísima.
4. La reincidencia de una falta Gravísima será revisada por el Consejo, quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias que no superen las 10 cuotas de administración o la necesidad de interponer una querrela.
5. Las zonas comunes de uso no esencial deberán ser usadas de forma adecuada de lo contrario el consejo de administración se podrá restringir el uso y goce de este por término de tres (3) meses y su reincidencia hasta por un término de diez (10) meses.

Calificación de las faltas

1. **Falta Leve:** De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios y residentes dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.

2. **Falta Moderada:** Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.
3. **Falta Grave:** Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto.
4. **Falta Gravísima:** Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias incluidos visitantes, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y/o judiciales. Adicionalmente, todo acto que comprometa la seguridad, solidez o estética del conjunto.

¿Qué es reincidencia?

Defínase como reincidencia la repetición de una falta por **segunda vez**. En este sentido, si se reincide varias veces en la misma falta, contra el mismo artículo de este reglamento, se escalonará la falta hasta la severidad más alta.

CAPÍTULO V. MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

1. Los visitantes siempre deben ser anunciados en la recepción y dejar registro de sus datos básicos y del apartamento que autoriza el ingreso en la minuta de visitantes ubicada en la recepción.
2. Los visitantes funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, o cualquier trabajador externo, para tener acceso al Conjunto Residencial requieren:
 - Autorización del copropietario y/o residente de manera escrita dirigida a la administración.
 - Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).
 - Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida).
3. Los copropietarios y/o residentes serán responsables de los visitantes y/o personal que ingrese al conjunto bajo su autorización. SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
4. No se permite dentro de la copropiedad personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a copropietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante, volanteo y ofrecer servicios en zonas comunes, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
5. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
6. Cuando los propietarios o residentes se ausenten por más de dos días de su inmueble estarán en la libertad de informar o no a la Administración de su ausencia, para prestar más atención y seguridad al inmueble. Si se llegare a dejar a alguien a cargo del inmueble deberá notificarse por escrito a la Administración con antelación y con expresa autorización del propietario.

7. Para el caso de actividades sociales en el salón comunal, debe dejarse el listado de invitados en la portería, con nombre, cédula y placa de vehículo a ingresar.
8. Para visitantes que tengan vehículo debe seguirse el siguiente protocolo:
 - El propietario y/o arrendatario deberá informar a recepción la llegada del visitante detallando, nombre, apartamento, torre, número de la placa del vehículo, datos que serán registrados por la compañía de seguridad
 - El visitante deberá parquear el vehículo en la zona de visitantes y/o donde se le asigne por la compañía de seguridad. Aplicarán sanciones si el visitante no obedece las indicaciones del personal de seguridad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
9. El ingreso de los taxis o servicios públicos externos en operación, solo se puede hacer bajo los siguientes requerimientos, cuando se trate de: Un adulto mayor, persona en condición de discapacidad, enfermedad, mujeres en embarazo, o cualquier situación donde la persona demuestre alguna situación de salud que le impida desplazarse por su propios medios o que al hacerlo implique un riesgo para su integridad, en caso de lluvia y este acompañado de menores de edad o cuando se tengan elementos pesados como maletas, mercados u objetos voluminosos o en eventos muy similares a los anteriores. Si llegare a ingresar el vehículo, el personal de seguridad debe registrar por minuta placa, empresa y número del móvil y solicitar un documento que identifique al conductor el cual será devuelto a su salida.
10. No está permitido a los residentes acceder a los casilleros de ficheros y correspondencia ubicados en la portería, ni reclamar la correspondencia del vecino. Si se llegare a recibir o a reclamar correspondencia equivocada, la misma debe ser devuelta de inmediato a la portería, LA INFRACCIÓN GENERA FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
11. Celebrar contrato con el inmueble de propiedad privada que implique el arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o mal comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás copropietarios y residentes. Corresponderá al Consejo de Administración y autoridades pertinentes calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo copropietario de la propiedad exclusiva de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, se tomaran las medidas legales pertinentes, LA INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
12. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia, como también utilizarlos en las mudanzas, entrega de paquetes a los apartamentos o para la realización de trabajos particulares, LA INFRACCIÓN GENERA FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
13. Los propietarios, residentes y/o visitantes están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto, ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
14. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la

copropiedad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

15. Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y/o empleados directos o indirectos o cualquier persona dentro del conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
16. Está prohibido al personal de vigilancia y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los bienes privados, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, los copropietarios y/o residentes no podrán contratarlos para labores en las unidades privadas, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
17. Los propietarios y residentes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.
18. Siempre debe permanecer un vigilante en portería, el cual no deberá permitir el ingreso de personas ajenas al conjunto sin la autorización expresa de la persona que se haga responsable de su ingreso.
19. La salida y entrada de enseres y mudanzas debe ser notificada única y exclusivamente por el propietario o administrador del inmueble a la Administración y se debe realizar por correo electrónico o el medio que designe la administración, mínimo con 48 horas de antelación. Solo el guarda a cargo es el autorizado para abrir la puerta de vehículos y peatones para el ingreso de enseres y mudanzas, pero los camiones de mudanza no podrán ingresar al conjunto.
20. Las puertas de la portería, principal y vehiculares deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad y que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
21. Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios y/o arrendatarios (mensajería, facturas, etc.) en el casillero correspondiente a su inmueble y estos deberán estar atentos para recogerlos.
22. El vigilante de portería no debe abandonar su puesto bajo circunstancia alguna, exceptuando eventos catastróficos y siguiendo protocolos de emergencia establecidos.
23. Por parte del personal de vigilancia se elaborará un inventario de los elementos de la portería en cada cambio de turno, con las consignas correspondientes.
24. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados para ello, de acuerdo con las políticas de tratamiento de datos establecidas por la administración.
25. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada el hecho perjudicial que llegase a suceder.
26. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
27. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los propietarios o residentes del conjunto o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.
28. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que

sean de uso restringido, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.

29. No está permitido saltar las rejas o talanqueras para ingresar o salir del Conjunto, y el ingreso/salida desde/hacia la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. De igual manera no está permitido el uso de las puertas de evacuación del conjunto, salvo en eventos de emergencia, (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
30. No está permitido el acceso peatonal por la entrada vehicular, el ingreso en bicicleta debe hacerse por la entrada vehicular; en caso de hacerlo por el acceso peatonal la persona debe entrar la bicicleta alzada para evitar ensuciar el piso de la recepción, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
31. Está prohibido jugar en áreas comunes como: recepción, escaleras, ascensores, parqueaderos y zonas no destinadas para este fin, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
32. El ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, debe ser autorizado por éste previamente por escrito, en el cual se expresarán los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación de quien ingresa, debiendo entregarse esta autorización a la Administración con copia a la portería para fines de control y seguridad.
33. Los citofonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
34. Para la salida y el ingreso de electrodomésticos, bicicletas u otros elementos se debe tramitar con la administración, enviando correo electrónico o por el medio destinado para tal fin con mínimo 24 horas de anticipación.
35. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas visiblemente mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario de este. Este hecho quedará registrado en la minuta de control en caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del propietario o residente, la administración, ni la compañía de vigilancia se harán responsables del hecho. Si es reincidente se dará lugar a una FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración. Los vigilantes no están habilitados para manipular las cerraduras de las puertas de los automóviles.
36. Para ingresar al conjunto bien sea por el ingreso vehicular o peatonal es **OBLIGATORIO** el uso de la tarjeta de control de acceso/chip, su adquisición debe hacerse a través de la administración haciendo previamente el pago de esta, en caso de extraviarse la tarjeta de acceso, el propietario de este deberá instaurar el respectivo denuncia por pérdida y entregar copia a la Administración para realizar el correspondiente control de entrada y salida, para este caso el propietario y/o residente deberá asumir el costo de reposición de esta. El no uso de este control de seguridad por más de 4 veces en un mes incurre en FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
37. Los vigilantes, el personal de seguridad, el personal de aseo, el todero y en general el personal que trabaje para la copropiedad tienen **PROHIBIDO** abrir la puerta de la entrada peatonal o vehicular a personas que no cuenten con la Tarjeta de acceso/chip, en caso de que no cuenten con dicho elemento las personas deberán ser anunciadas por el personal de portería al apartamento al que se dirigen.

38. Cuando se presenten riñas o violencia intrafamiliar, se procederá a llamar a la policía nacional o cuadrante de la zona y cuando se trate de un menor de edad se le comunicará al I.C.B.F. y a policía de infancia y adolescencia, en línea con la legislación vigente a la fecha del evento.
39. El realizar fraude o intento de fraude con entes del conjunto y/o directrices de la administración ya sea por parqueaderos u otro evento generará sanción, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE A UNA FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.

CAPÍTULO VI. ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

“Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros vecinos”

1. Los principios de sana convivencia nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad y/o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios.
2. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario permitido, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece el Código Nacional de la Policía, libro segundo DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA, SU INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
3. Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista en las áreas comunes del conjunto, en las terrazas y balcones de los apartamentos, SU INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
4. Los propietarios y/o residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse hasta las 9 p.m. como hora máxima cuando las mismas se efectúen de domingo a jueves, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
5. Se permitirán las serenatas y parrandas vallenatas (solo en ocasiones especiales) siempre y cuando no excedan más allá de las 11 pm. en caso de efectuarse los días viernes y sábados, para el caso de los días de domingo a jueves el horario máximo será las 9 pm todo lo anterior con una duración no mayor a una hora, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
6. Se prohíbe el consumo de productos de tabaco y otras sustancias en zonas comunes, zonas comunes de uso exclusivo y todos los lugares accesibles al público en general dentro del conjunto, así mismo se considerará una falta al presente artículo si los niveles de olor trascienden de las unidades privadas, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
PARÁGRAFO: Se vigilará a los menores infractores y la Administración podrá comunicarlo por escrito a los padres de familia y dar conocimiento al I.C.B.F.
7. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladará lo contemplado en libro segundo, título I y II, del Código Nacional de Policía o las normas que regulen la materia al momento de la infracción. Adicional los padres deberán asumir los

- arreglos por daños a las áreas comunes o privadas que ocasionen sus hijos o menores bajo su tenencia y cuidado, como menores visitantes a su apartamento.
8. Las actividades recreativas festivas que busquen congregarse a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser previamente autorizadas por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
 9. La utilización de los pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los inmuebles, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración
 10. Utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
 11. No se debe suministrar licor a los vigilantes y/o personal de aseo y/o administración, toda vez que ellos son los responsables de la seguridad e integridad del Conjunto Residencial, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

CAPÍTULO VII. DE LAS REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS

En el momento de la entrega del inmueble, la constructora Colpatria hizo entrega del Manual Del Propietario, donde se encuentran contenidas las principales características y especificaciones técnicas que deben ser de su conocimiento, así como algunas recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar tanto que su apartamento como el Conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. Usted puede consultar el Manual del Propietario en la página web del conjunto: www.alamedadesandiego.com

De los bienes comunes: "Partes del conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular" (Ley 675 de 2001).

De los bienes privados: "Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común."

Bienes tanto comunes como privados se encuentran claramente definidos en el plano del Conjunto. Los bienes privados están constituidos por las construcciones correspondientes a las unidades residenciales y comerciales, ejecutadas sobre cada lote de propiedad privada y corresponden a la edificación definida en las escrituras del respectivo inmueble, las cuales deben permanecer sin alteración de ninguna naturaleza, salvo casos específicos:

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, zonas de uso exclusivo de las unidades privadas y demás áreas que se reputen comunes, serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación mediante las licencias y/o permisos legalmente expedidos por la autoridad competente.
2. Los propietarios en la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial, SU INFRACCIÓN

- CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
3. No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, para ello los horarios establecidos son:
- Lunes a viernes 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00am – 3:00pm
- Domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración
4. No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto Residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
5. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del Consejo de Administración y/o administrador y siempre acatando normas ambientales, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
6. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del Conjunto. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez y sanidad del Conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Conjunto Residencial, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
7. No se permitirá realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
8. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta:
- Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración.
 - La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras y a proteger los bienes y los demás intereses de los propietarios.
 - Se dará previo aviso por escrito a la Administración con tres días de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado, para luego ser autorizados por la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
 - En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.
 - Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas.

- f. El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.
 - g. Se deberá dejar un depósito para cubrir los posibles daños y el valor será fijado por el Consejo de administración.
 - h. El propietario del inmueble deberá disponer de los escombros que genere sus remodelaciones.
 - i. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario establecido previamente, LA INFRACCIÓN A ESTOS PRECEPTOS
9. que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.

CAPÍTULO VIII. DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y TERRAZAS

“Las zonas comunes son para el uso y goce de todos”

Son Bienes Comunes y en consecuencia del dominio inalienable de los propietarios, aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del Conjunto residencial. Así como aquellos bienes que permitan a todos y cada uno de los interiores el uso y goce de su Unidad Residencial. Para ello se considera como bienes comunes los siguientes:

- a. Las áreas del terreno sobre las que se encuentran los bienes de uso común y en general todas aquellas que no formen parte de alguna unidad residencial o comercial privada.
- b. Las calles de acceso, que incluyen pavimento de rodamiento para vehículos, aceras peatonales, jardines exteriores en las áreas comunes, cuarto de basuras, etc.
- c. Las instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería de red contra incendio, tubería pluvial, electricidad, teléfono, cable TV y portería.
- d. En general cualquier otra área, instalación, construcción o artefacto, puesto o que se ponga en un futuro en la propiedad para beneficio común del conjunto.
- e. Salón social, salón de juegos, gimnasio, sauna, parque infantil deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses, etc.

CAPÍTULO IX. DEL USO DE LOS ASCENSORES

- 1. El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
- 2. Permita que las personas que van a salir lo hagan primero y luego ingrese usted
- 3. Evitar hacer uso inadecuado de las botoneras de los ascensores, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración
- 4. En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de estos, en caso de que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, el propietario de la

- misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, dejando la zona limpia y seca, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
5. Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable de las mismas.
 6. Los ascensores no se deben sobrecargar el peso autorizado, en cada una de las cabinas de acuerdo con las especificaciones técnicas instaladas. No puede ser usado para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar rayaduras o daños en las paredes y/o dañar su estructura y la persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
 7. Se debe evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
 8. El ascensor deberá ser usado en forma correcta, quedando prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de portería queda facultado para advertir a propietarios e inquilinos el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que sufra el ascensor, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
 9. No se debe mantener la puerta de los ascensores abierta, el ascensor detenido innecesariamente o forzar la apertura de las puertas ya que el proceso es automático; todo esto para evitar molestias a los demás usuarios ni afectar el normal funcionamiento del aparato, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración
 10. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 11. La Administración debe garantizar el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
 12. Se permitirá el ingreso de bicicletas a los ascensores con el compromiso de no afectar la limpieza y el normal funcionamiento de los ascensores, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
 13. No está permitido jugar agresivamente, saltar, rayar los ascensores, y en general cualquier actividad que pueda afectar su funcionamiento, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
 14. No está permitido dañar ni sustraer los dispositivos de vigilancia electrónica y medios de información instalados dentro de la cabina, quedando bajo responsabilidad de la persona reparar y restituir el daño causado, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración
 15. Los niños menores de 7 años deben estar siempre acompañados de un adulto durante los trayectos en los ascensores. En ningún caso se permite que los niños jueguen dentro de la cabina.

16. Para la salida e ingreso de trasteos debe coordinarse con la Administración, para la colocación del protector del interior del ascensor y así garantizar la seguridad de los residentes.
17. Antes de entrar o salir del ascensor, verificar que la cabina se encuentre en el piso.
18. En caso de escucharse el timbre del ascensor, dar de inmediato aviso a la portería sobre el evento.
19. Reportar las fallas que observe en los ascensores es por su seguridad y la de su familia. Reporte los copropietarios, residentes o visitantes que den mal uso del ascensor.
20. Es prohibido fijar cualquier tipo de aviso dentro del ascensor, pues esta labor sólo podrá autorizarla el Consejo de Administración y/o el Administrador cuando se requiera, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración

CAPÍTULO X. DE LOS PARQUEADEROS

*Las normas del **Código Nacional de Tránsito** rigen para todo el país y reglamentan la circulación de peatones, usuarios, pasajeros, conductores, motociclistas, ciclistas, agentes de tránsito y vehículos.*

1. Las infracciones a estas leyes, cometidas por los conductores de vehículos y motos al interior de la copropiedad, serán sancionadas de acuerdo con lo establecido en el Código Nacional de Tránsito por las autoridades correspondientes.
2. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores a cualquier título o usuarios de las Unidades Privadas a quienes se han asignado. Por lo tanto, nadie diferente a sus dueños podrá utilizarlos sin autorización. Los vigilantes no pueden permitir la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario de este.
3. No está permitido arrendar o ceder el parqueadero a personas ajenas a la copropiedad. En caso de arrendamiento de un parqueadero privado a otros residentes de la copropiedad, se deberá comunicar por escrito y en detalle a la administración con 48 horas de anticipación.
4. El uso de parqueaderos y zonas viales dentro del conjunto son para el uso cotidiano de vehículos, sin embargo, se resalta que si en la vía se encuentra algún peatón o animal estos siempre tendrán prioridad sobre el vehículo y se deberá dar prelación, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
5. Los vehículos en áreas comunes no podrán superar los 5 kilómetros por hora al transitar. Se transita siempre por la derecha, con las luces encendidas y dando prelación al vehículo que está saliendo, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
6. Los vehículos deben ser estacionados en las zonas de parqueo de cada inmueble destinado para esto, así mismo las motos deben respetar el espacio asignado en el área de parqueo de motos, respetando las zonas verdes y parqueaderos ajenos y de visitantes, el vehículo y/o moto no debe sobrepasar las líneas que lo delimitan, no deben invadir las zonas de circulación o zonas comunes, salvo autorización de administración, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
7. Se podrá parquear un automóvil o varias motocicletas o un automóvil y una motocicleta siempre y cuando no se sobrepasen las líneas que demarcan el área de cada parqueadero y siempre y cuando se dejen los espacios pertinentes para que los carros vecinos puedan abrir sus puertas y baúl del

carro. Se faculta al consejo de administración y a la administración para reglamentar este tema teniendo en cuenta los derechos de todos los copropietarios y/o ocupantes de los parqueaderos a cualquier título, el área del parqueadero y el caso especial de cada parqueadero de uso exclusivo y/o visitantes.

8. Se recomienda que al momento de abrir las puertas de los vehículos se tenga cuidado ya que puede generarse algún tipo de daño tal como rayones en los vehículos de los parqueaderos vecinos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración. Todo daño demostrado será pagado al afectado por el causante de este.
9. En caso de los parqueaderos que quedan gravados con servidumbre a favor de otro garaje, impedir la normal utilización de tales bienes por parte de sus propietarios o usuarios constituyen mala conducta, LA INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
10. En los parqueaderos de la zona residencial solo se pueden parquear automotores de tipo liviano y no se permiten vehículos de carga de gran tamaño que sobrepasen la capacidad de carga de una tonelada o vehículos que sobrepasen las líneas de delimitación ya que los parqueaderos están diseñados para vehículos familiares (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE), cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
11. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios del conjunto sin autorización previa de administración; el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado exclusivamente para los visitantes del conjunto y los propietarios o inquilinos deberán hacer uso de sus respectivos parqueaderos. Los tiempos de uso y la tarifa cobrada por su usos estará a cargo del Consejo de administración y aprobada por la asamblea de copropietarios año tras años en el presupuesto de ingresos y gastos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
12. La entrada y salida de vehículos se controlará con la tarjeta o sistema de acceso implementado por la administración y que acredite al conductor como dueño del vehículo, residente del conjunto y usuario del estacionamiento. El portero está autorizado a no permitir la salida del vehículo que no esté identificado con el sistema adecuado. El no uso del sistema será sancionado conforme al **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**
13. Las personas que extravíen la tarjeta de acceso vehicular deben poner el denuncia respectivo, cancelar su costo para obtenerla nuevamente dar reporte a la administración para su des- habilitación.
14. Todos los propietarios y residentes que sean dueños de motocicletas, en el momento de la salida del Conjunto o entrada al mismo, deben quitarse el casco para verificar su identidad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
15. No está permitido realizar mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas y el lavado de estos dentro del parqueadero y de la copropiedad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
16. Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas que generen ruido más allá del tolerable en decibeles permitidos por la ley, esto para no afectar la convivencia, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 5 kilómetros por hora al transitar. En caso

de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

17. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
18. Los vehículos deben ser parqueados en reverso, de manera que en caso de evacuación se facilite y no cause obstrucción del tránsito de otros residentes, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
19. Al transitar en la zona de parqueadero deberá encenderse las luces del vehículo.
20. No está permitido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado que sea arrastrado y dirigido por otro, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que superen la capacidad de carga de una (1) tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros, ya que puede generar daños en los adoquines de vías del conjunto residencial, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
21. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color y enviando copia de tarjeta de propiedad. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
22. Se les recuerda a todos los propietarios y residente deben mantener en buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso y la vida normal de los residentes del Conjunto; en especial, de aquéllos que habitan cerca de los parqueaderos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
23. Los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el Conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el **Código Nacional de Tránsito** y las que las modifiquen o las complementen, y estos son responsables de reportar inmediatamente a las autoridades pertinentes y a la administración cualquier incidente que se presente.
24. Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del Conjunto Residencial y personas que no tengan **licencia de conducción** que acredite su capacidad de movilizar un vehículo motocicleta, tal como lo exige el Ministerio de Transporte, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración Y la administración podrá reportar el suceso a las autoridades pertinentes.
25. Se generará un costo para el parqueadero de visitantes, así como un horario Y demás aspectos los cuales serán regulados por un reglamento de parqueadero de visitantes.
26. No será permitido la construcción de cualquier muro o pared y en general cualquier modificación al área de parqueo, incluida la demarcación y topes.
27. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para

el Conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al Conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

28. En la medida de lo posible los vehículos averiados, chocados y con desperfectos mecánicos deben ser llevados a los sitios correspondientes para su arreglo en un término prudencial, de ser el caso que el propietario disponga de su parqueadero privado para dejar su vehículo deberá informarse a la Administración por escrito. Se busca evitar que los parqueaderos se conviertan en depósito de chatarra o de cementerio de vehículos.
29. Las motocicletas deben ser ubicadas en los sitios de parqueo de cada propietario, puestas en orden y con su respectiva seguridad.
30. Solo se podrá usar el pito de su vehículo o moto dentro del Conjunto Residencial en caso de extrema emergencia, ya que es un factor de contaminación auditiva, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración. Sólo está permitido usar el pito en caso de riesgo de accidentalidad.
31. Los residentes, propietarios, o visitantes, deben abstenerse de dejar parqueado el vehículo en la parte exterior del Conjunto Residencial frente a la portería, puesto que la misma es utilizada para el ingreso y salida de todas las personas, incluyendo las discapacitadas, incluso para camillas en caso de urgencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos por lo que afecta directamente la gestión administrativa del conjunto, la administración y residentes están en su libre derecho de avisar a las autoridades en cualquier momento de vehículos parqueados en zonas prohibidas en las vías públicas.
32. Los parqueaderos marcados para el uso de discapacitados serán única y exclusivamente para las personas con movilidad reducida o de uso temporal autorizado por la administración, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
33. Se prohíbe utilizar las tarjetas de acceso para dar ingreso a otro vehículo si ya se ha registrado antes una entrada, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
34. Se prohíbe dejar bicicletas en el espacio del parqueadero, así como también coches, sillas de bebe y no se permite colocar o empotrar ningún tipo de estructura metálica fija o removible en el espacio de parqueo o en las paredes contiguas al mismo para colgar cualquier elemento, ni la copropiedad, ni la empresa de vigilancia responderán por estos elementos dejados en los parqueaderos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
35. En caso de parquear vehículos eléctricos y de tener la necesidad de instalar algún tipo de cargador eléctrico para el vehículo, dicha petición deberá efectuarse de manera escrita a la administración describiendo como se implementará la infraestructura y/o cometida eléctrica toda vez que la electricidad que consume dicha instalación deberá ser cargada a la factura del inmueble al que corresponda dicho parqueadero, así como el valor de la infraestructura del cargador deberá ser asumida por el dueño del apartamento. La Administración tendrá 10 días hábiles para analizar la petición con el fin de autorizar o sugerir modificaciones a la misma, toda vez que ésta estructura de carga se debe adecuar a la infraestructura del conjunto, ésta se deberá presentar las veces que sean necesarias propendiendo que la estructura a

instalar no vulnere la infraestructura del conjunto, una vez aprobada por la administración se puede proceder con su instalación.

PARQUEADEROS DE VISITANTES.

El Conjunto Residencial Alameda de San Diego PH cuenta con parqueaderos de vehículos para visitantes, los cuales están destinados para tal fin y su uso se establece bajo las siguientes normas especiales:

1. El residente que reciba visitantes con vehículos que requieran estacionar en estos parqueaderos, debe como primer requisito, encontrarse a paz y salvo con la administración por (cuotas ordinarias, extraordinarias y multas) para solicitar asignación de zona de parqueo.
2. Todo visitante que desee ingresar un vehículo al parqueadero de la copropiedad deberá dejar su vehículo frente a la portería para anunciarse en la recepción peatonal en donde el personal de seguridad se comunicará con el residente para solicitar la autorización de ingreso, previa verificación de su correcto estado de cartera. Una vez autorizado el ingreso, el visitante deberá registrar sus datos en la bitácora correspondiente, por consiguiente, recibirá la ficha o tarjetón de identificación o ticket de ingreso (establecido por el consejo) y deberá seguir los protocolos de ingreso y permanencia estipulados por el Conjunto.
3. Ningún vehículo o moto visitante, podrá permanecer por más de 24 horas dentro de la copropiedad y deberá asumir los costos según tiempos de estadía que se establecen a continuación:
 - a. Las primeras 6 horas de parqueo no tendrán ningún costo, este beneficio aplicará por una sola vez al día.
 - b. Después de la sexta hora se cobrará la tarifa establecida por hora o fracción (aprobado por la asamblea cuando aprueban el presupuesto de ingreso y gastos).

Parágrafo 1

Estas tarifas y tiempo de uso gratuito serán estipuladas anualmente por el Consejo de Administración y sometidos a la aprobadas por la Asamblea de copropietarios y deberán ser publicadas a toda la copropiedad mediante circular expresa a cada unidad privada.

4. El valor por cancelar será indicado por el personal de seguridad, quien a la vez lo recaudará mediante la expedición del correspondiente recibo.
5. Ni la administración, ni la empresa de seguridad podrá en ningún caso, alquilar estos parqueaderos de forma fija a ningún residente, sin excepción.
6. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos delimitados como de "Visitantes" por parte de los residentes del Conjunto.

CAPÍTULO XI. DE LOS SALONES SOCIALES

"Los salones sociales son para el libre esparcimiento de la comunidad, su buen uso hará que se pueda cumplir este objetivo"

Las reuniones sociales que celebren los residentes del "Conjunto Residencial ALAMEDA DE SAN DIEGO PH" deberán enmarcarse en los principios de la sana convivencia, educación y respeto para con los demás copropietarios y vecinos no se afecten en su descanso por ruidos excesivos.

Los salones comunales serán destinados para eventos como:

- Asambleas Generales de copropietarios, reuniones de Consejo de Administración o los diferentes Comités sin que se cause obligación al pago

de la cuota de alquiler, siempre que estas reuniones correspondan a temas relacionados con el Conjunto.

- Actividades culturales, sociales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del Conjunto; que sean **sin ánimo de lucro** y que beneficien a la comunidad residente.
- Fiestas privadas como matrimonios, quince años, cumpleaños, primeras comuniones, bautizos, grados, etc. Siempre y cuando su objetivo no tenga ánimo de lucro.

1. Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del Conjunto Residencial Alameda de San Diego, los salones sociales para actividades a las cuales han sido asignadas.
2. El valor del alquiler del salón social será fijado por la administración del conjunto, en consenso con el consejo de administración, cuyo costo será ajustado anualmente, de acuerdo con el incremento del IPC, en caso de que dichos órganos no hayan establecido su incremento. El valor del alquiler se consignará en efectivo en la cuenta del Conjunto y se presentará copia de la consignación a la Administración para hacer la reserva del salón.
3. Adicional al valor tratado en el artículo anterior el residente deberá dejar un depósito en efectivo igual a una cuota de administración, el cual será reintegrado en efectivo una vez se realice la verificación del inventario del salón y se encuentre todo conforme a la entrega. El aseo del salón social estará incluido dentro del valor del alquiler del salón. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

PARÁGRAFO: Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán alquilar el salón social.

4. El horario del Salón Social es el siguiente:

- Domingo (cuando el lunes no es festivo) a jueves hasta las 10:00 p.m.
- Para eventos especiales los viernes y sábados hasta la 1:00 A.M. y los días domingo antes de festivo hasta la 1:00 a.m.

(EL INCUMPLIMIENTO A ESTE HORARIO, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración

5. El guarda de seguridad notificará al organizador del evento una hora antes de vencerse el plazo estipulado para el cumplimiento del horario establecido.
6. Se debe apartar el salón social con 8 días de anticipación y se entregará un inventario del salón.
7. No se debe alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. El residente que realizó la solicitud y lo destinó para cualquiera de dichos eventos será el responsable de los daños que se presentaren, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

8. Las reuniones sociales solo están permitidas en los salones destinados para ello; por tanto, no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad, ni ingerir alcohol en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración. En todo caso, queda prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en reuniones del Salón Social.

PARÁGRAFO:

Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto al I.C.B.F., en el caso de reuniones de adolescentes siempre deberán estar acompañados de un adulto responsable quien firmara compromiso de acompañamiento en la administración.

- 9.** Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido por las normas vigentes, adicional se deberá manejar todo tipo de ruido, guardando los decibeles permitidos por la ley o un volumen menor, de igual manera se programarán actividades tales como grupos musicales, serenatas, parrandas vallenatas antes de las 11:00 pm y siempre se deberá tener las puertas cerradas para mitigar la salida del ruido. Tampoco se permitirá que los invitados estén deambulando por las áreas comunes haciendo ruidos. SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
- 10.** No se deben dañar las bombillas del salón, al igual que las sillas y mesas o cualquier elemento puesto a disposición del propietario o residente para el evento, en caso de daños se dará un tiempo de ocho (8) días al propietario o residente que tomo el servicio para que repare los daños en iguales condiciones a las que se encontraban o la administración usara el dinero dejado como depósito para dichas reparaciones y en caso que el valor del daño supere el valor dejado de depósito se autoriza cargar a la cuenta de cobro del respectivo inmueble, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
- 11.** Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos y elementos utilizados y que no pertenezcan al conjunto, así como dejar el salón en las mejores condiciones de aseo, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
- 12.** La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo con la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de estos de manera prudente (determinada por el consejo de administración), dejándose los necesarios para los demás visitantes.
- 13.** Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes.

CAPÍTULO XII. DEL USO DEL GIMNASIO

Para que este espacio y sus elementos se conserven y sea de gran utilidad para toda la comunidad, es necesario que los usuarios tengan total responsabilidad en el uso, den cumplimiento a este Reglamento y a todas las normas pertinentes.

Adicional por su salud, se recomienda contar con dictamen médico respecto a su estado de salud o restricciones a la práctica de actividad física y de ser posible contar con la asesoría de un entrenador, para evitar daños o accidentes a la salud y debe cumplir las siguientes normas:

- 1.** Para hacer uso del gimnasio usted debe acercarse a la portería del conjunto para solicitar que le abran o le entreguen las llaves y firmara una planilla. Cuando usted termine su actividad física deberá llamar a portería vía citofono para que el guarda este enterado que usted va a salir y de esta manera el guarda acudirá a revisar las maquinas o cerrara su proceso de uso del gimnasio.
- 2.** Existirá una planilla en la que se indicarán los días y horas de uso permitido. El residente inscribirá su nombre y el de todas las personas que harán uso, aclarando quienes son residentes y quienes visitantes con número de cédula, indicando su afiliación a EPS.
- 3.** El gimnasio es únicamente para propietarios y residentes del Conjunto, se podrá ingresar invitados, si por parte del propietario se deja autorizado de forma escrita y se hace responsable.

4. El uso del gimnasio solo se permitirá para los apartamentos que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones económicas con la copropiedad.
5. Para el uso del gimnasio, se debe usar ropa deportiva adecuada, zapatos tenis y toalla. Nunca debemos estar descalzos.
6. Se recomienda a los propietarios y residentes hacerse un chequeo médico para su respectiva valoración antes de hacer uso del gimnasio, ya que el uso inadecuado del mismo puede causar problemas a la salud y la administración no se hará responsable por las situaciones que se puedan presentar.
7. El horario de uso del gimnasio será todos los días de 5:00 a.m. hasta las 10:00 p.m. Así mismo, se tendrá un horario de limpieza de 2:00 p. m. a 3:00 p. m.
8. Las máquinas no pueden ser desplazadas por los usuarios y deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
9. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos.
10. No está permitido el ingreso de menores de 16 años al gimnasio sin estar acompañados de padres o adultos responsables.
11. No está permitido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio a un alto volumen, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones. SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
12. No se permite ingresar bajo estado de embriaguez o sustancias alucinógenas SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
13. No se permite ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas; únicamente agua o bebidas hidratantes SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
14. No está permitido ingerir alimentos dentro del gimnasio ni ingresar envases de vidrio. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE).
15. Se prohíbe arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
16. No se permite utilizar dentro del gimnasio patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares, como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio.
17. Una vez utilizado el equipo se debe limpiar con una toalla y desinfectante, por la persona que lo usó. Con el líquido dejado en el gimnasio por la administración para tal fin, evitando aplicar el líquido directamente en la máquina o en el tablero de control porque puede dañar las máquinas.
18. Se deben respetar los turnos para el uso de las máquinas.
19. El uso de las máquinas se realizará por orden de llegada.
20. No está permitido el ingreso de mascotas al gimnasio. SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
21. De presentarse algún daño por mal uso con los elementos del gimnasio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario. Dicho valor se cargará a la cuota de Administración.

CAPÍTULO XIII. DEL PARQUE INFANTIL

El parque infantil es de uso libre y exclusivo de todos los niños y niñas residentes del “Conjunto Residencial ALAMEDA DE SAN DIEGO”, bajo el cuidado de sus padres o adulto responsable para evitar daños en los apartamentos aledaños y su uso se limitará bajo las siguientes normas:

1. El horario de uso del parque infantil será de 7:00 a.m. hasta las 8:00 p.m., después del horario establecido el vigilante recorredor procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.
2. Dado que el parque está dirigido a niños y niñas, la edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años conforme la definición del **Código de la Infancia y la Adolescencia** En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
3. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en la zona del parque infantil, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
4. No se permite arrojar basuras dentro del parque, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
5. No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración
6. El parque infantil es para uso exclusivo de los menores de 12 años, motivo por el cual no es área para pasear a la mascota, área de juego de la mascota o zona para que la mascota haga sus necesidades, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
7. Los menores de cinco (5) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
8. Se establece que el daño causado por el mal uso de las instalaciones del parque y áreas comunes, así como a la propiedad de cualquier copropietario será reparado por cuenta del propietario o arrendatario, representante del o de los niños que causen dicho daño.

CAPÍTULO XIV. DE LAS NORMAS DE CONDUCTA Y SEGURIDAD PARA LOS MENORES DE EDAD

Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para el cuidado de los menores de edad y todas las demás concordantes (**Código de la Infancia y la Adolescencia**)

1. Los padres, curadores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los residentes o empleados del Conjunto, LA INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de

- imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
2. Todo niño o niña menor de doce (12) años para salir del Conjunto deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.
 3. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos, LA INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
 4. La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración. Su falta será tratada conforme Capítulo III título 2 art. 6 del presente reglamento.
 5. Está prohibido que los menores de edad consuman tabaco y sus derivados, sustancias psicoactivas, estupefacientes o alcohólicas al interior del Conjunto, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración

PARÁGRAFO 1:

Se vigilará a los menores infractores y la Administración podrá comunicarlo por escrito a los padres de familia y dar conocimiento al I.C.B.F.

PARÁGRAFO 2:

Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe avisar a la Administración, a sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso. Los llamados de atención y las sanciones a que hubiere lugar se aplicarán a sus padres como responsables de sus hijos.

CAPÍTULO XV. DE LOS DEPÓSITOS COMUNALES Y DE USO EXCLUSIVO

1. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos de tipo residencial o comercial. Queda expresamente prohibido el arrendamiento de dichas áreas a personas externas al conjunto.
2. Se prohíbe utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos, tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios, basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
3. Se recomienda reforzar o cambiar las puertas y cerraduras originales de los depósitos, conservando siempre la forma, diseño, color y uniformidad de la fachada, con el fin de conseguir la mayor seguridad para estas zonas que por su ubicación se convierten en un punto vulnerable y susceptible de posibles robos. parágrafo: Es responsabilidad del residente, verificar que las luces de los depósitos permanezcan apagadas cuando no se requiera y más aun teniendo en cuenta que el interruptor se encuentra al interior del depósito.
4. En las torres tres y cuatro el número de apartamentos supera la cantidad de depósitos comunales existentes por lo tanto si no fueren suficientes para cubrir la demanda, según intención de alquiler sin cupos disponibles, se hará un sorteo anual de los mismos donde se efectuará un costo regulado por la administración vigente.

CAPÍTULO XVI. USO DE LOS CARROS DE MERCADO

Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los carros de mercado:

1. Una vez utilizados los carros de mercado, se deben dejar ubicados única y exclusivamente en el espacio destinado para ello, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración
2. No se permite retener por más de 30 minutos los carros de mercado dentro de los apartamentos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración
3. Está prohibido sacar los carros de mercado fuera del Conjunto. (solo está autorizado llevar el carro de mercado al frente del conjunto para descargar el mercado de un vehículo externo), SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
4. Está prohibido utilizar los carros de mercado como objeto de juegos infantiles, para mudanzas, trabajos de construcción, transporte de residuos, basuras o en general actividad(es) diferentes a la de su función, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.

CAPÍTULO XVII. DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al Administrador del Conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
2. Entregar al Administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia, para ello se facilitará el formulario, se deberá actualizar esta información cada vez que se genere un cambio, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración

PARÁGRAFO:

Todas las comunicaciones emitidas por la Administración serán enviadas a los datos de contacto que reposen en este formulario, en caso de no tener información se dejarán en el casillero del apartamento y así mismo se entenderá por recibida, por lo tanto, el propietario será el responsable de mantener la información actualizada.

3. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la Administración del inmueble, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración
4. Por parte del propietario se deberá entregar una copia del presente Reglamento de Convivencia al arrendatario o administrador del Inmueble, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de

imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.

CAPÍTULO XVIII. DE LAS MUDANZAS

1. El propietario o administrador del inmueble presentará en la Administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble al igual que la fecha en que éste será ocupado, anexando por lo mismo copia de los documentos que señalen la propiedad o contrato de vinculación con el propietario del apartamento.

Para el proceso de mudanza de las instalaciones del Conjunto, el propietario, deberá:

- a. Realizar solicitud por medio del correo o el canal que disponga la administración.
 - b. Dejar en la recepción un depósito equivalente a una cuota de administración vigente para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. En caso de que hubiere daño no se realizará la devolución y se notificará a la Administración para que realicen la valoración correspondiente del hecho. Se informará al propietario y se cargará el valor al apartamento o se cubre con dicho depósito.
2. Es deber del propietario dar a conocer previamente a sus arrendatarios el presente reglamento de convivencia y cualquier otro reglamento o ley vigente, cualquier infracción cometida durante la mudanza será asumida por el propietario conforme indique los manuales o leyes.
 3. Horarios de mudanzas: De domingo a domingo de 7:00 am a 6:00 pm, SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración
 4. Para los trasteos, entrada o salida de cualquier tipo de mueble, cajas o electrodomésticos, se habilitará únicamente un ascensor que tendrá su respectivo pijama de protección.
 5. Acatar las directrices dadas por la administración y/o cuerpo de seguridad en cuanto a los trasteos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración

CAPÍTULO XIX. MASCOTAS

1. Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código de Policía y las normas complementarias.
2. La administración podrá exigir cuando lo considere necesario la documentación requerida por ley incluyendo, pero sin limitarse el carné de vacunación, el no tener este documento o cualquier otro exigido por la ley se entiende como un riesgo de seguridad para los habitantes del conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
3. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger adecuadamente y depositar en los recipientes de basura los excrementos que se produzcan en conjunto, dichos desechos no deben ser arrojados en el ducto de basuras, el tenedor de mascotas deberá hacerlo en el primer piso

en el recipiente destinado para tal fin SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.

4. En las zonas comunes del Conjunto Residencial todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal, en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes en ninguna circunstancia, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
5. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas por lo que deberán llevar a sus mascotas fuera del conjunto para tal fin; En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
6. Se prohíbe la tenencia de mascotas exóticas o que no sean consideradas como animales domésticos, en caso de conocerse algún caso la administración avisará a las autoridades pertinentes, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
7. Para las razas caninas consideradas como peligrosa deberá darse cumplimiento conforme a lo dispuesto en la Ley 746 de 2002, artículo 108B/108F y Ley 1801 de 2016 y todas las normas que regulen la materia, SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVÍSIMA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente a dos (2) cuotas de administración.
8. Se reserva negar la autorización de ingreso al Conjunto a las razas peligrosas si el tenedor del canino es menor de edad o no portan el permiso y las pólizas respectivas.
9. Cuando las mascotas sean traídas o recogidas por veterinarias o cuidadores, los propietarios deben recibirlos y dejarlos en la portería del conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
10. El uso del ascensor estará autorizado para las mascotas. Se podrá utilizar sí y solo sí el ascensor esté desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso de este. El residente que ingrese con su mascota al ascensor debe cumplir con las normas de seguridad e higiene. El incumplimiento de estas ocasionará que se restrinja el uso de ascensor para el residente y su mascota. Si la mascota se orinare o defecare en el ascensor, su dueño o tenedor deberá limpiarlo y asearlo, cuidando debidamente la estructura del ascensor. Este hecho podrá ser verificado por medio de la cámara cuando el responsable no cumpla con esa obligación o no de la cara para hacerse cargo de la situación y remediarla, según lo expuesto, y en ese caso se le comunicarán las respectivas sanciones, que incluirán el costo de limpieza y aseo que se cargará a la factura del mes siguiente, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
11. Las mascotas no pueden ingresar a los salones sociales, salón juegos, gimnasio, sauna, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
12. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) sólo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades correspondientes,

SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración

13. Los tenedores de mascotas deben garantizar el bienestar de su mascota, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
14. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como peligros) ante la Alcaldía, en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB - Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, según la Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la secretaria Distrital de Salud de Bogotá, en el Artículo (De acuerdo con el portal de <http://www.sirab.co/>)
15. Toda mascota en las áreas comunes debe mantener su correa o trailla correctamente puesta, las mascotas según el código de policía que se determinen como raza peligrosa, debe mantener puesto el bozal, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
16. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

CAPÍTULO XX. MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

“Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes”

1. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos, de los desechos de vidrio, cartón o papel en las canecas dispuestas por la copropiedad.

La administración deberá implementar un programa de reciclaje dentro del conjunto, mediante la integración de empresas de reciclaje, donde el objetivo principal se fundamenta en instruir y concientizar a todos los residentes sobre la importancia y beneficios que podemos aportar al medio ambiente, mediante unas sencillas prácticas que, al desarrollarse con éxito, nos aportarán entre muchos otros, los siguientes resultados:

- a. Conservación y protección del medio ambiente y ahorro de energía.
 - b. Conservación y ahorro de recursos naturales, evitando la deforestación.
 - c. Contribuir al mejoramiento de las condiciones climáticas que día a día destruyen nuestro planeta.
 - d. Reducir en un 80% del espacio que ocupan los desperdicios al convertirse en basura.
 - e. Facilitar y agilizar el proceso de recolección de basura.
 - f. Proporcionar una fuente de empleo digno.
 - g. Reducir las tarifas de aseo para el Conjunto.
2. Debemos identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje. Además, se deben realizar campañas de reciclaje y una capacitación adecuada para el mismo, para toda la comunidad
 3. El uso inadecuado del cuarto de basuras; la manipulación de estos debe ser únicamente por adultos, las bolsas deben estar bien selladas y no deben entrar al cuarto de forma forzada, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE,

- cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
4. Se prohíbe dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, o en el ascensor, o en cualquier área común, en espera de que las recoja el personal de aseo del Conjunto. Las basuras o desperdicios solo podrán ser colocadas en las zonas indicadas para efectos de su recolección, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
 5. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en las terrazas de los primeros pisos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 6. No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 7. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas al shut ni las zonas de uso común o frente al Conjunto, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 8. La gestión adecuada de residuos peligrosos tales como pilas, baterías, bombillas ahorradoras (incluyendo las LED), computadores, electrodomésticos, medicamentos vencidos, entre otros, es responsabilidad del residente; por lo cual el residente deberá llevar a los puntos ecológicos destinados para tal fin, los cuales se encuentran ubicados en centros comerciales, almacenes de cadena, droguerías entre otros, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 9. La gestión adecuada de Residuos peligrosos biológicos, anatomopatológicos, biosanitarios y similares, es responsabilidad del residente y no podrá ser gestionado como un residuo ordinario, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 10. Está totalmente prohibido utilizar los shut de basuras o áreas comunes como baño público y se debe avisar inmediatamente a la administración cuando se sorprenda a una persona cometiendo esta clase de actuaciones, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.
 11. Se debe cuidar, velar y no arrojar en las redes de alcantarillado sanitario y de aguas lluvias, residuos sólidos, residuos de construcción, lodos, combustibles y lubricantes, fungicidas y cualquier sustancia tóxica o peligrosa, contaminante o no para la salud humana, animal y vegetal.
 12. Los shut de basuras sólo se podrán utilizar en los horarios establecidos, es decir desde las 5:00 a.m. a 9:00 p.m. todos los días, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cien por ciento (100%) de una cuota de administración.

13. Está prohibido sacudir bolsas de aspiradoras en los ductos, ya que el polvo se esparce fácilmente ocasionando molestias a los demás residentes.
14. No debe arrojarse basuras sueltas o en bolsas abiertas, ya que además de ocasionar malos olores, dificultan la limpieza, incomoda a los residentes y puede ser causante de enfermedades y presencia de roedores.

CAPÍTULO XXI. DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

“Pagar cumplidamente la cuota de Administración, Ayudará a conservar el conjunto en óptimas condiciones y crear nuevos proyectos”

1. Se aplicará un descuento por pronto pago, del 10%, pagando hasta el 10 de cada mes antes del cierre bancario (3 pm). Si el día 10 coincide con un fin de semana o festivo, el pago debe realizarse el día hábil antes.
2. El no pago oportuno generará el cobro de intereses mensuales; la tasa será la máxima bancaria fijada por la Superintendencia Financiera para los créditos corrientes, sin exceder el límite de la usura.
3. A la tercera cuota de Administración en mora (no pagada dentro del mes de causación) se iniciarán los procesos pre-jurídicos pertinentes con cargo al deudor del 15% o el 20% del valor de la deuda por gestión del cobro y según contrato suscrito entre la copropiedad y el abogado de cobros y se generarán intereses de mora, cuya tasa será equivalente a una vez y media 1 ½ la tasa bancaria y según la certificación que expide la superintendencia o el ente encargado para los créditos bancarios corrientes, respetando siempre el límite de la usura. (El deudor asumirá todos los gastos en que se incurra por virtud de dicho cobro).
4. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto, enviado a los correos de los propietarios o demás mecanismos de divulgación que determine la administración y el consejo, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de Administración sin cancelarlas. Así mismo, podrán ser consultados y reportados en las centrales de riesgo, tendrán restricción sobre el uso y goce de algunas zonas comunes no esenciales.

EXIGIBILIDAD EJECUTIVA:

El valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de la vigencia, las cuotas ordinarias , extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y las sanciones o multas en dinero efectivo que decrete la Asamblea y sean aplicadas por el consejo, serán exigibles junto con los intereses moratorios, mes por mes, para lo cual bastará acompañar la respectiva certificación del representante legal de la copropiedad, sobre la existencia y monto a cargo del deudor sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional, tal como lo establece el artículo 48 de la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

CAPÍTULO XXII. DE LA PLAZOLETA

La plazoleta es de uso libre y residentes del “Conjunto Residencial Alameda de San Diego PH”, se regulará bajo las siguientes normas:

1. Los menores de edad para la utilización de la plazoleta deben estar bajo la supervisión de un adulto.
2. Se establece que el daño causado por el mal uso de las instalaciones de la plazoleta y áreas comunes, así como a la propiedad de cualquier copropietario será reparado por cuenta del propietario o arrendatario, representante del o de los niños que causen dicho daño.
3. No se permite dejar basuras de ningún tipo en la plazoleta, el representante de los niños será responsable de estos actos, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de

multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración en caso de ser visitantes se cobrará esta multa a los propietarios que estén visitando.

4. La Administración no se hace responsable de los artículos (bicicletas, patines, juguetes, bolsos, muñecos, entre otros) olvidados, ya que cada acudiente de los niños debe estar pendiente de sus pertenencias.
5. Se permite el uso únicamente de bicicletas y patines para niños (as) de máximo doce (12) años de edad y se uso está sujeto a las buenas costumbres y comportamiento adecuado.
6. Se establece que el daño causado por el mal uso de las instalaciones de la plazoleta y áreas comunes, así como a la propiedad de cualquier copropietario será reparado por cuenta del propietario o arrendatario, representante del o de los niños y menores que causen dicho daño, si transcurrido un tiempo prudencial de dos (2) meses el responsable no ha realizado la reparación, la administración autorizada por el consejo procederá a dicha reparación y el cobro será cargado en la cuenta de cobro del respectivo inmueble.

CAPÍTULO XXIII. DEL SAUNA

El uso de esta zona común es exclusivamente para mayores años de edad. Existirá una planilla en la que se indicarán los días y horas de uso permitido. El residente inscribirá su nombre y el de todas las personas que harán uso, aclarando quienes son residentes y quienes visitantes con número de cédula, indicando su afiliación a EPS. Su uso se establecerá bajo las siguientes normas:

1. Los horarios de uso del sauna serán de domingo a domingo y el horario de uso será de 7:00 A.M. a 9:00 P.M. y según disponibilidad.
2. Las personas con enfermedades cutáneas, heridas profundas, problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la sauna.
3. No se permite ingerir licor, consumir comidas, sustancias psicoactivas o alucinógenas en el sauna, como tampoco ingresar alimentos y envases de vidrio. Las personas ebrias serán retiradas por el servicio de Vigilancia y sancionadas por el comité de convivencia.
4. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
5. El inmobiliario deberán revisarse antes de ser utilizados por la persona para verificar que se encuentre en buenas condiciones y su uso se podrá por un tiempo máximo de una (1) hora consecutivos salvo que demande su uso por otro copropietario o residente.
6. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los inmuebles, deberá cancelar el valor de la reparación y el tiempo en que no funcionen los mismos. Dicho valor se cargará a la cuota de Administración.
7. La administración no se hace responsable de los objetos personales olvidados en las instalaciones del sauna.
8. El propietario que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán utilizar el sauna. Esta sanción se levantará de forma automática, cuando el deudor moroso cancele todas sus acreencias y obtenga su Paz y Salvo ante la Administración por todo concepto.
9. Las riñas, alegatos, todo acto violento, indecoroso, consumo de sustancias alucinógenas, consumo de cigarrillo y tabaco dentro del sauna, serán causales de retiro del sitio y será suspendido su uso hasta que el consejo de administración determine la sanción, sin perjuicio de las sanciones de Ley y las consagradas en el presente reglamento.
10. No se permite el ingreso al sauna a las personas bajo los efectos de sustancias alucinógenas y alcohol, serán causales de retiro del sitio y será suspendido su uso hasta que el comité de convivencia determine la sanción,

sin perjuicio de las sanciones de Ley y las consagradas en el presente reglamento.

CAPÍTULO XXIV. SALÓN DE JUEGOS Y MULTIMEDIA

El uso de esta zona es común y los menores de edad deben estar acompañados de un adulto. Existirá una planilla en la que se indicarán los días y horas de uso permitido. El residente inscribirá su nombre y el de todas las personas que harán uso, aclarando quienes son residentes y quienes visitantes con número de cédula. Su uso se establecerá bajo las siguientes normas:

1. El salón de juegos y multimedia se limitará únicamente a las personas que se encuentran registradas en la planilla de reserva.
2. Se prohíbe el ingreso de alimentos, así como el uso de envases de vidrio.
3. El mobiliario no puede ser desplazados por los usuarios y deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
4. El mobiliario deberá revisarse antes de ser utilizados por la persona para verificar que se encuentre en buenas condiciones y su uso se podrá por un tiempo máximo de una (1) hora consecutiva, salvo que demande su uso por otro copropietario o residente.
5. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los muebles o elementos propios del inmueble (paredes, pisos, techos, etc.), deberá cancelar el valor de la reparación y el tiempo en que no funcionen los mismos. Dicho valor se cargará a la cuota de Administración.
6. La administración no se hace responsable de los objetos personales olvidados en las instalaciones del salón de juegos y multimedia.
7. El propietario que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán utilizar el salón de juegos y multimedia. Esta sanción se levantará de forma automática, cuando el deudor moroso cancele todas sus acreencias y obtenga su Paz y Salvo ante la Administración por todo concepto.
8. Las riñas, alegatos, todo acto violento, indecoroso, consumo de sustancias alucinógenas, consumo de cigarrillo y tabaco dentro del salón de juegos y multimedia, serán causales de retiro del sitio y será suspendido su uso hasta que el consejo de administración determine la sanción, sin perjuicio de las sanciones de Ley y las consagradas en el presente reglamento.
9. No se permite el ingreso al salón de juegos y multimedia a las personas bajo los efectos de sustancias alucinógenas y alcohol, serán causales de retiro del sitio y será suspendido su uso hasta que el consejo de administración determine la sanción, sin perjuicio de las sanciones de Ley y las consagradas en el presente reglamento.

CAPÍTULO XXV. SALA DE JUNTAS

El proyecto cuenta con un espacio dedicado como Sala de Juntas, el cual se rige por las siguientes normas:

1. La sala de juntas es de uso exclusivo de propietarios y residentes del Conjunto, se podrá ingresar invitados, si se encuentran en compañía del propietario o residente y se hacen responsables, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
2. Para hacer uso de la Sala de Juntas se deberá enviar una solicitud escrita a la Administración. La solicitud de uso de la Sala de Juntas deberá ser enviada en un formato especificado por la misma Administración. No se considerará ninguna reservación hecha por vía telefónica o de manera verbal.

3. Antes de enviar su solicitud, los usuarios deberán verificar en el calendario si la fecha que desean reservar está disponible.
4. El propietario que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán utilizar la sala de juntas. Esta sanción se levantará de forma automática, cuando el deudor moroso cancele todas sus acreencias y obtenga su Paz y Salvo ante la Administración por todo concepto.
5. La falsedad en declaraciones que afecten la acreditación del uso de la sala de juntas causará la cancelación inmediata de la actividad y sentará precedentes para autorizaciones posteriores, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVÍSIMA, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al dos (2) cuotas de administración.
6. La solicitud podrá enviarse hasta con 30 días de anticipación (como máximo) y con un tres (3) días de anticipación (como mínimo).
7. En caso de reprogramación de la reserva, la fecha estará sujeta a la disponibilidad de espacio.
8. La Sala de Juntas está disponible para su uso de lunes a viernes, de las 8:00 am a las 20:00 horas.
9. Una vez hecha la solicitud, conforme a la disponibilidad del espacio, la Administración confirmará a través del correo electrónico su reservación y se publicará en el calendario de la Sala de Juntas.
10. Considerando que la Sala de Juntas es un espacio de uso común y solicitado, no se harán reservaciones por varios días consecutivos y en horarios extensos, excepto en casos especiales que serán debidamente valorados por el Consejo de Administración y la Administración.
11. A los usuarios que han reservado la sala y, por razones imprevistas, no harán uso de ella se les ruega que cancelen su solicitud a la mayor brevedad posible.
12. Los usuarios deberán presentarse en la Administración o a la portería 10 minutos antes del horario de su reservación para solicitar que se les abra la sala y desocupar el espacio en la hora acordada con la administración.
13. Los usuarios deberán mantener la sala limpia y en orden. Si los usuarios requieren cambiar la disposición de las mesas y las sillas deberán reacomodarlas al terminar su reservación, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
14. Con el propósito de mantener limpia la sala, sólo se permite servir bebidas y alimentos cuyos contenedores deberán ser retirados una vez que concluya la reunión, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.
15. La Administración no se hace responsable del equipo o pertenencias que sean olvidadas en la Sala.
16. Al terminar de usar la sala, el usuario deberá: apagar la luz, cerrar con seguro la puerta, dar aviso a la Administración y/o servicio de vigilancia, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA LEVE, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde a una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de una cuota de administración.
17. El espacio de la sala de juntas no incluye la oficina de administración ni la plazoleta exterior. De presentarse algún daño por mal uso con los elementos de dicho espacio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario. Dicho valor se cargará a la cuota de administración del inmueble, SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA, cuyo valor para efecto de imposición de multa corresponde

a una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una cuota de administración.

18. La sala de juntas cuenta con cámara de vigilancia con grabación continua de video, integrada con la red de cámaras del conjunto, dispuestas con propósitos de seguridad únicamente. Al hacer uso de la sala, se acepta la grabación de los eventos ocurridos durante la estadía en la sala.

CAPÍTULO XXVI. DE LOS LOCALES COMERCIALES

La redacción de este capítulo es tomada del Manual de Vitrinismo proporcionado por la Constructora Colpatria y que aplica para todos sus proyectos de construcción que incluyen unidades comerciales.

CONSIDERACIONES

Con el objeto de asegurar la armonía del Vitrinismo, mediante una presentación general de las características arquitectónicas que deben ser conocidas por todas aquellas personas que de una u otra forma intervienen en el diseño y decoración de los locales comerciales y vitrinas ubicadas en la Zona Comercial, se protocoliza este Manual de Vitrinismo de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y usuarios de los locales comerciales, documento al cual se adhieren por el hecho del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad privada de Comercio.

El propietario inicial del VITRINISMO - PROPIEDAD HORIZONTAL o una vez entregada la administración a la copropiedad, la Asamblea de Copropietarios mediante el voto favorable única y exclusivamente del 70% de los coeficientes de todos los inmuebles de la copropiedad, podrán modificar el Manual de Vitrinismo. La modificación o cambios al Manual de Vitrinismo no implican reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

BIENES PRIVADOS Y COMUNES DE LA COPROPIEDAD

BIENES COMUNES: todos los muros, puertas, ventanas y demás elemento que conforman tanto las fachadas exteriores e interiores de la copropiedad, tienen la calidad de Bienes Comunes. Los elementos mencionados, por tener la calidad de comunes, están bajo la responsabilidad de la copropiedad, en cabeza del Consejo de Administración y de la Administración de la misma.

Restricciones y Prohibiciones para los propietarios o usuarios de las unidades privadas, establece que no se puede decorar o modificar las fachadas de las mismas sin la previa autorización del Consejo de Administración y de la Administración de la copropiedad.

En todos los casos de reforma o modificaciones, quien o quienes se propongan adelantarlas, deben someter previamente los planos y demás documentos pertinentes a consideración del Administrador para su autorización, siempre y cuando no se infrinja lo previsto en las Normas Urbanísticas vigentes, en la Ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. Estas reformas igualmente deberán contar con la aprobación de las autoridades distritales correspondientes si a ello hubiere lugar.

Corresponde al Administrador, autorizar las obras, mejoras y trabajos de adecuación o remodelación que se pretendan ejecutar en las unidades de dominio privado, de acuerdo a las normas establecidas. Es deber del Consejo de Administración de la copropiedad, velar porque se conserve siempre la uniformidad en la presentación exterior de las unidades privadas que conforman la copropiedad. El cuidado y buen manejo de los bienes comunes y privados son responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO — PROPIEDAD HORIZONTAL, Por tanto, no pueden ser alterados o modificados ninguno de estos elementos, ni ser utilizados para fines distintos a los establecidos en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

UNIFORMIDAD

ESTRUCTURA Y FACHADAS

Hacen parte de la categoría de los Bienes Comunes Esenciales todos los muros que conforman las fachadas exteriores y los elementos que conforman la estructura soporte del conjunto.

Si bien las ventanas exteriores y las puertas de las Unidades Privadas tienen la calidad de Bienes Privados, por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario para modificar sus características.

En consecuencia, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número y modificar en alguna forma su diseño.

Esta misma prohibición se aplicará para las puertas de entrada de cada unidad privada. Solamente podrá variarse esta disposición cuando medie acuerdo unánime de los propietarios y no se ponga en peligro la estabilidad del conjunto.

1. FACHADAS

Las fachadas interiores y exteriores de cada unidad privada no pueden ser modificados o alterados por ningún propietario y/o usuario. Estas prohibiciones incluyen:

1. Cambio de color, material o especificación del acabado
2. Cambio de distribución o ubicación de los elementos que la conforman.
3. Adición, reubicación, eliminación de elementos de control de iluminación e ingreso, pudiéndose efectuar las adiciones de los elementos de control enunciados en el presente manual.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que: La estructura y fachada en su diseño, puertas, ventanas, ubicación y distribución, no pueden ser modificadas.

Cualquier elemento que se encuentre en mal estado, roto, deteriorado o imperfecto, debe ser cambiado o reparado por el locatario, en los siguientes 5 días de haberse identificado, para mantener el estándar de calidad de la zona comercial de Alameda de San Diego.

Así mismo, las fachadas de los locales incluyendo las vitrinas y las puertas deben permanecer en perfecto orden y limpieza.

Las vitrinas no pueden llenarse de mercancías y el producto debe permanecer ordenado en su ubicación. En caso de usar pendones, exhibiciones o algún material para las vitrinas debe ser solicitada de forma escrita con imágenes y medidas al administrador, 72 horas antes de la instalación para así recibir aprobación y autorización. Está prohibido dibujar y hacer decoraciones pegadas o adosadas sobre las fachadas del local. En el caso que se apliquen estas decoraciones sobre el vidrio, no deben superar el 20% de este elemento.

Material de piso

Los comerciantes u ocupantes de los locales tienen libertad en el material de pisos al interior del local. Dentro de las posibilidades se encuentran madera, pisos laminados, concreto pulido, mármol, granito, cerámica, piedras, vinilos, etc.

Materiales de Cielo Raso

Los comerciantes o los ocupantes de los locales tienen libertad en el material y los niveles de cielos al interior del local. Los niveles se pueden manejar máximo a 30 cm del techo ya que se debe respetar la rejilla de ventilación exigida por Gas Natural.

2. AVISOS

El diseño, fabricación, instalación y mantenimiento de los avisos y logotipos es responsabilidad del propietario de cada local.

El texto de los avisos se limitará al nombre y el logotipo del almacén, esto con el fin de controlar la apariencia y uniformidad en las vitrinas del área comercial. Todo deberá cumplir con la normatividad vigente que establecen las entidades distritales sobre publicidad y avisos.

Sólo se permitirá un (1) aviso por fachada de cada local.

No se autoriza la utilización de telas, cartulinas, icopor, cartones, papeles o materiales de fácil deterioro que vayan en contra del diseño e imagen del Conjunto, así como carteles, anuncios o similares que estén escritos o dibujados a mano.

3. ILUMINACIÓN

La iluminación de la vitrina deberá ser diseñada de forma tal que los rayos de luz estén direccionados hacia el local, para que no genere molestia a quienes circulan por las zonas comunes. Los desperfectos y fallas de iluminación deben ser reemplazados o reparados, en un plazo máximo de 5 días, por el locatario.

Se prohíbe la utilización de cajas de balastos, transformadores, cajas de conexión, cables y otros elementos que generen peligro para el locatario o los clientes.

4. RESTRICCIONES GENERALES

No se permiten avisos con luces intermitentes, animados o con sonidos. No se permiten avisos con pintura o material reflectivo, pintados en las ventanas o en las fachadas. No se permite generar alteraciones sobre los colores de las vitrinas fijadas.

Los centros de Medición no podrán ser bloqueados con ningún tipo de publicidad fija o temporal. Las rejillas de ventilación no podrán ser obstruidas.

5. SONIDOS

Se prohíbe el uso de equipos de sonido en las áreas comunes.

El sonido de cada local no debe escucharse en la parte externa del local. En todo caso deberán acogerse a los horarios y las condiciones que da el código de policía para los establecimientos.

Se prohíbe el uso de megáfonos dentro y fuera del local.

6. ADECUACIONES

Para adecuaciones o modificaciones se deberá entregar a la Administración del conjunto copia de licencia por parte de las autoridades si es el caso. El horario permitido para realizar las obras correspondientes es de lunes a viernes de 7:00 am a 7:00 pm y los sábados de 8:00 am a 7:00 pm, no se permitirán trabajos de adecuaciones; los días domingos y festivos.

Durante las adecuaciones no se deberá interrumpir el tráfico normal de clientes a los locales restantes.

7. HUMOS Y OLORES

Los locales destinados para preparación y cocción de alimentos deberán implementar la ductería para ventilación y los equipos de extracción que garanticen la eliminación del 100% de las grasas, de los aires contaminados y el control de los olores. El propietario y/o tenedor deberá incurrir con los costos de adecuación, construcción, mantenimiento y buen funcionamiento de dicha ductería y equipos. Así mismo tiene la obligación de entregar a la Administración periódicamente, a partir de la ocupación, la ficha técnica del equipo empleado, soportes de mantenimiento y disposición final a que haya lugar.

8. AVISOS "SE VENDE" O "SE ARRIENDA"

Todos los locales tienen derecho a colocar en sus ventanas un (1) aviso de "Se vende" o "Se arrienda", el cual deberá tener fondo blanco y un tamaño máximo de 1,00m x 0,50 m.

CAPÍTULO XXVII. DE LAS NORMAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE TERREMOTO

1. Si se encuentra al interior de su unidad privada, mantenga la calma y ubíquese en las zonas de seguridad del mismo, procure protegerse de la mejor manera posible, permaneciendo donde está.
2. Párese bajo un marco de puerta con dintel o de espaldas a un muro.
3. Si no tiene ubicación planificada y el sismo es severo, hágase “bolita”, abrazándose usted mismo en un rincón; de ser posible, protéjase la cabeza con un cojín o cobertor. Podría estar en el “triángulo de la vida”.
4. Manténgase alejado de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.
5. Evite ubicarse debajo de objetos colgantes.
6. Manténgase retirado de bibliotecas, gabinetes o muebles pesados que podrían caerse o dejar caer su contenido.
7. Retírese de estufas, braseros, cafeteras, radiadores o cualquier utensilio caliente.
8. Evite utilizar los ascensores durante el sismo.
9. Conserve la calma.
10. Si se encuentra en las zonas comunes del conjunto, asegúrese de estar a salvo de cables, postes, árboles y ramas, escaleras exteriores, chimeneas, macetas y de cualquier otro objeto que pueda caer.
11. Durante el sismo evite gritar, correr, empujar.
12. De ser posible, cierre las llaves del gas, desconecte la alimentación eléctrica. Evite prender fósforos o cualquier fuente de incendio.
13. Lo anterior en concordancia con las leyes que regulan la materia y el plan de emergencia junto con los planos de evacuación determinados para la copropiedad.

CAPÍTULO XXVIII. DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL Y SUS FUNCIONES

ASAMBLEAS (Ley 675/01 Art. 36, 37, 39 y s.s.)

En cumplimiento de la Ley 675 de 2001, los copropietarios se reunirán en Asambleas Ordinarias para decidir sobre las directrices socioeconómicas del año en curso, cumplir y fijar los deberes, derechos y obligaciones de los propietarios o residentes, procurando la Convivencia, el cumplimiento a la ley y a la normatividad de la propiedad horizontal.

Conviene recordar que la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea de Copropietarios, al Consejo de Administración y al Administrador, como representante Legal de la Unidad.

Las Asambleas de copropietarios se realizarán bajo los siguientes principios básicos con el fin de lograr la mejor convivencia en la comunidad:

1. La Asamblea General se reunirá dentro de los Tres (3) primeros meses del año en curso con el fin de examinar la situación general del Conjunto Alameda de San Diego PH, nombrar sus dignatarios, discutir y aprobar los estados contables del período anterior y aprobar el presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia y fijar la cuota, análisis y aprobación de los proyectos presentados por el consejo y la administración y demás temas que por sus características conciernan a este máximo órgano con la finalidad de velar por el correcto funcionamiento de la copropiedad . Por último, se tratará en Varios las situaciones que considere la comunidad para un correcto “CONVIVIR”.
2. Sus decisiones son de carácter obligatorio.
3. La convocatoria **Ordinaria** la realizará el Administrador por escrito con una antelación de 15 días calendario.
4. En algunas circunstancias extraordinarias la convocará el Revisor Fiscal (Veedor de Cuentas), el administrador y/o por solicitud del 20% de los coeficientes de la copropiedad de copropiedad.
5. Al citatorio deberá anexarse el estado de cartera y un Poder en caso de no asistir el propietario a la Asamblea.

6. En cuanto a las Asambleas Extraordinarias se deberá tratar únicamente el tema para la cual fue citada.
7. Para su validez se requiere un **QUÓRUM** (Art. 51) deliberatorio de la mitad más uno (+1) de los coeficientes de propiedad de la Unidad.

QUÓRUM ESPECIALES: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el conjunto.
10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

8. En la eventualidad de que no sean citados los propietarios a Asamblea Ordinaria, estos se podrán reunir por derecho propio el primer día del mes de abril, en las instalaciones de la Unidad a las 8:00 P.M. en cumplimiento del artículo 40 de la Ley 675/2001.
9. De toda Asamblea se deberá elaborar un Acta que incluirá: Fecha, sitio y hora de realización, Quórum, postulación y elección de Dignatarios, Informe de gestión administrativa, revisoría fiscal y contable, Aprobación de estados contables, nuevo presupuesto de ingresos y gastos y fijación de Cuotas ordinarias y extraordinarias, postulación y elección de Dignatarios del Consejo de Administración, Comité de convivencia y Temas varios. Las actas deberán ser sentadas en un Libro de Actas dentro de los 20 días hábiles siguientes a la misma y ser suscritas por el Presidente y Secretario de la Asamblea. (art. 47)

NOTA: La copia del Acta de Asamblea sobre los hechos constituirá pruebas con sus efectos jurídicos (art. 47) y el Administrador está en la obligación de entregar copias cuando se las soliciten. En caso de negarse podrán ser solicitadas ante la Alcaldía Local, quien a su vez ordenará la entrega so pena de sanción policiva. En caso de impugnarse alguna decisión de Asamblea, ésta se deberá efectuar dentro de los dos (2) meses siguientes de la publicación del Acta de conformidad al Art. 194 del Código de Comercio.

SEGUNDA CITACIÓN: En el evento de no existir Quórum deliberatorio en primera instancia, se convocará a una nueva reunión dentro de los 3 días siguientes a las 8:00 pm, la cual sesionará con el número de propietarios asistentes, sin tener en cuenta el porcentaje deliberatorio del 50% más 1 y sus determinaciones serán válidas y de obligatorio cumplimiento por la colectividad.

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO
RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH.

POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Alameda de San Diego P.H. en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias y considerando:

Que es deber del Consejo de Administración, adoptar las normas y señalar los procedimientos mediante los cuales se asegure y se facilite el correcto funcionamiento de este organismo; Que es esencial contar con pautas y con criterios de democracia y de disciplina social que regulen las actuaciones del Consejo y de cada una de las personas que lo conforman procurando de esta manera la plena participación y reforzar el sentido de equipo entre sus miembros, teniendo en cuenta las normas legales vigentes como son: Normas Reglamentarias y los Estatutos del conjunto.

RESUELVE:

1. Aprobación.

Aprobar el Reglamento Interno del Consejo de Administración contenido en los Artículos siguientes, como base normativa, operativa y procedimental de este organismo, en concordancia con las normas de la legislación Conjunto, los estatutos y los principios a los cuales debe sujetarse tanto el Consejo de Administración, en su conjunto, como cada uno de sus integrantes principales y suplentes.

2. Instalación y Período.

El Consejo de Administración saliente tendrá la obligación de convocar dentro de los quince (15) primeros días, siguientes a la fecha en que sea nombrado el nuevo Consejo de Administración por parte de la Asamblea General y las personas que lo conforman con aprobación de la mayoría simple a la reunión de Entrega y Empalme. Se toma como fecha de iniciación del período del Consejo de Administración, la de su nombramiento y se establece como fecha de terminación de su período en el momento en el que la Asamblea General lo decida.

3. Consejeros

El Consejo de Administración estará integrado por mínimo cinco (5) miembros y tres (3) Suplentes numéricos elegidos por la Asamblea General. El Consejo de Administración debe designar entre los integrantes de su seno, para un período de un (1) año, un presidente. Durante su período el Consejo de Administración no podrá efectuar cambios de Dignatarios, esto solo le compete a la Asamblea General. El presidente del Consejo Es la máxima autoridad del consejo, ejercerá las siguientes Funciones:

1. El será el que cite a las reuniones Ordinarias y Extraordinaria, dirigir las sesiones del consejo de administración.
2. Suscribir juntamente con el secretario las Actas de las reuniones del Consejo de Administración.
3. Velar por el estricto cumplimiento de las normas y órdenes emitidas por la Asamblea General y del Consejo de Administración.
4. Rendir el informe del Consejo de Administración a la Asamblea General Ordinaria, contando con el apoyo del consejo en pleno y el administrador.
5. Firmará el informe de gestión que se presentará a la Asamblea General propietarios, pero será elaborado y consensuado con los miembros del consejo.
6. Firmará el contrato con el administrador previa aprobación de los miembros del consejo (es bueno aclarar que el administrador (a) será nombrado por el consejo en pleno o mayoría, este le pide al presidente que firme el contrato, que podrá ser laboral o por servicios según sea el caso). Será su jefe inmediato.
7. Velar porque el administrador cumpla con las funciones de ley.

8. Coordinar las labores de los integrantes del consejo de Administración.
9. Ser interlocutor de las decisiones del Consejo de Administración.
10. Presentar al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Propietarios, los Programas y proyectos que requiera la Administración.
11. Propender por el desarrollo de la Copropiedad.
12. Estudiar y revisar junto con el Consejo el proyecto de presupuesto ordinario y/o Extraordinario, presentado por el Administrador (a).
13. Someter a consideración del consejo de administración el reglamento de manejo de la caja menor, elaborado por el Revisor Fiscal según sea el caso, o en defecto el consejo de administración, el cual debe tener el monto de la misma y demás requisitos.
14. Las demás que le asigne la Asamblea General y el Consejo de Administración.

Los miembros del consejo no podrán extralimitarse en sus funciones o la arrogación de las que no han sido asignada esto conlleva a responsabilidad de los miembros que las hayan autorizado y la asamblea la que declare si hay o no responsabilidad y determinara cuales son los pasos por seguir.

4. Condiciones para ser postulado y elegido Miembro del Consejo de Administración:

1. Ser propietario o mandatario con poder que cuente con presentación personal ante notaria, y que en el poder se especifique que su apoderado o representante está facultado para postular al mandante y aceptar el cargo por su mandante o poderdante
2. Ser mayor de 18 años.
3. Poseer un alto grado de honorabilidad y responsabilidad, particularmente en el manejo de fondos y bienes en el cumplimiento de compromisos personales o que le sean confiados.
4. No encontrarse reportado como deudor o codeudor moroso el conjunto al momento de la postulación y al momento de la posesión.
5. Poseer conocimiento de los Reglamento en escrituras del Conjunto, sus objetivos, metas y estrategias.
6. No tener antecedentes disciplinarios (peleas o malentendidos con residentes, personal de vigilancia o de nómina del conjunto) al momento de su postulación.
7. No haber sido sancionado por el Conjunto en los dos (2) años anteriores a la fecha de elección.
8. Ser delegado acreditado y estar presente en la Asamblea General en la que sea elegido.
9. Estar al día en sus obligaciones sociales y pecuniarias con el Conjunto.
10. Observar riguroso comportamiento social, disposición para trabajar en pro de la comunidad, ser proactivo y tener sentido de pertenencia.
11. No estar en curso de acciones judiciales, policivas o similares o conexas en contra del conjunto o accionado por el conjunto.
12. Los miembros del consejo no podrán ser contratistas del conjunto durante el periodo que ejerzan su cargo.

PARÁGRAFO: Todos los consejeros deberán acreditar estos requisitos durante todo el período que ejerzan el cargo. En caso de incurrir en incumplimiento con alguno de ellos, el consejero afectado se declarará impedido para ejercer el derecho de voz y voto en las reuniones ordinarias y extraordinarias del consejo. El derecho del consejero se establecerá en el momento en que acredite las condiciones requeridas para ejercer el cargo.

5. Causales para perder la calidad de miembro del Consejo de Administración:

Se establecen las siguientes causales para perder la calidad de miembro del Consejo:

1. Inasistencia a tres (3) reuniones continuas del Consejo de Administración sin causa justa a juicio de este mismo organismo.
2. El que abusando del cargo busque provecho para sí o para un tercero, lo cual será calificado por el Consejo de Administración.

3. El retiro como propietario o mandatario.
4. Incumplir por un término mayor a treinta (30) días con alguno de los requisitos estipulados en el artículo 4 del presente reglamento.
5. Por ser deudor moroso en cuotas de administración por más de dos (2) meses.
6. Por revocación de la Asamblea de Propietarios.
7. Por renuncia del cargo que deberá ser escrita a la comunidad y al Consejo de Administración.
8. Por tener parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primer civil con el Revisor Fiscal.

6. Atribuciones del Consejo de Administración

Tendrá las siguientes:

1. Elegir entre los consejeros, los diferentes comités, como por ejemplo El Comité Financiero, El Comité de eventos y otros Comités que se requieren para el mejor funcionamiento del Conjunto, así como removerlo con justa causa.
2. Cumplir y hacer cumplir los estatutos, los reglamentos y los mandatos de la Asamblea General.
3. Aprobar los programas, planes y proyectos del Conjunto, buscando que se preste el mayor servicio posible a los propietarios y contribuyan al desarrollo armónico del Conjunto.
4. Expedir las normas que considere conveniente y necesarias para la dirección, buen funcionamiento y organización del Conjunto.
5. Expedir los reglamentos sobre los diferentes servicios que presta el Conjunto.
6. Nombrar y remover libremente al Administrador y fijarle su remuneración de acuerdo con el presupuesto aprobado por la asamblea. De igual manera podrán nombrar de manera transitoria un auxiliar o apoyo para el correcto funcionamiento de la copropiedad.
7. Determinar las cuantías de las atribuciones del Administrador para celebrar operaciones de gasto, contratos, convenios y autorizarlo en cada caso para suscribirlos cuando exceda dicha cuantía y que no esté aprobado en el presupuesto.
8. Examinar los informes que le presente la Administración, el Asesor jurídico, la Revisoría Fiscal y el Contador y pronunciarse sobre ellos.
9. Revisar los Estados Financieros intermedios del Conjunto que se sometan a su conocimiento por el administrador y el contador.
10. Estudiar y aprobar el proyecto de presupuesto del ejercicio económico que le someta a su consideración la Administración y velar por su correcta ejecución.
11. Reglamentar el funcionamiento de los diferentes Comités.
12. Crear otros reglamentos enfocados al buen funcionamiento del conjunto.
13. Rendir informe a la Asamblea General sobre las labores realizadas durante el ejercicio y presentar un proyecto de presupuesto, en coordinación con el Administrador.
14. Imponer sanciones a los residentes que hayan violado las normas del Conjunto.
15. Las demás que le corresponda como Órgano de administración y no estén consignadas expresamente a otros órganos por la ley o los estatutos.

7. Reuniones, calendario y convocatoria: Programa.

El Consejo de Administración debe reunirse en forma ordinaria por lo menos una (1) vez al mes y en forma extraordinaria cuando sea indispensable o conveniente. Para las reuniones ordinarias, el mismo Consejo determinará al iniciar su periodo el calendario (cronograma con: fecha, hora y tema) de dichas reuniones, comunicando a cada uno de sus miembros a efecto de asegurar su participación. La convocatoria a reunión ordinaria debe hacerla el Presidente o el Administrador, mediante comunicación escrita carta o correo electrónico a cada uno de los miembros principales y suplentes si es del caso, indicando el día, hora, sitio de reunión y

temario a tratar, por lo menos con setenta y dos (72) horas de anticipación a la reunión.

La convocatoria a reuniones extraordinarias las hace el Presidente, el Administrador por decisión propia, o a solicitud del Revisor Fiscal, del contador, asesor jurídico u otra entidad competente (mesas de trabajo, alcaldía local, compañía de seguros, etc.) o por parte de dos (2) miembros principales del Consejo o del Administrador indicando la razón o motivos de la reunión.

Recibida la solicitud, el Presidente debe proceder a convocar dentro de los tres (3) días siguientes.

La solicitud se entiende recibida a partir de la fecha y hora en que conste su radicación en las oficinas de la administración, con firma y sello del presidente del consejo o del Administrador.

8. Información sobre convocatoria a otras personas u organismos

Tanto de la convocatoria a reuniones ordinarias como extraordinarias se debe enviar comunicación escrita a todos los miembros del consejo y al Revisor Fiscal, el contador, el abogado u otra entidad competente (mesas de trabajo, alcaldía local, compañía de seguros, etc.) con el fin que estén enterados y puedan concurrir a las mismas si así lo estiman conveniente.

9. Asistentes a las reuniones del Consejo de Administración.

Pueden asistir a reuniones ordinarias o extraordinarias del Consejo de Administración, en la forma y con las condiciones que se señalan en este artículo, las siguientes personas u Organismos:

1. Por derecho propio asisten los miembros principales.
2. Revisor Fiscal, el Contador, el asesor jurídico, el Administrador del Conjunto cuando lo estime conveniente el consejo.
3. Otras personas expresamente invitadas por el Presidente o por quienes hayan solicitado convocatoria, según el caso, particularmente cuando se trate de asuntos de interés para el Conjunto y que deban ser conocidos o tratados por el Consejo de Administración (mesas de trabajo, alcaldía local, compañía de seguros, etc.). En este caso el Presidente informará a la persona invitada sobre la posibilidad de asistencia a la totalidad de la sesión o a la parte de ella que sea necesaria para tratar el asunto o los asuntos que motivaron la invitación.

10. Quórum para sesionar y forma de comprobación:

Como norma general las decisiones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría de votos. Para comprobar el quórum se procede de la siguiente manera:

1. A la hora de la cual fue convocada la reunión, el Presidente de la sesión en su defecto el secretario (a), declara abierta la sesión.
2. Abierta la sesión, el Secretario llama a lista a cada uno de los miembros principales e informa al Presidente sobre el número de ellos que se encuentren presentes.
3. Cumplido lo anterior se declara por la Presidencia si hay o no el quórum y se procede a sesionar con la mitad más uno de los consejeros principales o suplentes si es el caso, o a suspender la reunión, según el caso.
4. El Secretario del Consejo de Administración dejará constancia escrita de cada reunión mediante acta sobre la concurrencia de miembros principales y suplentes con indicación de sus nombres y apellidos.

11. Orden del Día o Agenda para la Reunión:

Las reuniones del Consejo de Administración deben desarrollarse de acuerdo con el orden del día o Agenda que se apruebe por mayoría para cada una de ellas, con base en la propuesta que para el efecto presentará el Presidente y estará en concordancia con el objeto de la reunión indicado en la convocatoria. El presidente dirige la reunión con base en dicha orden del día y éste solamente puede ser modificado por decisión mayoritaria de los miembros del Consejo y previa moción debidamente justificada. Por regla general, en las reuniones ordinarias o extraordinarias del Consejo de Administración solamente se tratan los asuntos para

los cuales se convoca la reunión o los que se incluyan, dentro del orden del día, previa aprobación por el Consejo.

El orden del día como mínimo deberá contemplar los siguientes puntos:

1. Llamada a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y Aprobación del acta anterior.
3. Temas específicos.
4. Temas de seguimiento.
5. Temas para definir.
6. Propositiones conclusiones y varios

12. Procedimientos para la toma de decisiones:

Las decisiones, resoluciones o acuerdos del Consejo de Administración se toman de conformidad con el procedimiento que se describe a continuación:

1. Cada asunto, tema o materia, será presentado por la persona u organismo a quien corresponda hacerlo.
2. Terminada la presentación, el Presidente declara abierta la discusión, para que cada uno de los asistentes pueda expresar sus conceptos, criterios, comentarios o sugerencias u observaciones; y se atenderán, igualmente, preguntas para ampliar o precisar información relacionada con el tema en discusión.
3. Cumplido el proceso anterior se procurará que la decisión se adopte por consenso, es decir, que mediante la discusión y el diálogo se llegue a un acuerdo compartido y aceptado por todos los miembros del Consejo o al menos por la mayoría absoluta, sin que sea necesario efectuar votación. Cuando las decisiones o acuerdos se adopten por ese mecanismo, se entiende que hay unanimidad, a menos que haya expresa constancia en contrario o salvamento por parte de uno o varios consejeros, en cuyo caso se deja constancia escrita en el Acta de la reunión respectiva.
4. En caso de ser absolutamente imposible lograr la decisión mediante consenso, a pesar de los esfuerzos realizados en tal sentido, se recurrirá al sistema de votación nominal, para los cual se requiere el voto favorable de la mayoría simple de los miembros del Consejo que actúan en la reunión con derecho a voz y voto.
5. Si se presenta la circunstancia que el Consejo de Administración deba sesionar con el quórum mínimo, para que la decisión sea válida se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de los asistentes con tal derecho.
6. Las decisiones se tomarán bajo los principios de igualdad, equidad y responsabilidad social, con sentido empresarial y sin favorecimientos especiales o particulares ni actitudes paternalistas.

13. Asuntos que requieren mayoría especial para su validez:

Se requerirá el voto favorable o mayoría absoluta de por lo menos las dos terceras partes del número de miembros del Consejo de Administración, cuando se trate de decidir sobre alguno de los siguientes asuntos:

1. Nombramiento o remoción del Administrador.
2. Aprobación de Reglamentos internos.
3. Aprobación de modificaciones en la planta de personal que se requieran de manera temporal para el correcto funcionamiento de la copropiedad y que por su necesidad manifiesta no se pueda esperar hasta la aprobación de la Asamblea, o que por su monto de menos de cuatro (4) SMMLV no requiera aprobación de Asamblea.
4. Aprobación del Plan anual de Actividades.
5. Aprobación de proyectos de reforma de estatutos.

14. Control de Asistencia, Vacantes y Reemplazos:

1. Se mantendrá un sistema permanente de control de asistencia a reuniones del Consejo de Administración, mediante el cual se indicará la fecha, la hora, el lugar y los nombres y apellidos de cada uno de los miembros del Consejo, labor que cumplirá el Secretario del Consejo al iniciar la reunión.

2. El miembro del Consejo de Administración, que por cualquier motivo no pueda asistir a la reunión para la cual se le convoca, debe informar por escrito al Conjunto con anterioridad a la fecha y hora de la reunión, indicando las razones o justificaciones del caso; de no hacerlo, la ausencia se entenderá como injustificada para efecto del control de asistencia.
3. Si se presenta la acumulación de tres (3) faltas de asistencia continuas injustificadas, en la misma reunión se declarará invalidado, y se procederá a enviar al consejero la notificación de su desvinculación como integrante del mismo.

15. Informes que debe recibir El Consejo de Administración:

1. El Consejo de Administración recibirá y evaluará informes periódicos del Administrador y de los Comités Especiales, los cuales deberán presentarse por escrito y describirán en forma detallada la marcha y los resultados de las actividades o asuntos a su cargo, los comentarios, proyectos o iniciativas para mejorar el desarrollo de las actividades del Conjunto. El Consejo de Administración se pronunciará sobre dichos informes y adoptará las decisiones o tomará las medidas que estime convenientes.
2. El Consejo recibirá y analizará además informes provenientes de otros organismos que no dependen de él, cuando éstos sean presentados, particularmente del asesor jurídico, el contador, el Revisor Fiscal, de autoridades competentes, de organismos de integración o de otras personas o entidades con las que se haya celebrado acuerdos o contratos los cuales deba conocer el Consejo de Administración. En este caso se pronunciará directamente el Consejo de Administración o dará traslado a las personas u organismos que sean competentes para adelantar las acciones o adoptar las decisiones relacionadas con esos informes. Los informes que se rindan al Consejo de Administración, sin excepción, deben ser presentados por escrito, debidamente suscritos por los responsables de ellos y con los respectivos soportes o anexos.

16. Carácter Confidencial de los asuntos tratados:

1. Las actuaciones del Consejo del conjunto residencial Alameda de San Diego P.H. como órgano directivo y las de cada uno de sus integrantes, son de estricto carácter confidencial, en consecuencia, está prohibido divulgarlas por cualquier medio a terceros; por lo tanto, los asuntos o decisiones tratadas o adoptadas, así como todos los aspectos de régimen interno del Conjunto, solamente podrán ser dados a conocer previa autorización del Consejo o por el consejero correspondiente a través de los órganos o canales propios del Conjunto y únicamente a las personas, organismos o entidades a quienes puedan conocerlos.
2. El mismo criterio anterior se aplicará a las demás personas u organismos que asistan a sesiones del Consejo de Administración a cualquier título y a quienes debidamente autorizados realicen labores en el Conjunto en forma permanente o transitoria.

17. Constancia Escrita de las Actuaciones:

De todas las actuaciones del Consejo se debe llevar un registro escrito, ordenado, claro y al día por medio de Actas y otros documentos (cronograma, plan de trabajos y tareas, etc.) cuyo contenido preparará el Secretario del Consejo de Administración que debe quedar consignado en el libro respectivo y suscritas por el Presidente y el Secretario del Consejo. Las Actas deben conservarse siempre dentro de las oficinas del Conjunto y bajo los controles adecuados, ya que constituyen prueba de lo actuado y decidido en cada reunión y que consta en ellas para todos los efectos. En la elaboración de las Actas se debe tener en cuenta los siguientes puntos como mínimo:

1. Serán enumeradas cronológicamente y en forma continua de modo de que la primera reunión del año lleve el número siguiente al de la última del año anterior.
2. Las actas deben ir encabezadas con la indicación de la siguiente información:

- a. Ciudad donde se efectuó la reunión.
 - b. Hora de inicio y fecha de la sesión
 - c. Lista de los miembros del Consejo y demás personas que concurran a la reunión.
3. Relación clara y sucinta de todos los asuntos tratados.
 4. Constancia de las decisiones aprobadas con su texto literal cuando se trate de acuerdos o resoluciones especiales.
 5. De cada decisión se indicará el número de votos con que fue aprobada o negada, o si la decisión fue por consenso.
 6. Hora de la clausura de la sesión.
 7. El original del Acta debe firmarse por quienes actuaron como Presidente y Secretario de la reunión.

18. Información Personal de los miembros del Consejo de Administración:

Cada miembro del Consejo de Administración está obligado a informar al Conjunto sobre cualquier cambio de residencia, lugar de trabajo, uso de vacaciones o licencias, incapacidades o cualquiera otra circunstancia que en un momento dado pueda dificultar su localización oportuna para asuntos relacionados con su actividad en el Conjunto, para lo cual se comunicará por escrito lo pertinente en cada caso. El Secretario del Consejo de Administración llevará un registro permanente de todas las personas que desempeñan cargos directivos o de control para asegurar de esta manera su ubicación en cualquier momento que sea necesario.

19. Evaluación del Consejo de Administración como equipo.

Con el fin de mejorar el grado de participación, integración y cohesión entre los miembros del Consejo y de su unidad como equipo permanente de trabajo, se establece como práctica regular efectuar evaluación al final de cada reunión ordinaria con base en los siguientes parámetros, los cuales contarán con sus correspondientes indicadores de gestión:

1. Puntualidad en la asistencia a la reunión.
2. Participación de cada uno de los asistentes a la reunión.
3. Utilización del tiempo durante la reunión.
4. Aportes a la sana crítica, comentarios o sugerencias.
5. Propuestas nuevas en beneficio del Conjunto y de los propietarios.
6. Resultados logrados a través de la reunión. Para esta evaluación se utilizará un formato especial o mecanismo determinado por el consejo, indicando los resultados y las recomendaciones adoptadas y se conservarán en forma ordenada para efectos del seguimiento respectivo.

20. Inhabilidades e Incompatibilidades:

1. Los miembros del Consejo de Administración no podrán llevar asuntos de la copropiedad en calidad de empleado o asesor.
2. No podrán celebrar contratos de prestación de servicios laborales o de asesoría a nombre del conjunto.
3. Los cónyuges, compañeros permanentes y quienes se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o de afinidad y primero civil de los miembros del Consejo de administración, tampoco podrán celebrar contratos de prestación de servicios laborales o de asesoría, o proveedores de servicios, con y para el Conjunto.
4. Los miembros del Consejo, o quienes cumplan funciones en él (presidente, secretario y vocales), no podrán ser cónyuges entre sí, compañero(a) permanente, ni estar ligados por cualquier vínculo hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero de afinidad o único civil con el Contador, el asesor jurídico, el Administrador, el Revisor Fiscal en ejercicio.

21. Misión y Visión del Conjunto

Los miembros del Consejo orientarán sus políticas en concordancia con la Misión y Visión del Conjunto. De igual manera, en su propio organismo y en los de su competencia propenderá por la práctica, de los valores doctrinales humanistas (solidaridad, autoayuda, democracia, igualdad, equidad), los doctrinales éticos (honestidad, transparencia, responsabilidad social, vocación social) y corporativos

(lealtad, compromiso y sentido de pertenencia), fomentando la solidaridad y manifestando deseo de ayuda y servicio a otros con alto grado de respeto y gran interés de unión para resolver los problemas propios y los de los demás.

22. Marco Legal.

Además de las normas del presente Reglamento, el Consejo de Administración se ceñirá en su funcionamiento a las que sean pertinentes de la legislación del Conjunto y de propiedad horizontal, los estatutos u otros reglamentos internos o a normas de cumplimiento obligatorio emanadas de autoridad competente o de la asamblea.

23. Vigencia del Reglamento y divulgación.

El presente reglamento entra en vigor a partir de la fecha de su aprobación por parte de la Asamblea.

EL ADMINISTRADOR (Ley 675/01 art. 50, 51, 52)

Es la persona natural o jurídica que representará legalmente al conjunto Alameda de san Diego PH, en lo referente a los derechos, deberes y obligaciones de estas. Son responsables en casos de incumplimiento, extralimitación de sus funciones o violación de la Ley. Su nombramiento puede ser realizado por la Asamblea de copropietarios o por delegación por parte del Consejo de Administración para períodos de un año y podrá ser reelegido.

La inscripción y certificación de la representación se realizará ante la Alcaldía anexando la escritura por la cual se somete la Unidad a la propiedad horizontal y las Actas de Asamblea o Consejo que designe al Representante Legal en su calidad de persona natural o jurídica y demás documentos que solicite dicha entidad. (Art. 50).

Antes de entrar a ejercer el cargo de Administrador, es conveniente garantizar el manejo de los fondos o dineros de la copropiedad, solicitando el otorgamiento de una póliza o garantía expedida por una Compañía de Seguros, en cuantía que señalará la Asamblea de Copropietarios o en su defecto el Consejo de Administración.

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

La administración inmediata del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si los hubiere y si lo solicita algún copropietario.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
13. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del conjunto, en caso contrario será la persona natural contratada quien fungirá como Representante legal del conjunto y adicional a las funciones ya señaladas deberá velar por:

- Velar por el cumplimiento de la Ley 675/2001 y normas concordantes.
- Ejecutar directamente o por medio de contrato con terceros, las obras de reparación o de construcción ordenadas por la Asamblea.
- Celebrar los contratos de Vigilancia, Aseo, jardinería y de mantenimientos.
- Rendir anualmente a la Asamblea de copropietarios un informe sobre la labor realizada, acompañado de los Balances Contables de los gastos.
- Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro de la copropiedad, en las cuantías que determine la Asamblea de copropietarios.
- Las demás que sean necesarias para la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios de la propiedad común.

REVISOR FISCAL (Ley 675/01 Art. 56, 57)

La Asamblea nombrará el Revisor Fiscal, por período de un (1) año, siendo posible su reelección y sus funciones principales serán:

1. Efectuar con regularidad el arqueo de los fondos comunes.
2. Velar porque los libros y cuentas de la unidad se encuentren al día de acuerdo con el Plan Único de Cuentas.
3. Informar por escrito a la Asamblea de copropietarios, al Consejo de Administración y al Administrador sobre las irregularidades existentes en el manejo de dineros, cuentas, presupuestos y solicitar si es del caso, reunión para su análisis y soluciones.
4. Las demás funciones señaladas en las leyes que regulan la materia propia de encargo de la revisoría fiscal.

El Revisor Fiscal no podrá estar ligado dentro del Cuarto grado civil de consanguinidad o el Segundo de afinidad con el Administrador, con el Contador y con cualquier otra persona que ejerza cargo en la Administración.

DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Anualmente en la reunión de la Asamblea General se designarán y elegirán los miembros del "Comité de Convivencia", integrado por un mínimo de tres (3) personas o más en número impar de conformidad con la legislación vigente, No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora con la copropiedad. Igualmente es requisito básico para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones y ejemplo de Convivencia ciudadana.

Parágrafo 1

No podrá ser postulado como miembro del Comité de Convivencia el propietario que se encuentre en mora por concepto de obligaciones de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración o de una cuota extraordinaria aprobada por la asamblea general, o de sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. No podrán ser postulados como miembro, aquellas personas que sean arrendatarias o propietarios que no vivan en el conjunto durante el periodo activo del comité de convivencia al que se postule. También es requisito esencial para desempeñar el cargo, ser persona cumplidora de las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Son Funciones del Comité de Convivencia el atender las Conciliaciones, el estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias acorde con las normas que regulan la materia. En la eventualidad de no lograr un arreglo amistoso podrá sugerir a los Órganos de Control de la Copropiedad imponer sanciones o multas de carácter correctivas.

Por lo anterior podemos resumir sus funciones en:

- a. Las funciones son exclusivamente asesoras y conciliadoras en el trámite y solución de conflictos que surjan entre el Administrador, los residentes entre sí o ante terceros. Estudiar los hechos denunciados como generadores de perturbación y tomar decisiones sobre los mismos.
- b. Presentar fórmulas conciliatorias, orientadas a dirimir las controversias con el propósito de fortalecer las relaciones de vecindad.
- c. Llevar un libro de actas donde se registren los eventos o conflictos, los compromisos de las partes y arreglos propuestos en cada caso.
- d. Asesorar al administrador en la toma de decisiones para el buen funcionamiento del Conjunto en materia de convivencia. Igualmente procurar y trabajar por la tranquilidad, integración, participación y sana convivencia de la comunidad.

- e. Asesorar a la administración en la creación de estrategias de comunicación que permitan la divulgación de los valores éticos, tolerancia y armonía para lograr una mejor convivencia.
- f. El Comité en ningún caso podrá imponer sanciones de ninguna índole.

Parágrafo 1

En caso de extralimitación o de incumplimiento en el ejercicio de las funciones asignadas de los miembros de este Comité, el Consejo de Administración queda delegado para proveer el cargo.

Parágrafo 2

Los miembros del Comité de Convivencia no devengarán honorarios por su labor, entendiéndose que ésta es ad-honorem y voluntaria.

PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

- a. Cualquier propietario, residente, tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario del cual sea parte.
- b. Para tal efecto, la persona interesada presentará por escrito una solicitud de convocatoria a cualquier miembro del Comité de Convivencia, en la que exponga de manera clara y completa los hechos motivo del conflicto.
- c. El miembro del Comité de Convivencia que reciba la solicitud de convocatoria informará a los demás miembros y se convocará a reunión en la fecha y hora programada por la Administración para analizar si el conflicto se ha presentado con ocasión de la vida comunitaria del Conjunto.
- d. Solamente tendrán trámite los reclamos relacionados con el uso y disfrute de la propiedad horizontal. En caso de que el conflicto sea de otra naturaleza, el Comité de Convivencia le enviará una comunicación escrita al solicitante, informándole esta situación y le recomendará el procedimiento que debe seguir.
- e. Los comunicados que se realicen por medios de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación) como son: correo electrónico, redes sociales como Facebook, Twitter, etc., se considerarán oficiales, ya sean publicadas desde el Comité de Convivencia, Administración o el Consejo de Administración.
- f. Cualquier tipo de comentario por parte del algún propietario o arrendatario, realizado en redes sociales ya sea una burla, queja, insulto, o el cuestionamiento del proceder del Comité, la Administración o el Consejo, correspondiente a cualquier acto administrativo, es susceptible de investigación y según la situación podrá darse traslado a las Autoridades para su investigación y castigo.

APROBACIÓN DEL REGLAMENTO

VIGENCIA:

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y su promulgación.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES:

Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a. Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todas las disposiciones contenidas en el Código Nacional de policía y convivencia ciudadana o el que lo reemplazare.
- c. Todas las disposiciones contenidas en el Código Nacional de Tránsito.
- d. Todas las disposiciones contenidas en leyes referentes a la Tenencia de Mascotas.
- e. Todas las leyes y normas que regulen la materia de la Propiedad Horizontal existentes y futuras.

El presente Documento se aprueba por la Asamblea General Extraordinaria, en su reunión del día 2 de diciembre de 2023, según consta en Acta No. 10 del libro de actas de Asambleas.

La relación entre vecinos se debe enmarcar en la cultura del buen trato, la sana convivencia, respeto, tolerancia, solidaridad y colaboración con el fin de favorecer las relaciones interpersonales y comprometiéndonos día a día con el mejoramiento continuo del Conjunto Residencial Alameda de San Diego.

DEROGATORIA: Todas las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que sean similares y que sean contrarias a las anteriormente transcritas, quedan expresamente derogadas, aclarando que las demás normas que no sean similares tienen plena vigencia.

Cuota Extraordinaria - Fachadas TORRES 3 Y 4 - a seis (6) meses. De mayo a Octubre 2024- VALOR \$461,955,393

Apto	Coefficient	Valor Total- CTA EXTRA	CTA MENSUAL
1	0,2557	1.181.000	196.833
2	0,2633	1.216.000	202.667
3	0,2781	1.285.000	214.167
4	0,2677	1.237.000	206.167
5	0,3253	1.503.000	250.500
6	0,3609	1.667.000	277.833
7	0,3113	1.438.000	239.667
8	0,349	1.612.000	268.667
9	0,2582	1.193.000	198.833
10	0,3389	1.566.000	261.000
11	0,321	1.483.000	247.167
12	0,3527	1.629.000	271.500
13	0,2823	1.304.000	217.333
14	0,2405	1.111.000	185.167
15	0,1828	844.000	140.667
16	0,1289	595.000	99.167
17	0,1498	692.000	115.333
101	0,266	1.229.000	204.833
102	0,2777	1.283.000	213.833
107	0,2777	1.283.000	213.833
108	0,266	1.229.000	204.833
109	0,2382	1.100.000	183.333
110	0,2434	1.124.000	187.333
111	0,2799	1.293.000	215.500
112	0,261	1.206.000	201.000
113	0,261	1.206.000	201.000
114	0,2799	1.293.000	215.500
115	0,2149	993.000	165.500
116	0,2382	1.100.000	183.333
201	0,265	1.224.000	204.000
202	0,3116	1.439.000	239.833
203	0,2799	1.293.000	215.500
204	0,2434	1.124.000	187.333
205	0,2628	1.214.000	202.333
206	0,2802	1.294.000	215.667
207	0,3116	1.439.000	239.833
208	0,265	1.224.000	204.000
209	0,2694	1.245.000	207.500
210	0,3126	1.444.000	240.667
211	0,2799	1.293.000	215.500
212	0,261	1.206.000	201.000
213	0,261	1.206.000	201.000
214	0,2799	1.293.000	215.500
215	0,3126	1.444.000	240.667
216	0,2694	1.245.000	207.500

217	0,2195		1.014.000		169.000
218	0,2529		1.168.000		194.667
219	0,2281		1.054.000		175.667
220	0,2125		982.000		163.667
221	0,2125		982.000		163.667
222	0,2281		1.054.000		175.667
223	0,2847		1.315.000		219.167
224	0,2508		1.159.000		193.167
225	0,251		1.160.000		193.333
226	0,2861		1.322.000		220.333
227	0,23		1.062.000		177.000
228	0,2134		986.000		164.333
229	0,2134		986.000		164.333
230	0,23		1.062.000		177.000
231	0,2546		1.176.000		196.000
232	0,22		1.016.000		169.333
301	0,2658		1.228.000		204.667
302	0,3116		1.439.000		239.833
303	0,2803		1.295.000		215.833
304	0,2599		1.201.000		200.167
305	0,2599		1.201.000		200.167
306	0,2803		1.295.000		215.833
307	0,3116		1.439.000		239.833
308	0,2658		1.228.000		204.667
309	0,2694		1.245.000		207.500
310	0,3126		1.444.000		240.667
311	0,2799		1.293.000		215.500
312	0,261		1.206.000		201.000
313	0,261		1.206.000		201.000
314	0,2799		1.293.000		215.500
315	0,3126		1.444.000		240.667
316	0,2694		1.245.000		207.500
317	0,2529		1.168.000		194.667
318	0,2529		1.168.000		194.667
319	0,2281		1.054.000		175.667
320	0,2118		978.000		163.000
321	0,2118		978.000		163.000
322	0,2281		1.054.000		175.667
323	0,2847		1.315.000		219.167
324	0,2847		1.315.000		219.167
325	0,2853		1.318.000		219.667
326	0,2853		1.318.000		219.667
327	0,2292		1.059.000		176.500
328	0,2125		982.000		163.667
329	0,2125		982.000		163.667
330	0,2292		1.059.000		176.500
331	0,2539		1.173.000		195.500
332	0,2539		1.173.000		195.500
401	0,2658		1.228.000		204.667
402	0,3116		1.439.000		239.833
403	0,2803		1.295.000		215.833
404	0,2599		1.201.000		200.167

405	0,2599		1.201.000		200.167
406	0,2803		1.295.000		215.833
407	0,3116		1.439.000		239.833
408	0,2658		1.228.000		204.667
409	0,2694		1.245.000		207.500
410	0,3126		1.444.000		240.667
411	0,2799		1.293.000		215.500
412	0,261		1.206.000		201.000
413	0,261		1.206.000		201.000
414	0,2799		1.293.000		215.500
415	0,3126		1.444.000		240.667
416	0,2694		1.245.000		207.500
417	0,2529		1.168.000		194.667
418	0,2529		1.168.000		194.667
419	0,2281		1.054.000		175.667
420	0,2118		978.000		163.000
421	0,2118		978.000		163.000
422	0,2281		1.054.000		175.667
423	0,2847		1.315.000		219.167
424	0,2847		1.315.000		219.167
425	0,2853		1.318.000		219.667
426	0,2853		1.318.000		219.667
427	0,2292		1.059.000		176.500
428	0,2125		982.000		163.667
429	0,2125		982.000		163.667
430	0,2292		1.059.000		176.500
431	0,2539		1.173.000		195.500
432	0,2539		1.173.000		195.500
501	0,2658		1.228.000		204.667
502	0,3116		1.439.000		239.833
503	0,2803		1.295.000		215.833
504	0,2599		1.201.000		200.167
505	0,2599		1.201.000		200.167
506	0,2803		1.295.000		215.833
507	0,3116		1.439.000		239.833
508	0,2658		1.228.000		204.667
509	0,2694		1.245.000		207.500
510	0,3126		1.444.000		240.667
511	0,2799		1.293.000		215.500
512	0,261		1.206.000		201.000
513	0,261		1.206.000		201.000
514	0,2799		1.293.000		215.500
515	0,3126		1.444.000		240.667
516	0,2694		1.245.000		207.500
517	0,2529		1.168.000		194.667
518	0,2529		1.168.000		194.667
519	0,2281		1.054.000		175.667
520	0,2118		978.000		163.000
521	0,2118		978.000		163.000
522	0,2281		1.054.000		175.667
523	0,2847		1.315.000		219.167
524	0,2847		1.315.000		219.167

525	0,2853		1.318.000		219.667
526	0,2853		1.318.000		219.667
527	0,2292		1.059.000		176.500
528	0,2125		982.000		163.667
529	0,2125		982.000		163.667
530	0,2292		1.059.000		176.500
531	0,2539		1.173.000		195.500
532	0,2539		1.173.000		195.500
601	0,2658		1.228.000		204.667
602	0,3116		1.439.000		239.833
603	0,2803		1.295.000		215.833
604	0,2599		1.201.000		200.167
605	0,2599		1.201.000		200.167
606	0,2803		1.295.000		215.833
607	0,3116		1.439.000		239.833
608	0,2658		1.228.000		204.667
609	0,2694		1.245.000		207.500
610	0,3126		1.444.000		240.667
611	0,2799		1.293.000		215.500
612	0,261		1.206.000		201.000
613	0,261		1.206.000		201.000
614	0,2799		1.293.000		215.500
615	0,3126		1.444.000		240.667
616	0,2694		1.245.000		207.500
617	0,2529		1.168.000		194.667
618	0,2529		1.168.000		194.667
619	0,2281		1.054.000		175.667
620	0,2118		978.000		163.000
621	0,2118		978.000		163.000
622	0,2281		1.054.000		175.667
623	0,2847		1.315.000		219.167
624	0,2847		1.315.000		219.167
625	0,2853		1.318.000		219.667
626	0,2853		1.318.000		219.667
627	0,2292		1.059.000		176.500
628	0,2125		982.000		163.667
629	0,2125		982.000		163.667
630	0,2292		1.059.000		176.500
631	0,2539		1.173.000		195.500
632	0,2539		1.173.000		195.500
701	0,2658		1.228.000		204.667
702	0,3116		1.439.000		239.833
703	0,2803		1.295.000		215.833
704	0,2599		1.201.000		200.167
705	0,2599		1.201.000		200.167
706	0,2803		1.295.000		215.833
707	0,3116		1.439.000		239.833
708	0,2658		1.228.000		204.667
709	0,2694		1.245.000		207.500
710	0,3126		1.444.000		240.667
711	0,2799		1.293.000		215.500
712	0,261		1.206.000		201.000

713	0,261		1.206.000		201.000
714	0,2799		1.293.000		215.500
715	0,3126		1.444.000		240.667
716	0,2694		1.245.000		207.500
717	0,2529		1.168.000		194.667
718	0,2529		1.168.000		194.667
719	0,2281		1.054.000		175.667
720	0,2118		978.000		163.000
721	0,2118		978.000		163.000
722	0,2281		1.054.000		175.667
723	0,2847		1.315.000		219.167
724	0,2847		1.315.000		219.167
725	0,2853		1.318.000		219.667
726	0,2853		1.318.000		219.667
727	0,2292		1.059.000		176.500
728	0,2125		982.000		163.667
729	0,2125		982.000		163.667
730	0,2292		1.059.000		176.500
731	0,2539		1.173.000		195.500
732	0,2539		1.173.000		195.500
801	0,2658		1.228.000		204.667
802	0,3116		1.439.000		239.833
803	0,2803		1.295.000		215.833
804	0,2599		1.201.000		200.167
805	0,2599		1.201.000		200.167
806	0,2803		1.295.000		215.833
807	0,3116		1.439.000		239.833
808	0,2658		1.228.000		204.667
809	0,2694		1.245.000		207.500
810	0,3126		1.444.000		240.667
811	0,2799		1.293.000		215.500
812	0,261		1.206.000		201.000
813	0,261		1.206.000		201.000
814	0,2799		1.293.000		215.500
815	0,3126		1.444.000		240.667
816	0,2694		1.245.000		207.500
817	0,2529		1.168.000		194.667
818	0,2529		1.168.000		194.667
819	0,2281		1.054.000		175.667
820	0,2118		978.000		163.000
821	0,2118		978.000		163.000
822	0,2281		1.054.000		175.667
823	0,2847		1.315.000		219.167
824	0,2847		1.315.000		219.167
825	0,2853		1.318.000		219.667
826	0,2853		1.318.000		219.667
827	0,2292		1.059.000		176.500
828	0,2125		982.000		163.667
829	0,2125		982.000		163.667
830	0,2292		1.059.000		176.500
831	0,2539		1.173.000		195.500
832	0,2539		1.173.000		195.500

901	0,2658		1.228.000		204.667
902	0,3116		1.439.000		239.833
903	0,2803		1.295.000		215.833
904	0,2599		1.201.000		200.167
905	0,2599		1.201.000		200.167
906	0,2803		1.295.000		215.833
907	0,3116		1.439.000		239.833
908	0,2658		1.228.000		204.667
909	0,2694		1.245.000		207.500
910	0,3126		1.444.000		240.667
911	0,2799		1.293.000		215.500
912	0,261		1.206.000		201.000
913	0,261		1.206.000		201.000
914	0,2799		1.293.000		215.500
915	0,3126		1.444.000		240.667
916	0,2694		1.245.000		207.500
917	0,2529		1.168.000		194.667
918	0,2529		1.168.000		194.667
919	0,2281		1.054.000		175.667
920	0,2118		978.000		163.000
921	0,2118		978.000		163.000
922	0,2281		1.054.000		175.667
923	0,2847		1.315.000		219.167
924	0,2847		1.315.000		219.167
925	0,2853		1.318.000		219.667
926	0,2853		1.318.000		219.667
927	0,2292		1.059.000		176.500
928	0,2125		982.000		163.667
929	0,2125		982.000		163.667
930	0,2292		1.059.000		176.500
931	0,2539		1.173.000		195.500
932	0,2539		1.173.000		195.500
1001	0,2658		1.228.000		204.667
1002	0,3116		1.439.000		239.833
1003	0,2803		1.295.000		215.833
1004	0,2599		1.201.000		200.167
1005	0,2599		1.201.000		200.167
1006	0,2803		1.295.000		215.833
1007	0,3116		1.439.000		239.833
1008	0,2658		1.228.000		204.667
1009	0,2694		1.245.000		207.500
1010	0,3126		1.444.000		240.667
1011	0,2799		1.293.000		215.500
1012	0,261		1.206.000		201.000
1013	0,261		1.206.000		201.000
1014	0,2799		1.293.000		215.500
1015	0,3126		1.444.000		240.667
1016	0,2694		1.245.000		207.500
1017	0,2529		1.168.000		194.667
1018	0,2529		1.168.000		194.667
1019	0,2281		1.054.000		175.667
1020	0,2118		978.000		163.000

1021	0,2118		978.000		163.000
1022	0,2281		1.054.000		175.667
1023	0,2847		1.315.000		219.167
1024	0,2847		1.315.000		219.167
1025	0,2853		1.318.000		219.667
1026	0,2853		1.318.000		219.667
1027	0,2292		1.059.000		176.500
1028	0,2125		982.000		163.667
1029	0,2125		982.000		163.667
1030	0,2292		1.059.000		176.500
1031	0,2539		1.173.000		195.500
1032	0,2539		1.173.000		195.500
1101	0,2658		1.228.000		204.667
1102	0,3116		1.439.000		239.833
1103	0,2803		1.295.000		215.833
1104	0,2599		1.201.000		200.167
1105	0,2599		1.201.000		200.167
1106	0,2803		1.295.000		215.833
1107	0,3116		1.439.000		239.833
1108	0,2658		1.228.000		204.667
1109	0,2694		1.245.000		207.500
1110	0,3126		1.444.000		240.667
1111	0,2799		1.293.000		215.500
1112	0,261		1.206.000		201.000
1113	0,261		1.206.000		201.000
1114	0,2799		1.293.000		215.500
1115	0,3126		1.444.000		240.667
1116	0,2694		1.245.000		207.500
1117	0,2529		1.168.000		194.667
1118	0,2529		1.168.000		194.667
1119	0,2281		1.054.000		175.667
1120	0,2118		978.000		163.000
1121	0,2118		978.000		163.000
1122	0,2281		1.054.000		175.667
1123	0,2847		1.315.000		219.167
1124	0,2847		1.315.000		219.167
1125	0,2853		1.318.000		219.667
1126	0,2853		1.318.000		219.667
1127	0,2292		1.059.000		176.500
1128	0,2125		982.000		163.667
1129	0,2125		982.000		163.667
1130	0,2292		1.059.000		176.500
1131	0,2539		1.173.000		195.500
1132	0,2539		1.173.000		195.500
1201	0,2658		1.228.000		204.667
1202	0,3116		1.439.000		239.833
1203	0,2803		1.295.000		215.833
1204	0,2599		1.201.000		200.167
1205	0,2599		1.201.000		200.167
1206	0,2803		1.295.000		215.833
1207	0,3116		1.439.000		239.833
1208	0,2658		1.228.000		204.667

1209	0,2694		1.245.000		207.500
1210	0,3126		1.444.000		240.667
1211	0,2799		1.293.000		215.500
1212	0,261		1.206.000		201.000
1213	0,261		1.206.000		201.000
1214	0,2799		1.293.000		215.500
1215	0,3126		1.444.000		240.667
1216	0,2694		1.245.000		207.500
1217	0,2529		1.168.000		194.667
1218	0,2529		1.168.000		194.667
1219	0,2281		1.054.000		175.667
1220	0,2118		978.000		163.000
1221	0,2118		978.000		163.000
1222	0,2281		1.054.000		175.667
1223	0,2847		1.315.000		219.167
1224	0,2847		1.315.000		219.167
1225	0,2853		1.318.000		219.667
1226	0,2853		1.318.000		219.667
1227	0,2292		1.059.000		176.500
1228	0,2125		982.000		163.667
1229	0,2125		982.000		163.667
1230	0,2292		1.059.000		176.500
1231	0,2539		1.173.000		195.500
1232	0,2539		1.173.000		195.500

PRESUPUESTO MANTENIMIENTO DE FACHADAS CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO



ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
MANTENIMIENTO DE FACHADAS					
1	PRELIMINARES				
1.1	CERRAMIENTO PROVISIONAL EN LONA VERDE JARDINERAS.	ML	200,00	\$ 8.000,00	\$ 1.600.000
1.2	SEÑALIZACION PERMANENTE DE OBRA	GL	1	\$ 500.000,00	\$ 500.000
SUBTOTAL CAPITULO					\$ 2.100.000
2	LAVADO E IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS EN LADRILLO A A VISTA				
2.1	CAMBIO DE UNIDADES DE LADRILLO A LA VISTA (correspondiente al 2 % de la mampostería) FISURADAS, FRACTURADAS, EROSIONADAS Y/O METEORIZADAS POR PIEZAS INTEGRALES DE IGUAL PRESENTACIÓN. INCLUYE CORTE, DEMOLICIÓN, REINSTALACIÓN Y RETIRO DE ESCOMBROS	UND	520	\$ 9.000,00	\$ 4.680.000
2.2	PROTECCIÓN PERMANENTE PARA MARCOS DE VENTANERIA, GARGOLA Y PUERTAS CON POLIETILENO EN FACHADAS EXPUESTAS AL LAVADO CON ACIDO. INCLUYE SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	2475,59	\$ 6.000,00	\$ 14.853.518
2.3	EMBOQUILLADO GENERAL DE FACHADAS EN LADRILLO A LA VISTA CON MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO CON SIKA 1.	M2	1435,64	\$ 5.000,00	\$ 7.178.200
2.4	LIMPIEZA, DESMANCHADO Y LAVADO DE FACHADAS EN LADRILLO A LA VISTA POR MEDIO DE RENOVADOR DE FACHADAS R-74 REQUIM O SIMILAR. INCLUYE EQUIPOS, MATERIALES, MANO DE OBRA Y TODOS INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	1435,64	\$ 7.000,00	\$ 10.049.480
2.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE HIDROFUGO SIKA TRANSPARENTE 10 AÑOS A DOS MANOS EN FACHADAS DE LADRILLO A LA VISTA. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	1435,64	\$ 13.500,00	\$ 19.381.140
2.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE SILICONA ACETICA DE TEXSA EN PERIMETRO MARCO - MURO EN VENTANERIA Y PUERTAS DE FACHADAS. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	ML	3490,50	\$ 4.500,00	\$ 15.707.250
SUBTOTAL CAPITULO					\$ 71.849.588
3.0	MANTENIMIENTO DE FACHADAS EN GRANIPLAST				
3.1	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE DESENGRASANTE SIKAGUARD 719 PARA LIMPIEZA DE FACHADAS EN GRANIPLAST	M2	4615,75	\$ 5.000,00	\$ 23.078.768
3.2	SELLADO DE FISURAS POR MEDIO DE APLICACIÓN DE SIKAFIL POWER 12 AÑOS	GL	1,00	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000
3.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA DE PINTUCO EN TEXTURIZADO GRANIPLAST. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	4615,75	\$ 14.500,00	\$ 66.928.427
3.4	REPARACIÓN, RESANE, Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA DE PINTUCO EN CIELO RASOS DE BALCONES Y MUROS INTERNOS INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	2220,94	\$ 14.500,00	\$ 32.203.630
3.5	LAVADO EXTERIOR GENERAL DE VENTANERIA INCLUYE VIDRIOS Y MARCOS POR MEDIO DE DESENGRASANTE INDUSTRIAL. INCLUYE. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	2475,59	\$ 5.000,00	\$ 12.377.932
3.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE ESMALTE 3 EN 1 EN ESTRUCTURA METALICA DE BALCONES. INCLUYE LIMPIEZA PREVIA.	ML	2760,00	\$ 8.000,00	\$ 22.080.000
3.7	MANTENIMIENTO DE GUARDA ESCOBAS EN GRANITO POR MEDIO DE APLICACIÓN DE ACIDO NITRICO. INCLUYE REPARACION PUNTUAL EN LAS PARTES SUELTAS O FISURADAS	ML	189,18	\$ 10.000,00	\$ 1.891.800
3.8	MANTENIMIENTO DE FLANCHES METALICOS POR MEDIO DE LA APLICACIÓN DE PRIMER Y PINTURA ESMALTE	ML	83,2	\$ 20.000,00	\$ 1.664.000
3.9	ASEO GENERAL DE OBRA	GL	1	\$ 4.000.000,00	\$ 4.000.000
SUBTOTAL CAPITULO					\$ 172.224.557
MANTENIMIENTO DE JARDINERAS					

PRESUPUESTO MANTENIMIENTO DE FACHADAS CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO



ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
MANTENIMIENTO DE FACHADAS					
4	LAVADO E IMPERMEABILIZACION DE JARDINERAS				
4.1	EMBOQUILLADO GENERAL DE LADRILLO A LA VISTA CON MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO CON SIKA 1.	M2	270,91	\$ 5.000,00	\$ 1.354.528
4.2	LIMPIEZA, DESMANCHADO Y LAVADO DE JARDINERAS EN LADRILLO A LA VISTA POR MEDIO DE RENOVADOR DE FACHADAS R-74 REQUIM O SIMILAR. INC EQUIPOS, MATERIALES, MANO DE OBRA Y TODOS INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	270,91	\$ 7.000,00	\$ 1.896.339
4.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE HIDROFUGO SIKA TRANSPARENTE 10 AÑOS A DOS MANOS EN FACHADAS DE LADRILLO A LA VISTA. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	270,9	\$ 13.500,00	\$ 3.657.224
4.4	MANTENIMIENTO DE FLANCHES METALICOS POR MEDIO DE LA APLICACIÓN DE PRIMER Y PINTURA ESMALTE	ML	33,5	\$ 20.000,00	\$ 669.000
4.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE ESMALTE 3 EN 1 EN ESTRUCTURA METALICA DE BARANDAS UBICADAS EN LA PARTE POSTERIOR DEL SALON COMUNAL. INCLUYE LIMPIEZA PREVIA.	ML	18,0	\$ 8.000,00	\$ 144.000
SUBTOTAL CAPITULO				\$	7.721.090
5.0	MANTENIMIENTO DE ZONAS COMERCIALES				
5.1	EMBOQUILLADO GENERAL DE LADRILLO A LA VISTA CON MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO CON SIKA 1.	M2	77,2	\$ 5.000,00	\$ 385.776
5.2	LIMPIEZA, DESMANCHADO Y LAVADO DE LADRILLO A LA VISTA POR MEDIO DE RENOVADOR DE FACHADAS R-74 REQUIM O SIMILAR. INC EQUIPOS, MATERIALES, MANO DE OBRA Y TODOS INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	77,2	\$ 7.000,00	\$ 540.086
5.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE HIDROFUGO SIKA TRANSPARENTE 10 AÑOS A DOS MANOS EN FACHADAS DE LADRILLO A LA VISTA. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	77,2	\$ 13.500,00	\$ 1.041.595
5.4	MANTENIMIENTO DE MEDIAS CAÑAS EN GRANITO. INCLUYE APLICACIÓN DE UN CORDON DE SIKAFLEX	ML	109,8	8000,0	\$ 878.400
5.5	REPARACIÓN, RESANE, Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA EN TEXTURIZADO GRANIPLAST. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	126,0	\$ 14.500,00	\$ 1.826.855
5.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE ESMALTE 3 EN 1 EN REJAS METALICAS DE LOCALES COMERCIALES . INCLUYE LIMPIEZA PREVIA.	M2	116,0	25000,0	\$ 2.900.000
5.7	REPARACIÓN, RESANE, Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA DE PINTUCO EN CIELO RASOS DE LOCALES COMERCIALES INCLUYE. MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	75,60	\$ 14.500,00	\$ 1.096.200
5.8	PROTECCIÓN PARA MARCOS DE VENTANERIA Y PUERTAS CON POLIETILENO EN FACHADAS EXPUESTAS AL LAVADO CON ACIDO. INC SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	132,76	\$ 6.000,00	\$ 796.560
5.9	LAVADO EXTERIOR GENERAL DE VENTANERIA Y PUERTAS INCLUYE VIDRIOS Y MARCOS POR MEDIO DE DESENGRASANTE INDUSTRIAL. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	132,76	\$ 5.000,00	\$ 663.800
SUBTOTAL CAPITULO				\$	10.129.273
6.0	MANTENIMIENTO DE SALON COMUNAL				
6.1	EMBOQUILLADO GENERAL DE LADRILLO A LA VISTA CON MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO CON SIKA 1.	M2	92,7688	\$ 5.000,00	\$ 463.844

PRESUPUESTO MANTENIMIENTO DE FACHADAS CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO



ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
MANTENIMIENTO DE FACHADAS					
6.2	LIMPIEZA, DESMANCHADO Y LAVADO DE LADRILLO A LA VISTA POR MEDIO DE RENOVADOR DE FACHADAS R-74 REQUIM O SIMILAR. INC EQUIPOS, MATERIALES, MANO DE OBRA Y TODOS INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	92,7688	\$ 7.000,00	\$ 649.382
6.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE HIDROFUGO SIKA TRANSPARENTE 10 AÑOS A DOS MANOS EN FACHADAS DE LADRILLO A LA VISTA. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	92,7688	\$ 13.500,00	\$ 1.252.379
6.4	MANTENIMIENTO DE GUARDA ESCOBAS EN GRANITO. INCLUYE REPARACION	ML	46,25	8000,0	\$ 370.000
6.5	REPARACIÓN, RESANE, Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA EN TEXTURIZADO GRANIPLAST. INC. MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	230,07	\$ 14.500,00	\$ 3.335.972
6.6	REPARACIÓN, RESANE, Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA EN VIGUETAS TEXTURIZADO GRANIPLAST. INC. MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	16,88	\$ 14.500,00	\$ 244.760
6.7	MANTENIMIENTO DE FLANCHES METALICOS POR MEDIO DE LA APLICACIÓN DE PRIMER Y PINTURA ESMALTE	ML	3,00	\$ 20.000,00	\$ 60.000
6.8	PROTECCIÓN PERMANENTE PARA MARCOS DE VENTANERIA, PARABRISAS Y PUERTAS CON POLIETILENO EN FACHADAS EXPUESTAS AL LAVADO CON ACIDO. INC SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	126,28	\$ 6.000,00	\$ 757.680
6.9	LAVADO EXTERIOR GENERAL DE VENTANERIA INCLUYE VIDRIOS Y MARCOS POR MEDIO DE DESENGRASANTE INDUSTRIAL. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	126,28	\$ 5.000,00	\$ 631.400
SUBTOTAL CAPITULO				\$	7.765.416
MANTENIMIENTO DE PORTERIA					
7.1	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE DESENGRASANTE SIKAGUARD 719 PARA LIMPIEZA DE FACHADAS EN GRANIPLAST	M2	98,56	\$ 5.000,00	\$ 492.800
7.2	SELLADO DE FISURAS POR MEDIO DE APLICACIÓN DE SIKAFIL POWER 12 AÑOS	GL	1,00	\$ 1.000.000,00	\$ 1.000.000
7.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA DE PINTUCO EN TEXTURIZADO GRANIPLAST. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	98,56	\$ 14.500,00	\$ 1.429.120
7.4	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA DE PINTUCO EN TEXTURIZADO GRANIPLAST VIGUETAS. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	23,30	\$ 14.500,00	\$ 337.850
7.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE ESMALTE 3 EN 1 EN BARANDAS . INCLUYE LIMPIEZA PREVIA.	ML	31,00	\$ 25.000,00	\$ 775.000
7.6	PROTECCIÓN PERMANENTE PARA MARCOS DE VENTANERIA, GARGOLAS Y PUERTAS CON POLIETILENO EN FACHADAS EXPUESTAS AL LAVADO CON ACIDO. INC SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	163,14	\$ 6.000,00	\$ 978.840
7.7	LAVADO EXTERIOR GENERAL DE VENTANERIA INCLUYE VIDRIOS Y MARCOS POR MEDIO DE DESENGRASANTE INDUSTRIAL. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	163,14	\$ 5.000,00	\$ 815.700
SUBTOTAL CAPITULO				\$	5.829.310
MANTENIMIENTO DE VACIOS					
8.1	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE DESENGRASANTE SIKAGUARD 719 PARA LIMPIEZA DE FACHADAS EN GRANIPLAST	M2	3938,94	\$ 5.000,00	\$ 19.694.700
8.2	SELLADO DE FISURAS POR MEDIO DE APLICACIÓN DE SIKAFIL POWER 12 AÑOS	GL	1,00	\$ 6.000.000,00	\$ 6.000.000

PRESUPUESTO MANTENIMIENTO DE FACHADAS CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO



ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
MANTENIMIENTO DE FACHADAS					
8.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA KORAZA DE PINTUCO EN TEXTURIZADO GRANIPLAST. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	3938,94	\$ 14.500,00	\$ 57.114.630
8.4	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE ESMALTE 3 EN 1 EN GARGOLAS Y REJAS . INCLUYE LIMPIEZA PREVIA.	M2	43,50	\$ 25.000,00	\$ 1.087.500
8.5	PROTECCIÓN PERMANENTE PARA MARCOS DE VENTANERIA, GARGOLAS Y PUERTAS CON POLIETILENO EN FACHADAS EXPUESTAS AL LAVADO CON ACIDO. INC SUMINISTRO, INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	65,00	\$ 6.000,00	\$ 390.000
8.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA ESMALTE PARA BAJANTES HIDROSANITARIAS	ML	1260,00	\$ 8.000,00	\$ 10.080.000
8.7	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA ESMALTE PARA BAJANTES TUBERIA DE GAS (ALTURA DE CADA VACIO 35 METROS)	GL	6,00	\$ 2.000.000,00	\$ 12.000.000
8.8	LAVADO EXTERIOR GENERAL DE VENTANERIA INCLUYE VIDRIOS Y MARCOS POR MEDIO DE DESENGRASANTE INDUSTRIAL. INC. MATERIALES, INSUMOS Y CERTIFICADOS REQUERIDOS PARA SU CORRECTA EJECUCIÓN.	M2	65,00	\$ 5.000,00	\$ 325.000
SUBTOTAL CAPITULO					\$ 106.691.830
TOTAL COSTO DIRECTO					\$ 384.311.064
				ADMINISTRACIÓN 11%	\$ 42.274.217
				IMPREVISTOS 3%	\$ 11.529.332
				UTILIDAD 6%	\$ 23.058.664
				IVA SOBRE LA UTILIDAD 19%	\$ 4.381.146
				INTERVENTORIA 8%	\$ 37.244.354
				VALOR DEL CONTRATO CON INTERVENTORIA	\$ 502.798.777
Contrato de Consultoría					\$ 4.760.000
Total que se debe recaudar para el Proyecto					\$ 507.558.777
Deducciones en dineros existentes					\$ 45.603.384
Excedentes del ejercicio año 2023					\$ 24.603.384
Gasto 50% del Fondo de Imprevistos					\$ 21.000.000
Total necesario de recaudo si se aprueban el gasto de excedentes y 50 del fondo de imprevistos					\$ 461.955.393

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
1	0,2557	75.500	103.100	164.200			-61.100	-27.600
2	0,2633	77.800	106.100	169.300			-63.200	-28.300
3	0,2781	82.200	112.300	178.700			-66.400	-30.100
4	0,2677	79.100	107.800	171.900			-64.100	-28.700
5	0,3253	96.100	131.500	209.100			-77.600	-35.400
6	0,3609	106.600	146.200	231.600			-85.400	-39.600
7	0,3113	92.000	125.600	200.000			-74.400	-33.600
8	0,349	103.100	140.900	223.900			-83.000	-37.800
9	0,2582	76.300	104.000	166.000			-62.000	-27.700
10	0,3389	100.100	136.800	217.700			-80.900	-36.700
11	0,321	94.800	129.700		129.700			-34.900
12	0,3527	104.200	142.700		142.700			-38.500
13	0,2823	83.400	113.700		113.700			-30.300
14	0,2405	71.000	96.900		96.900			-25.900
15	0,1828	54.000	74.200		74.200			-20.200
16	0,1289	38.100	52.300		52.300			-14.200
17	0,1498	44.300	60.600		60.600			-16.300
101	0,266	78.600	107.200		107.200			-28.600
102	0,2777	82.000	112.000		112.000			-30.000
107	0,2777	82.000	112.000		112.000			-30.000
108	0,266	78.600	107.200		107.200			-28.600
109	0,2382	70.400				70.400		0
110	0,2434	71.900				71.900		0

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
218	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
219	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
220	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
221	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
222	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
223	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
224	0,2508	74.100	101.000	161.300			-60.300	-26.900
225	0,251	74.200	101.300	161.300			-60.000	-27.100
226	0,2861	84.500	115.200	183.700			-68.500	-30.700
227	0,23	67.900	93.100	147.700			-54.600	-25.200
228	0,2134	63.000	86.000	137.100			-51.100	-23.000
229	0,2134	63.000	86.000	137.100			-51.100	-23.000
230	0,23	67.900	93.100	147.700			-54.600	-25.200
231	0,2546	75.200	102.500	163.700			-61.200	-27.300
232	0,22	65.000	88.600	141.500			-52.900	-23.600
301	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
302	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
303	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
304	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
305	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
306	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
307	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
308	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
332	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
401	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
402	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
403	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
404	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
405	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
406	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
407	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
408	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
409	0,2694	79.600				79600	0	0
410	0,3126	92.300				92300	0	0
411	0,2799	82.700				82700	0	0
412	0,261	77.100				77100	0	0
413	0,261	77.100				77100	0	0
414	0,2799	82.700				82700	0	0
415	0,3126	92.300				92300	0	0
416	0,2694	79.600				79600	0	0
417	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
418	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
419	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
420	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
421	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
422	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
514	0,2799	82.700				82700	0	0
515	0,3126	92.300				92300	0	0
516	0,2694	79.600				79600	0	0
517	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
518	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
519	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
520	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
521	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
522	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
523	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
524	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
525	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
526	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
527	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
528	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
529	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
530	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
531	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
532	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
601	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
602	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
603	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
604	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
628	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
629	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
630	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
631	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
632	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
701	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
702	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
703	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
704	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
705	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
706	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
707	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
708	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
709	0,2694	79.600				79600	0	0
710	0,3126	92.300				92300	0	0
711	0,2799	82.700				82700	0	0
712	0,261	77.100				77100	0	0
713	0,261	77.100				77100	0	0
714	0,2799	82.700				82700	0	0
715	0,3126	92.300				92300	0	0
716	0,2694	79.600				79600	0	0
717	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
718	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
810	0,3126	92.300				92300	0	0
811	0,2799	82.700				82700	0	0
812	0,261	77.100				77100	0	0
813	0,261	77.100				77100	0	0
814	0,2799	82.700				82700	0	0
815	0,3126	92.300				92300	0	0
816	0,2694	79.600				79600	0	0
817	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
818	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
819	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
820	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
821	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
822	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
823	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
824	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
825	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
826	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
827	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
828	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
829	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
830	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
831	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
832	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
924	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
925	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
926	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
927	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
928	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
929	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
930	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
931	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
932	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
1001	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
1002	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
1003	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
1004	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
1005	0,2599	76.800	104.900		104.900		0	-28.100
1006	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
1007	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
1008	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
1009	0,2694	79.600				79600	0	0
1010	0,3126	92.300				92300	0	0
1011	0,2799	82.700				82700	0	0
1012	0,261	77.100				77100	0	0
1013	0,261	77.100				77100	0	0
1014	0,2799	82.700				82700	0	0

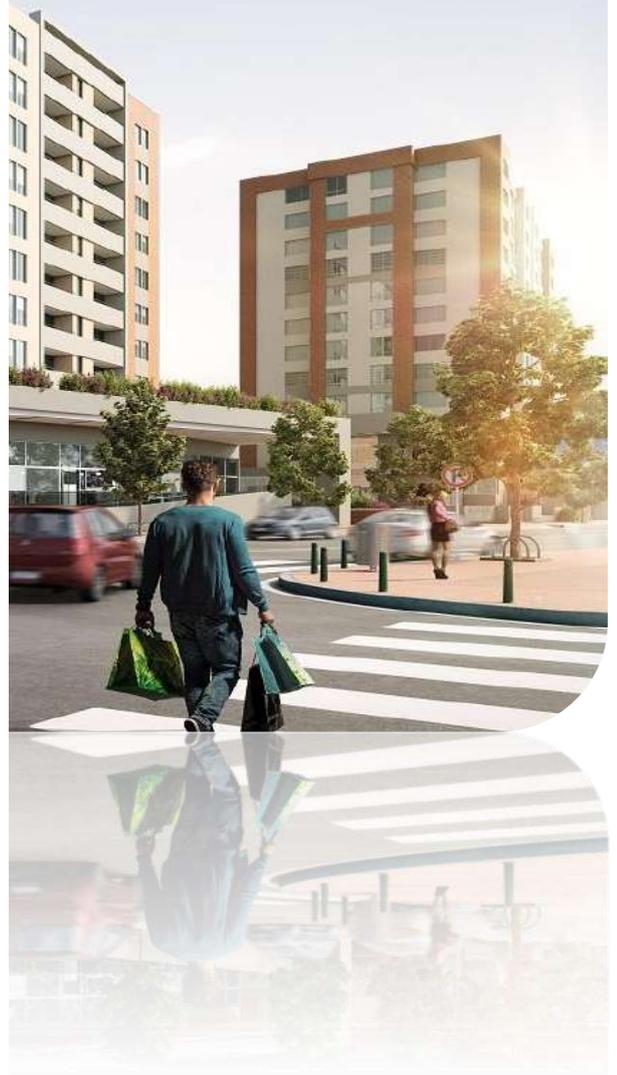
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
1106	0,2803	82.800	113.100		113.100		0	-30.300
1107	0,3116	92.100	125.600		125.600		0	-33.500
1108	0,2658	78.500	107.200		107.200		0	-28.700
1109	0,2694	79.600				79600	0	0
1110	0,3126	92.300				92300	0	0
1111	0,2799	82.700				82700	0	0
1112	0,261	77.100				77100	0	0
1113	0,261	77.100				77100	0	0
1114	0,2799	82.700				82700	0	0
1115	0,3126	92.300				92300	0	0
1116	0,2694	79.600				79600	0	0
1117	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
1118	0,2529	74.700	101.900	162.500			-60.600	-27.200
1119	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
1120	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
1121	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
1122	0,2281	67.400	91.900	136.500			-44.600	-24.500
1123	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
1124	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
1125	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
1126	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
1127	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
1128	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO

INM	COEF	V/R CTA 2024	V/R CTA 2022	V/R CTA 2018	V/R CANCELAD O 22	V/R CANCELAR 24	DEVOLUCIO N 2022	DEVOLUCION 2024
1220	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
1221	0,2118	62.600	85.400	136.500			-51.100	-22.800
1222	0,2281	67.400	91.900	146.500			-54.600	-24.500
1223	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
1224	0,2847	84.100	114.600	182.900			-68.300	-30.500
1225	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
1226	0,2853	84.300	114.900	183.400			-68.500	-30.600
1227	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
1228	0,2125	62.800	85.700	136.500			-50.800	-22.900
1229	0,2125	62.800	85.700	163.100			-77.400	-22.900
1230	0,2292	67.700	92.500	147.400			-54.900	-24.800
1231	0,2539	75.000	102.200	163.100			-60.900	-27.200
1232	0,2539	75.000	102.200	146.500			-44.300	-27.200
	100,001200	29.543.600	29.542.900	29.542.100	11.019.500	7.893.200	-11.018.700	-7.892.500

INFORME ADMINISTRATIVO Año 2023



***CONJUNTO ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.
Creado por: Jenny Roldán Cuartas***



INFORME ADMINISTRATIVO- CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN PERIODO 2023

RECOMENDACIÓN ESPECIAL

Por favor leer los informes, a través de ellos tanto los entes Administrativos (Consejo, Administración y Contabilidad) como el ente Auditor (Revisor Fiscal) informamos sobre las actividades realizadas, lo que falta por realizar y sobre la misma marcha de su copropiedad, así como las expectativas y proyectos para el futuro.

DE LA ADMINISTRACIÓN

Consejo de Administración:

En la Asamblea del 25 de marzo del año 2023 se postularon y fueron electos para ser miembros del Consejo de Administración seis (6) copropietarios o representantes:

Orlando Díaz Castiblanco	322	Presidente
Yesid Romero	606	Tesorero
Otoniel Sánchez Lozano	529	Consejero
Juan David Cortez	1229	Consejero
Nayla Celmira Cárdenas	932	Consejera
Clara Yadira Boada	1025	Consejera

Lamentablemente los representantes de los apartamentos 932 y 1025 no asistieron a las reuniones programadas y el 1229 manifestó que por temas laborales tampoco podía estar presente.

Finalmente Quedo conformado el consejo de administración pro tres (3) consejeros, órgano colegiado que trabajo en equipo y del cual se emanaron decisiones tomadas por mayoría o unanimidad que quedaron plasmadas en las respectivas Actas.

Dicha situación está afectando la copropiedad ya que la Alcaldía menor de Engativá en dos (2) ocasiones nos ha negado la expedición de la Representación Legal aduciendo que la Asamblea nombro seis (6) consejeros y tres no son mayoría, adicional que el RPH estipula que deben ser cinco (5) consejeros principales y cinco (5) suplentes.

Es por esto que se solicita a las personas que se nombren en la Asamblea para pertenecer a este órgano colegiado lo hagan con responsabilidad y compromiso, en aras de no afectar a su copropiedad.

Administración y Representación Legal:

Actualmente se encuentra en trámite en la Alcaldía local de Engativá, hasta el 3 de octubre de 2023 estuvo en cabeza de la señora Jenny Roldán Cuartas.

DEL TRABAJO EN EQUIPO

Ninguna decisión fue tomada unilateralmente por alguno de los miembros del Consejo de administración; sino que, estas fueron tomadas por unanimidad o por lo menos, por la mayoría de sus miembros. Aunque no siempre estemos de acuerdo con determinadas propuestas, el trabajo fue desarrollado bajo ese principio y al interior del equipo se han debatido muchos temas y situaciones que se han presentado al interior de la Conjunto y siempre buscando dar la mejor solución.

La Administración siempre ejecuta obras y demás gastos con la aprobación por parte del Consejo, se cuenta con la colaboración de la señora **Maritza Walteros Tarazona** como Contadora de la Copropiedad y la asesoría y auditoría de la firma **C&C - Contable y fiscal sociedad por acciones simplificada**, representada por las señoras Paola y Claudia Cortez.

DE LOS RECURSOS - MANEJO Y CONSECUCCIÓN

A cierre 31 de diciembre de 2023, se contaba en el banco DAVIVIENDA con los siguientes saldos:

- ✓ Cuenta corriente 4122 - recaudo: \$ 97.709.011, para el pago de las cuentas por pagar ordinarias de la operación y los dineros de los excedentes.
- ✓ Cuenta Ahorros 1617 - fondo de imprevistos: \$42.427.585, el fondo de imprevistos cierra al día a cierre de periodo 2023.



DAVIVIENDA



H.01

CUENTA CORRIENTE
1089 6996 4122

Apreciado Cliente

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONT
admonalamedadesandiego@gmail.com

INFORME DEL MES: DICIEMBRE /2023

Saldo Anterior	\$144,380,729.36
Más: Créditos	\$99,555,461.00
Menos: Débitos	\$146,227,178.55
Nuevo Saldo	\$97,709,011.81

Días Sobregiro	0
Interés de Sobregiro	\$0.00
Tasa Sobregiro	37.51% E.A
Tasa Mora	37.51% E.A



DAVIVIENDA

CUENTA DE AHORROS

1089 0021 1617



H.01

INFORME DEL MES: DICIEMBRE /2023

Apreciado Cliente

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONT

admonalamedadesandiego@gmail.com

Saldo Anterior	\$42,440,107.92
Más Créditos	\$3,606.74
Menos Débitos	\$16,129.26
Nuevo Saldo	\$42,427,585.40
Saldo Promedio	\$42,432,303.43

Manejo: Los recursos de la copropiedad se manejan: El fondo de Imprevistas en cuenta de ahorros y la cuenta corriente para el recaudo de las cuotas de administración y demás rubros, las obligaciones se pagan a través de transferencias electrónicas, cuyas condiciones de manejo son:

- Preparación de pagos por parte de administración, mediante toquen bancario.
- Aprobación por parte del consejero Yesid Romero, designado por el Consejo, mediante toquen bancario personalizado.
- El dinero del fondo de Imprevistos solo puede ser retirado mediante talonario con dos firmas registradas más sello, las firmas registradas son la del consejero autorizado y la de Representante Legal.

Consecución de recursos adicionales: Adicional a las cuotas de Administración se recaudan recursos del uso del parqueadero de visitantes, alquiler de salón comunal, uso de depósitos y parqueadero de motos, rubros que son aprobados por la asamblea dentro del presupuesto de ingresos.

Esto con el fin de que el incremento de la cuota de administración no sea tan excesivo, ya que dichos ingresos apalancan el gasto necesario de la copropiedad.

Para la vigencia 2024 estos rubros no tendrán incremento, quedando de la siguiente manera:

- **Salón social:** Cinco (5) horas \$160.000 y diez (10) horas \$220.000.
- **Parqueadero de visitantes:** \$2.500 la hora o fracción, después de seis (6) horas gratis, se entrega ticket en portería después de realizar el pago de manera inmediata y al finalizar el uso del servicio.
- **Parqueadero de motos:** \$50.000 mensuales, se cobran dentro de la cuenta de cobro
- **Depósitos:** Hay de diferentes precios. \$15.000, \$20.000, \$35.000, \$50.000, mensuales y se cobran dentro de la cuenta de cobro.

DETALLE DE COBERTURAS

ASEGURADO : CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H NIT 901.081.147-9.
 Dirección del Riesgo 1 : CRA 123 A 77 B 86, BOGOTA D.C, CUNDINAMARCA.
 Ramo : INCENDIO
 SubRamo : INCENDIO
 Objeto del Seguro : MAQUINARIA Y EQUIPO

AMPAROS CONTRATADOS	VALOR ASEGURADO
TODO RIESGO INCENDIO - ZONA COMUN	2,399,664,385.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	
ANEGACIÓN PUENTES EXTERNAS ZONA COMUN	2,399,664,385.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	
DESLIZAMIENTO ZONA COMUN	2,399,664,385.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	
EXTENDED COVERAGE ZONA COMUN	2,399,664,385.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	
DAÑOS POR AGUA INTERNO ZONA COMUN	2,399,664,385.00
Deducible: 3.00 POR CIENTO SOBRE EL VALOR DE LA PERDIDA MÍNIMO 1.00 SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE	

Objeto del Seguro : MUEBLES Y ENSERES

AMPAROS CONTRATADOS	VALOR ASEGURADO

FACTURA A NOMBRE DE: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H
 FORMA DE PAGO: CONTADO 45 DIAS

LA MORA EN EL PAGO DE LA PRIMA DE LA POLIZA O DE LOS CERTIFICADOS O ANEXOS QUE SE EXPIDAN CON FUNDAMENTO EN ELLA, PRODUCIRÁ LA TERMINACIÓN AUTOMÁTICA DEL CONTRATO Y DARA DERECHO A LA ASEGURADORA PARA EXIGIR EL PAGO DE LA PRIMA DEVENGADA Y DE LOS GASTOS CAUSADOS CON OCASION DE LA EXPEDICION DEL CONTRATO (ARTICULO 81 Y 82, LEY 45 DE 1990).

FORMAN PARTE DE ESTE CONTRATO, LAS CLAUSULAS, CONDICIONES GENERALES FORMA (*) Y PARTICULARES RELACIONADAS EN HOJA ANEXA.

(*) FORMA ANEXA: 03/07/2023-1306-P-07-COPROPIE/

VALOR ASEGURADO TOTAL	\$ *****87,856,398,591.00
PRIMA	\$*****72,773,080.52
GASTOSGASTOS DE EMISION	\$*****0.00
IVA-RÉGIMEN COMÚN	\$*****13,826,885.30
AJUSTE AL PESO	\$*****0.18
TOTAL A PAGAR EN PESOS	\$*****86,599,966.00

Avaluó

NÚMERO DE PISOS	12
NÚMERO DE UNIDADES	364
NÚMERO DE UNIDADES COMERCIALES	17
NÚMERO DE SÓTANOS	1
Área del lote	10.000,01
Área privada	26.557,29
Área común	15.909,51
Área construida total	43.162,72
CONSTRUDATA No.	208
VALOR M2	\$ 2.547.990
Valor avalúo áreas comunes Etapa 1, 2, 3 y 4	2023 \$ 80.308.718.899
Valor avalúo áreas comunes Etapa 1, 2 y 3	2022 \$ 55.341.541.733

Medios de apoyo

- Capacitaciones en PH
- Revisión en contratos
- Acompañamiento
- Entrega algunos elementos para implementar SG- SST.

DE LA PARTE LEGAL

- **Representación Legal:** Se encuentra en tramite en la Alcaldía Local de Engativá.
- **RUT:** Se encuentra actualizado respecto de la representante Legal, el revisor fiscal y las obligaciones a cargo de la persona jurídica.
- **DEMANDA IMPUGNACIÓN DECISIÓN ACTO DE ASAMBLEA:** Supermercado ecos SAS, demando al Conjunto Alameda de San Diego PH, en donde pretende que se impugne la aprobación el presupuesto del año 2022 que incremento el 7%, pero según el demandante a los LOCALES DEL 1 AL 10 se le incremento como en el 188%, cosa que no es cierta, se cobraron todas las cuotas de administración por coeficientes asignados en escritura pública.
 - Para dar respuesta a dicha demanda la copropiedad debió contratar los servicios de un abogado con experiencia en PH, el doctor JOHN RENE BARRETO ARÉVALO y cuyo costo de los honorarios es de \$5.500.000.
 - Actualmente se encuentra en apelación ante el Tribunal Superior de Bogotá, desde el 8 de noviembre de 2023 y está al despacho.

Datos del Proceso			
Información de Radicación del Proceso			
Despacho		Ponente	
000 Tribunal Superior - Civil		MARTHA ISABEL GARCIA SERRANO	
Clasificación del Proceso			
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Declarativo	Verbal	Apelación Sentencia	Despacho
Sujetos Procesales			
Demandante(s)		Demandado(s)	
- SUPERMERCADOS ECO SAS		- CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL	
Contenido de Radicación			
Contenido			

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
08 Nov 2023	AL DESPACHO				08 Nov 2023
10 Oct 2023	TRASLADO LEY 2213 DE 2022 ART. 12	(MPV) VER LINK HTTPS://WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/WEB/TRIBUNAL-SUPERIOR-DE-BOGOTA-SALA-CIVIL/151	12 Oct 2023	19 Oct 2023	10 Oct 2023
29 Sep 2023	RECIBO DE MEMORIALES	JAVIER HERMÓGENES ORDOÑEZ BUSTOS, SUSTENTA RECURSO DE APELACIÓN, MPV 16: 07			29 Sep 2023
27 Sep 2023	NOTIFICACIÓN POR ESTADO	ACTUACIÓN REGISTRADA EL 27/09/2023 A LAS 12:05:30.	28 Sep 2023	28 Sep 2023	27 Sep 2023
27 Sep 2023	ADMITE	ADMITE RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDANTE CONTRA LA SENTENCIA. CORRE TRASLADO POR CINCO (5) DÍAS PARA SUSTENTAR RECURSO. VENCIDO AQUEL, DESCORRERÁ LA PARTE CONTRARIA, PRORROGA EL TÉRMINO POR SEIS (6) MESES MÁS, PARA DECIDIR LA INSTANCIA. ART 121 DEL C.G.P (MPV) VER LINK HTTPS://WWW.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/WEB/TRIBUNAL-SUPERIOR-DE-BOGOTA-SALA-CIVIL/148			27 Sep 2023
31 Aug 2023	AL DESPACHO POR REPARTO	KA			31 Aug 2023
31 Aug 2023	REPARTO DEL PROCESO	A LAS 14:49:26 REPARTIDO A: MARTHA ISABEL GARCIA SERRANO	31 Aug 2023	31 Aug 2023	31 Aug 2023
31 Aug 2023	RADICACIÓN DE PROCESO	ACTUACIÓN DE RADICACIÓN DE PROCESO REALIZADA EL 31/08/2023 A LAS 14:46:39	31 Aug 2023	31 Aug 2023	31 Aug 2023

IMPUESTOS Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- **Retención en la fuente:** Mes a mes se realizó el pago y presentación de esta y la de cierre de periodo (diciembre de 2022) se encuentra pagada y presentada en el mes de enero de 2023. Todas las declaraciones se presentaron y pagaron dentro de las fechas, evitando el pago de sanciones e intereses por mora.
- **Información Exógena:** Se presentó la información exógena correspondiente al año 2022, el 30 de mayo de 2023 a la DIAN y en agosto de 2023 a la Secretaria de Hacienda. La correspondiente al periodo 2023 está pendiente de presentar en el año 2024.
- **RBF:** Se reportó a la DIAN la información - Reporte de beneficiario final, dando cumplimiento a la norma, en la copropiedad ningún copropietario suma el 5% del coeficiente, por lo tanto, se reportó solo al Representante Legal. Fue presentada el 27 de julio de 2023.

DIAN

12-04-2024 11:24:40 CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZ ROLDAN CUARTAS JENNY SUNLEY

Alarmas Tarifas Aduanas Cerrar

Mis actividades

Viernes

Comunicados

A su correo electrónico le avisaremos los correos relacionados

Próximos vencimientos

abr-17 Retefuente AG 2021 y siguientes

may-21 Retefuente AG 2021 y siguientes

Sus obligaciones

100%

Destacados del mes

- Presentar Declaración de Renta AG 2022
- Consultar información Exógena Información Reportada por terceros
- Presentación de Información Colocar Archivos en su Bandeja de Entrada
- Consulta obligación Consultar el estado de sus responsabilidades
- Sus recibos de pago Pago electrónico o impresión
- Numeración de Facturación Numeración de Facturación
- Certificado de Antecedentes Aduaneros Descargue aquí su certificado de antecedentes aduaneros DIAN

Atención inmediata

Su clave a los servicios DIAN ha caducado, recuerde que debe cambiarla.

Favoritos

- Obtener copia RUT Descargue su certificado con un solo click
- Actualización RUT Realice la actualización de su RUT
- Diligenciar y presentar Presentación de impuestos

© Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

		Reporte de Beneficiarios Finales		2687	
Espacio reservado para la DIAN 			4. Número de formulario 26871005905668  <small>(43)70721248934(020) 002671005905668 8</small>		
Datos del reportante					
20. Tipo de documento	18. Número de identificación	6. DV	12. Dirección seccional	Cód.	
3 1	9 0 1 0 8 1 1 4 7	9	Impuestos de Bogotá	3 2	
11. Denominación o razón social CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL					
Confirmación de la información reportada					
85. ¿Identificó y reportó la TOTALIDAD de los beneficiarios finales? <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO					
86. Justificación					
Acciones al portador					
24. En su cadena de propiedad tiene una o más persona(s) jurídica(s) con acciones al portador <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI					
25. Tiene información de los beneficiarios finales de la(s) persona(s) jurídica(s) con acciones al portador <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> SI					
Datos personas jurídicas con acciones al portador					
	26. Número de identificación Tributaria - NIT	27. País de expedición del NIT	Cód.	28. Razón social	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
Firma de quien suscribe el documento					
1001. Nombre y apellidos	ROLDAN CUARTAS JENNY SUNLEY				
1002. Tipo documento	Cédula de Ciudadanía				
1003. No. de identificación	5 2 8 8 7 9 0 3				
1006. Organización	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZ				
				 2023-07-27 / 12:13:38 PM Fecha Acuse de Recibo Firmado	
997. Fecha de expedición 2 0 2 3,-0 7,-2 7/1 2;1 4;0 0					

LIBROS OFICIALES DE CONTABILIDAD

Se encuentran impresos hasta noviembre de 2023, los del cierre del periodo se imprimen posterior a la aprobación de Asamblea.

ASAMBLEA ORDINARIA 2023

Se realiza el 25 de marzo de 2023, costo total **\$3.891.543**. El acta se publica el 5 de mayo de 2023, enviándola a los correos de todos los copropietarios y en la página WEB de la copropiedad después de haber sido aprobada por el Presidente de la Asamblea y los tres miembros de la comisión verificadora.

GASTOS ASAMBLEA GENERAL 2023.					
No.	FECHA	NOMBRE	NIT	CONCEPTO	VALOR
1	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 5 botella x 600ml agua cristal, 1 botellón agua cristal	\$21.400
2	24-mar.-23	D1 S.A.S	900276962-1	Compra 4 toallas para manos	\$16.600
3	25-mar.-23	Grupo droguerías farmacure	901394176-6	Compra 4 tapabocas desechables	\$2.000
4	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 1 paq de vasos 80oz DARNEL, 1 paq vasos espumado DARNEL, 1 caja de aromáticas jaibel albaca, 1 caja de aromáticas jaibel limonaria	\$5.500
5	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 2 paq vasos papel, 2 cajas de aromática jaibel limonaria	\$20.700
6	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 2 paq vasos espumado DARNEL	\$8.800
7	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 4 cajas de aromáticas jaibel limonaria	\$10.400
8	24-mar.-23	D1 S.A.S	900276962-1	Compra 48 néctares de sabores	\$311.520
9	24-mar.-23	D1 S.A.S	900276962-2	Compra 3 café tostado	\$39.750
10	24-mar.-23	Surtiplast	52067669-4	Compra 6 paq de vasos de cartón 4 oz, 2 paq sobres de azúcar x200, 3 cajas de aromáticas de panela, 1 paq de servilletas, 1 paq mezcladores de madera, 4 bolsas cubiertos	\$84.500
11	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 1 paq de vasos 80oz DARNEL, 2 paq de vasos DARNEL espumado	\$12.900
12	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 2 paq de vasos TUC 7oz	\$6.300
13	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 1 filtro sasón	\$4.500
14	25-mar.-23	Supermercados Eco SAS	830508860	Compra 1 paq de servilletas scott doble	\$5.100
15	25-mar.-23	Mass Broaster	1019095114-9	Compra almuerzo personal (personal de aseo y administrativo de apoyo en Asamblea de copropietarios)	\$99.000
16	23-mar.-23	Jose Caro	80071184	Transporte desde conjuntos en ciudadela a Alameda para traer sillas	\$50.000
17	27-mar.-23	Jose Caro	80071184	Transporte desde conjuntos Alameda hasta conuntos en ciudadela- Entrega de sillas	\$50.000
18	29-mar.-23	Agrupación 2B siete cueros-EFECTIVO LTDA	830131993-1	Alquiler 100 sillas	\$100.000
19	29-mar.-23	Conjunto Residencial Bolivia XV-EFECTIVO LTDA	830131993-2	Alquiler 60 sillas	\$60.000
20	25-mar.-23	Consuelo Pineda	1055504196	Pago turno acompañamiento en asamblea	\$50.000
21	25-mar.-23	Nohemí Mendez	52919281	Pago turno acompañamiento en asamblea	\$50.000
22	25-mar.-23	Jenny Peña	1030556578	Pago turno acompañamiento en asamblea	\$50.000
23	24-mar.-23	Jenny Peña	1030556578	Transportes para compra de cafetería y objetos de papel	\$10.000
24	2-abr.-23	Bendito pan	1014210501-0	Compra 280 palitos de queso	\$700.000
25	14-mar.-23	The Software Service S.A.S	901252205	Pago logística de la asamblea	\$2.027.283
26	28-mar.-23	Dact Chemical S.A.S	900520303-2	Alquiler de greca para tintos ya aromáticas	\$95.200
TOTAL					\$3.891.453

POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS

Dando cumplimiento a la ley de tratamiento de datos – Ley 1581 de 2012 y Decreto reglamentario, se pagó \$1.850.000 en julio, \$600.000 auditorio inicial del sistema, encontrándose este en un 40% aproximadamente + \$2.500.00 del contrato de la actualización, se suscribe contratos con Ingrid Tatiana Bernal Torres, profesional idónea de la Empresa Sistemas Integrados de gestión. Se suscribe con ella

como persona natural y no con la empresa para evitar el pago del IVA que no es deducible para nosotros por no presentar renta.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS – REGISTRO COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Se solicita a todos los copropietarios que tengan un certificado de libertad actualizado remitirlo al correo admonalamedadesandiego@gmail.com. Con esto dar cumplimiento a lo estipulado en la ley 675 de 2001 Artículo 51.

DEL PRESUPUESTO

El presupuesto anual aprobado por la Asamblea para el año 2023 fue:

Ingresos: Presupuestado \$964.461.444 y el ejecutado \$1.071.557.468

Gastos: Presupuestados \$964.461.444 y la ejecución de gastos \$996.615.677.

Excedentes del ejercicio \$74.941.791

Se debe recordar que desde septiembre 2024 se están cobrando cuotas de administración a los copropietarios que recibieron sus inmuebles de la **TORRE 2 (Interiores 3 Y 4)** y la constructora debe pagar desde julio que inicio las entregas de los inmuebles.

Por esto se les cobro la cuota de administración según su coeficiente y en la misma proporción que venían pagando las torres 1 – 3 y 4, como es evidente al recibir este ingreso que no estaba presupuestado, pero que legalmente tienen la obligación de pagar desde que se recibe el inmueble y la constructora desde que inicia entregas respecto a los inmuebles que son de su propiedad se genera un ingreso mayor.

Adicionalmente se les recuerda que dichos dineros no son de la torre 2, son de toda la copropiedad y en este sentido se realizaron algunos gastos necesarios y se pagó el valor de los contratos de interventoría para el recibo de la torre 2 y estudio estructural de toda la copropiedad, según los aprobado por la asamblea

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H	
INGRESOS POR CUOTAS DE ADMINISTRADOR	99.700.000
RELACION GASTOS	
CERCA ELECTRICA	8.448.940
CANECAS PARA RECOLECCION BAS	1.380.400
CONTRATO INTERVENTORIA	19.040.000
CONTRATO ESTUDIO ESTRUCTURAL	5.950.000
PERSONAL ADICIONAL SERV ASEO	3.686.332
	38.505.672
SALDO POR INVERTIR	61.194.328

DE LOS CONTRATOS DE LA COPROPIEDAD

		Contratos fijos Alameda de San Diego PH - NIT : 901081147- 9			
EMPRESA	OBJETO	VALOR INCLUIDO IVA- MENSUAL	TIEMPO	FECHA INICIO	FECHA FINAL
SERVILIN LTDA	Servicio de vigilancia 3 servicios 24 horas , turnos 2'2	Incremento del 1 de enero - 14 julio 2024 \$39,624,901 y del 15 de julio- 31 diciembre 2024: \$40,813,648	1 año	15-sep-23	14-sep-24
MPS SAS	Servicios integrales de aseo con cuatro operarios y un auxiliar de mantenimiento locativo tipo II- 1SUPERVISOR DE RECORRIDOS	\$ 13.304.720	1AÑO	22-jul-23	21-jul-24
INTERLIFT ELEVADORES	INTERLIFT ELEVADORES: Mantenimiento preventivo de 4 Ascensores de 12 paradas (interiores 5,6,7 y 8) y 1 de 3 paradas (administración). UNA VEZ AL MES	\$ 2.763.063	1AÑO	1-ene-24	30-ene-24
ESTILO	Mantenimiento Preventivo de 2 ascensores de la Torre 1, de 12 paradas (interiores 1 y 2). UNA VEZ AL MES	\$ 1.465.930	1 año	1-ene-24	30-ene-24
TECNIBOMBAS Y MAQUINARIA	Mantenimiento Preventivo de EQUIPO DE BOMBEO- 3 bombas de agua potable, 2 Red contra incendios y 8 bombas eyectoras.	\$ 654.500	1AÑO	1-sep-23	31-ago-24
TECNIBOMBAS Y MAQUINARIA	Mantenimiento preventivo de Planta eléctrica- cada dos meses	\$ 484.690	1 año	1-may-23	1-may-24
SOLTEC	Mantenimiento trimestral	\$ 436.000	1 año	1-jul-23	30-jun-24
MARITZA WALTEROS TARAZON	Servicio de contabilidad	\$ 1.044.000	1 año	1-abr-24	30-mar-25
C&C - contable y fiscal	Revisoria fiscal	\$ 900.000	1 año	Electa por Asamblea	
JENNY ROLDAN CUARTAS	Administradora y representante legal	\$ 3.781.033	1 año	4-oct-23	3-oct-24

Contrato empresa de vigilancia

Se inicia el proceso mediante convocatoria abierta, siguiendo los lineamientos dados por el consejo de administración y se recibieron 38 ofertas.

Se realiza proceso de preselección después de enviar circular a la comunidad se obtuvo el apoyo de los residentes de los apartamentos 202 Mauricio Bayona y 1205 Oscar Ávila quienes nos colaboraron con revisión de documentación, exigencias a las empresas y trayectoria de los oferentes para realizar preselección de cuatro (4) empresas para presentar ante el consejo , adicional se convocó al comité de seguridad nombrado en la Asamblea de copropietarios y nos acompañó a la reunión del 29 de agosto el señor José Andrés Poveda.

Se realizaron dos (2) reuniones de consejo para atender cuatro empresas seleccionadas los días 29 y 31 de agosto de 2023, finalmente el consejo decide contratar con la empresa Servilin LTDA para el periodo 15 de septiembre de 2023 a 14 de septiembre de 2024, con pago de tarifa legal y medio de apoyo por valor de \$26.0000.0000.

Se suscribió contrato y se instaló el puesto el 15 de septiembre de 2023, esta administración realizo las consignas particulares del puesto las cuales fueron enviadas al consejo para su aprobación y/o cambios.

La empresa Star LTDA entrego el puesto, a la fecha se le adeudan los 15 días del mes de septiembre, ya consignaron el valor de \$12.656284 a A&L como anticipo del contrato del parque infantil.

Aseo

Por decisión el consejo de administración se renueva contrato con la empresa MPS SAS , se suscribe otro si para el periodo 22 de julio de 2023 hasta el 21 de julio de 2024 , del cual se envía suscrito y firmado junto con las respectivas pólizas al consejo de administración y a la revisoría fiscal.

Adicionalmente se suscribe otro si para el servicio de aseo a partir del 14 de noviembre, una operaria de aseo para la nueva torre 2 (interiores 1 y 2).

Contrato parque infantil

Dando cumplimiento a lo aprobado por el consejo de administración, se suscribe y firma contrato con A&L por valor de \$37.491.834. El contrato fue enviado al consejo y a la revisoría fiscal para su revisión, aprobación y/o cambios, se recibieron las pólizas pertinentes para las garantías.

Para este proyecto se recibieron \$19.000.000 de la constructora Colpatria, se destinaron los \$12.656.284 del medio de apoyo de la empresa de vigilancia STAR LTDA- periodo 2022-2023 y la copropiedad pago la cifra de \$6.635.550 para completar el proyecto.

Estado antes



Después





DEL MANTENIMIENTO

Algunos de los mantenimientos más representativos fueron:

- **Cortinas de salón social:** Se realiza la instalación de las cortinas y la película antisolar, según lo probado por el Consejo. A la fecha del dinero por devolver por parte del contratista, el esposo de la señora Yadira (consejera), solo queda pendiente la devolución de \$1.000.000, ya reintegraron \$5.000.000.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	M2	V/M2	TOTAL
Cortinas en Panel Japonés, para ventanas que van hacia el parque REF. SCREEN AL 10%	4	27.60	\$ 155.000	\$ 4.278.000
Cortinas en Panel Japonés, para puerta de al lado de la cocina, las 2 ventanas fijas	2	9.20	\$ 155.000	\$ 1.441.000
Película antisolar para los vidrios de las puertas, entrada principal y las 2 de al lado de la cocina	6	12	\$ 42.000	\$ 504.000
TOTAL				\$ 6.223.000





- **Certificación ascensores:** Se realiza en enero de 2023 con la empresa Montajes y procesos MP SAS, por valor de \$2.207.450. A la fecha siguen sin certificar los ascensores de interior 8 por falta de cambio de poleas que ya se pagó el anticipo y está en trámite y el de la portería a la espera que la constructora solucione el inconveniente de filtración al foso.
- **Tarjeta de brazo de puerta vehicular de sótano:** Se procede con la reparación de esta por falla, valor \$360.000, empresa Soltec.
- **Decoración recepción:** Se realiza la compra de materas artificiales y elementos varios para decoración de la recepción, por valor de \$701.340 en la tienda tugo.



- Citofono apartamento:
 - ✚ 522: Se realiza el cambio del cable de Red, valor \$120.000.
 - ✚ Apartamento 1022, cambio de cableado y alimentación (\$130.000)
 - ✚ Apartamentos 518 y 328, realizando el cambio de cableado desde el punto de conexión hasta el ingreso del apartamento, valor \$140.000
- Registros de agua y llaves de agua: Se realiza el cambio de 5 en posetas de aseo, en interior 5 piso 10, interior 1 piso 1, piso 1 y 2 del interior 8 y piso 6 del interior 6.

-
- Pintura reja negra de barandas de escaleras de plazoleta a recepción por oxidación.
 - Se cambian rejillas en plazoletas y parqueaderos por daño.
 - Se arregla sanitario de guardas y se pone canastilla a lavaplatos de cocina del personal.
 - Se arregla la impresora EPSON de la oficina, destape de cartuchos, cabezal, puga sistema de impresión y reset de contador, valor \$130.000
 - **Mantenimiento GYM:** Se realiza mantenimiento preventivo de todas las máquinas, cambio de 6 mts. de guaya y cambio de tope de flauta en maquina multifuerza, suministro swist y pilas a caminadora, fabricación e instalación de tapizado en todos los rodillos de las máquinas, valor \$520.000.
 - **Red contra incendios:** Se pagar visita de emergencia por bloqueo del sistema, calor \$297.500, se cambian las baterías del sistema se dañaron.
Se suscribió contrato de mantenimiento preventivo con la empresa FIRE KEY , para dar cumplimiento a la norma ,por temas de aseguramiento de los equipos
 - **Mesa de ping pong:** Se realiza la compra de raquetas y ping pones, por valor de \$100.000.
 - **Arreglos ductos de basura:** se realiza reforzamiento de las puertas de los ductos de basuras, poniendo escuadras.
Ducto interior 7: Se realiza soldadura de tramo de lámina galvanizada en segundo piso, valor \$120.000.
 - **Lavado tanques de agua potable:** Empresa GAEMCOL- se realizan las dos lavadas reglamentarias –en marzo y septiembre 2023, por valor de \$1.047.200 C/U. el proveedor nos mantiene precios del año 2022.
De igual manera se realiza la análisis fisicoquímico y microbiológico por valor \$345.100, determinando que el agua es óptima para el consumo humano.

Se debe revisar el estado de tanques y llevar un proyecto de impermeabilización a la Asamblea por el estado avanzado e deterior de la impermeabilización.
 - **Arreglo puerta Interior 5 y recepción:** Se realiza el mantenimiento por presentar fricción con la pared y el suelo, se corrigen los zócalos y el pivot, en recepción se cambió el bloque del Speedy junto con los empaques, valor \$540.000. Se recomienda el cambio del Speedy de la puerta de recepción por total oxidación y deterioro, lo cual hace que la puerta no funcione en óptimas condiciones.
 - Reforzamiento de soldadura en brazo de puerta vehicular plazoleta, valor \$80.000, proveedor Soltec,
 - Cambio botonera apertura puerta peatona: Se realiza el cambio por daño, valor \$90.000, proveedor Soltec.
 - **Eléctricos:**
 - ✚ Cambio bombillos, tubos eléctricos y sensores: Interior 8 pisos 10 y 11, interior 5 pisos 12 y 7, interior 1 piso 11, parqueaderos, escaleras y demás.
 - ✚ Cambio dos (2) sensores de movimiento escaleras interior 8 pisos 6 y 10.
 - ✚ Cambio tubos cuarto monitoreo, interior 2 piso 5, escalera de emergencias, interior 7 piso 2, cocina y demás.
 - ✚ Se compra e instalan ocho (8) lámparas LED en cuartos de máquinas de los ascensores, para la certificación.

-
- **Arreglo lámparas parqueaderos:** Se realiza cambios constantes de tubos de lámparas de parqueaderos o reemplazo de las mismas.
 - **TV portería:** Arreglo monitor marca Hyundai LED, valor \$380.000.
 - **Recarga extintores:** Se realiza la recarga de los 91 de la copropiedad, por valor de \$1.539.860, con la empresa Extifum SAS, factura FE 1041, CE 1076.
 - **Fumigación:** En mayo y diciembre se realiza el control de plagas (insectos, voladores y rastreros) .
 - Se compra antivirus Karpesky para 3 PC, administración, contabilidad y portería, valor \$169.000
 - **Mantenimiento y sellado de piso:** Durante los meses de mayo y junio se realizan brigadas de aseo, con decapado y brillo de pisos, se compran los elementos de aseo como sellantes, removedor y cera.
 - **Limpeza de cubiertas y ventanas de áreas comunes torres 3 y 4 (interiores 5,6,7 y 8):** Se contrató con la empresa de aseo la suma de \$500.000 dicha labor, esto debido a que ya estaban muy sucias. Esto aprovechando que estaba la persona acompañante del todero en la limpieza de cubiertas, con cursos de alturas y documentos al día. Recuerden que la limpieza de cubiertas se hace cada tres meses y sin costo alguno, como valor agregado por este contrato.
 - Arreglo de tarjeta de brazo hidráulico de plazoleta, valor \$270.000
 - **Motobomba eyectora #2:** Se realizó el cambio del contactor marca WEG para trabajo automático, valor \$176.120- CE 1090.
 - **Planta eléctrica:** Se realiza el cambio del aceite, filtros de aceite, filtros de combustible, filtros de aire y refrigerador de motor, valor \$2.295.260- CE 1090.
 - Rejillas de plazoletas: Se realiza el cambio de rejillas varias en plazoletas.
 - **Polea Interior 8:** Cambio de polea de ascensor de Interior 8- torre 4, valor \$2.563.000.
 - **Ampliación cerca eléctrica:** Se realizó inicialmente la ampliación de veinte (20) metros a seis (6) hilos, con sus respectivos parales. Adicional se realizó la instalación de toda la cerca perimetral de las torres 2 y 1. Total del proyecto \$8.448.940, se ejecuta con la empresa a Inversiones Cobari SAS, así: Se instalan 6 hilos de cerca eléctrica con una dimensión de 195 metros cada hilo. • Se instalan tensores aislantes certificados • Se instalan parales con pintura electrostática • Se instala cerca a las puertas vehiculares con apertura • Se instala y se modifica altura puerta peatonal • Se instalan avisos de señalización cerca eléctrica.
 - **Arreglo CCTV:** Se realizó la compra de tres (3) extender para monitores de recepción, un (1) mouse para funcionamiento de los monitores por valor de \$252.000. Adicional se realiza la reparación de uno de los monitores (TV challenger de 32”) que se dañó por valor de \$261.800. Total, arreglos \$ 513.000.
 - **Arreglos filtración parqueadero apartamento 1231:** Se realiza el arreglo de la filtración desde la plazoleta por afectación al vehículo de apartamento 1231. Se compra bronco y sellante de juntas.
 - **Arreglo salón:** Se instalan esquineros y se pintan paredes externas del salón.
 - **Arreglo ladrillo ingreso parqueaderos:** Se realiza reparación de ladrillos de los ingresos vehiculares. Para esto se compró cemento, mixto y redecon.
 - **Arreglo baño guardas:** Se realiza cambio de agua stop del baño de los guardas.
 - **Motobombas:** Cambio de contactares de motobomba No. 1, por valor de \$797.300.

- **Planta eléctrica:** Se realizó el tanqueo del combustible por valor de \$1.242.500.
- **Impermeabilización interior 8:** Se compra un cuñete de bronco, para realiza la impermeabilización de las canales del interior 8 por reporte de filtración en los apartamentos 1227,1228 y 1226
- **Arreglo flanches:** Se realiza arreglo de los flanches de los apartamentos 217 y 218.
- **Compra de canecas de basuras:** Se realiza la compra de 13 canecas de basura para la nueva torre 2 (interiores 3 y 4), por valor de \$1.380.400. CE 1167.
- **Chapas de emergencias:** Se arregla las chapas de emergencia de los interiores 5 salida de emergencias y del interior 8 piso 12, por valor de \$640.000.
- **Compra televisore para ascensores:** Se realiza la compra de televisores para los ascensores de las torres 3 y 4 por daño y dos para la torre 2, que se instalaran tan pronto la constructora entregue los ascensores en perfectas condiciones, valor \$2.593.999.
- **Arreglos varios de humedades en apartamentos, locales y depósitos:** Ver informe anexo

DEL PROCESO DE ENTREGA DE AREAS COMUNES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA COLPATRIA

Dando continuidad a los procesos que se vienen adelantando con la Constructora Colpatria para lograr la finalización de la entrega de las áreas comunes de la copropiedad desde el informe de interventoría inicial del 2019 y con la actual torre 2, esta administración continua con mesas de trabajo, requerimientos y demás actividades encaminadas, así:

Torre 2

- ✚ **Reunión con gerente de obra:** El 28 de agosto se realizó reunión con la arquitecta gerente de proyecto para adelantar temas pendientes para iniciar entrega de la torre, se comprometieron al envío del cronograma de entrega de la torre y no lo hicieron.
- ✚ **Contrato con A&L arquitectura:** En enero 2024 se suscribe contrato para la recepción de la torre 2, en febrero se realiza la primera mesa técnica con gerencia de obra de la Constructora, con el fin de generar obligaciones y compromisos para las partes.
Se recibe informe técnico por parte de la interventoría el 12 de abril de 2024 y se socializara con la comunidad en la Asamblea del 13 de abril de 2024.

Teniendo en cuenta que este proceso es demasiado importante y dispendioso se invita a los copropietarios de la torre 2 a conformar una comisión para el acompañamiento del recibo de áreas comunes y a ser parte activa del Consejo de administración donde desde un acompañamiento permanente podrán estar enterados de la realidad del proceso de primera mano.

- ✚ **Redes de ETB y Claro:** Se realiza gestión para que los nuevos copropietarios puedan tener servicio, para esto se debió atender a los comerciales, técnicos y demás de los operadores, revisar proyectos de vialidad, enviar correos adjuntando escrituras para que fuesen incluidos y hacer seguimiento debido a las falencias en la operatividad del servicio de ETB que causo

afectaciones a los residentes de la torre 2, claro realizo su instalación que fue recibida por un interventor de ellos mismos sin novedad.

Adicional se continua con las actividades de las demás falencias que presenta la copropiedad.

- ✚ **Arreglo apartamentos Torre 1** (1103-1003-903-803-703-603 y 503): Se realizado seguimiento a daños por agua del local 11 por, como e informo al consejo en junio la administración llamo varias veces a la aseguradora, procedió a realizar perforaciones en el 1003 y 1103. Finalmente teniendo en cuenta que el daño fue ocasionado por tubería averiada de zona de lavados la Constructora Colpatria debió asumir los arreglos de todos los apartamentos.
- ✚ **Reunión con Gerente – ingeniero Humberto Ospina:** Ante la tardanza e incumplimiento de la Constructora, se solicita reunión con el ingeniero Humberto, nos atienden el 11 de julio, se generan Actas de compromiso y se han adelantado algunos procesos, pero aun no finalizan, tan pronto vayan culminando proceso se informara al Consejo. A dicha reunión me acompaño la copropietaria Diana Solano y el Acta de compromisos fue enviada al consejo de administración.



PROYECTO: ALAMEDA DE SAN DIEGO

FECHA: 11/07/2023

ASISTENTES:

Yenni Roldan - Representante Legal Alameda de San Diego
Diana Solano Propietaria Apto 1032 - Vocera de la Comunidad Alameda de San Diego
Humberto Ospina - Vicepresidente Vivienda & CAT
Beatriz Cepeda - Gerente Posentregas
Ingrid Segura - Directora de Experiencia al cliente

TEMAS TRATADOS:

1. Retomar 84 puntos del informe de interventoría. Se solicita ser rápidos en la ejecución y culminar las actividades.
2. Se solicita responder a la administración las PQRS, posventas de zonas comunes y Derechos de petición.
3. Revisar y solucionar en Torre 1 (Pisos que se levantan, juntas del piso y fisuras de los muros).
4. Solicitan solucionar tema de agua en el foso del ascensor. El día 14 de Julio se recibirá 2da visita de inspección para certificación y a la fecha no se han hecho los arreglos correspondientes.
5. Solicitan solucionar tema de las cañuelas.
6. Pte. terminar arreglos desde el piso 11 por de filtración que afecto el local.
7. Solicitan solucionar y cerrar casos de SDH (Puerta vehicular: el proyecto se aprobó en asamblea del año 2022, se solicita ejecutar cuanto antes esta actividad con este diseño). Plazoleta: Revisar tema de contrapendiente sifones).
8. Solicitan revisar el cerramiento de obra, pues la copropiedad argumenta que no es seguro.
9. Solicitan revisar fachadas que están en los 84 puntos.
10. Solicitan que quien les explique las actividades sea una persona con conocimiento y experiencia. Pues han tenido algunos inconvenientes con el Residentes de posventas.
11. Por la demora en la ejecución de actividades y los cronogramas incumplidos se ha visto afectado el contrato de interventoría que contrato la copropiedad. Solicitan que se cumplan los tiempos acordados y en debida forma las actividades del Cronograma de trabajo.

12. Solicitan revisar la posibilidad de que la constructora asuma el pago de la interventoría debido al retraso que se ha presentado en la ejecución de actividades y en el caso en que no se pueda certificar el ascensor que también se analice asumir el pago de la una nueva visita de certificación. En este punto la constructora revisará la situación y se dará una respuesta.

13. Solicitan reestablecer el acompañamiento de EAC.

COMPROMISOS:

- El martes 18 de julio, se enviará el nuevo cronograma de los 84 puntos.
- El viernes 14 de julio, se enviará el acta de la reunión.

Respecto al informe de interventoría del año 2019, se recibe la última respuesta de la constructora en julio de 2017, de la solicitud de la ejecución de los 76 puntos pendientes, manifiestan que ejecutaran 10 y dan respuesta a 64 manifestando que todo está en bien (ver anexo). Pero a la fecha no han entregado ni los 10 prometidos.

Es por esto que es completamente necesario revisar el proceso por parte de un abogado especializado en el tema para radicar demanda y exigir a la constructora la ejecución de lo solicitado por la firma interventora, ya que según cuantificación económica entregada por A&L arquitectura los hallazgos tienen un costo de ejecución de aproximadamente \$500.000.000.

Cañuelas de sótano- afectación ascensor de recepción, cuarto de CCTV y ETB y zona de parqueaderos del sótano: El 24 de mayo se suscribe contrato con A&L para realizar la interventoría de esta intervención ante la inminente afectación.

Se realizaron las seis (6) visitas ofrecidas por la interventoría para el proyecto, teniendo en cuenta el cronograma de actividades enviado por la Constructora Colpatria, lamentablemente las obras se complicaron porque los daños son mayores.

El 20 de septiembre se realizó la última visita por parte de la interventoría para recibo de la primera etapa del proyecto incluyendo el ascensor de áreas comunes.

Pero lamentablemente no se ha culminado la obra porque estábamos a la espera que la constructora asumiera el pago de la interventoría de las obras, teniendo en cuenta que el incumplimiento del cronograma fue por parte de ellos, pero no fue posible y el 30 de marzo de 2024 se envió la última solicitud de dar cumplimiento según los hallazgos de la interventoría y se solicita dar garantía de la primera fase ejecutada por presentar falencias.

Solicitud Garantía de Cañuelas y envió cronograma de finalización de obras

3 mensajes

ALAMEDA DE SAN DIEGO <admonalamedadesandiego@gmail.com> 30 de marzo de 2024, 21:57
 Para: Servicioalcliente <servicioalcliente@constructoracolpatria.com>, beatriz.cepeda@constructoracolpatria.com, Humberto Ospina Garcia <humberto.ospina@constructoracolpatria.com>, Leydy Yamile Tellez Quitian <leydy.tellez@constructoracolpatria.com>
 Cco: Diana Solano Vásquez <dianasol25@hotmail.com>, alvaro.salgado.gomez <alvarosalgado1953@gmail.com>, "alamedadesandiego.com" <consejo@alamedadesandiego.com>

- Cordial saludo, de manera muy cordial se solicita dar garantía de las obras de la primera fase de las obras que realizó la Constructora Colpatría encaminadas a subsanar los errores de construcción cometidos en relación al sistema de cañuelas para recolección de aguas del nivel freático de la copropiedad.
- Para lo anterior adjunto informe técnico de la interventoría con hallazgos posteriores a la entrega de esta primera fase.
- Adicional se solicita enviar cronograma de finalización de dichas obras ya que ha transcurrido mucho tiempo y las obras están pendientes de ejecución, se recuerda que las obras pendientes son:
- 1- Arreglo de recolección de aguas en escaleras de acceso a la recepción desde el sótano, debajo de escaleras: en muro y escaleras. Lo anterior debe incluir diseños, garantía de no afectación de ancho de escaleras según norma, instalación puerta de inspección para debajo de escaleras, cambio de pisos de punto fijo dañado por la prolongada humedad.
 - 2- Arreglo de cañuelas en cuarto de monitor del CCTV y de instalaciones de servicio de ETB. Esto debe incluir diseños, informe previo del estado del CCTV y arreglo de afectaciones. Urgente esta afectando cableado de señal y eléctrico de las cámaras y oxidación en la RACK.
 - 3- Arreglo de cañuela de aguas del nivel freático debajo de torre 3 (interiores 3 y 4) que se encuentra inconcluso según los planos y carece de las tragantes que conduzcan las aguas a las cajas más cercanas.
 - 4- Junto con los diseños y demás documentos pertinentes, deben enviar las planillas de aportes del personal autorizado para el ingreso al conjunto y carta con listado del personal, número de cédula. Además que se debe disponer del centro de acopio del material y las herramientas del proveedor o de la constructora.
 - 5- Se les recuerda que en noviembre del 2023 la Constructora ya había dado garantía de las obras de la primera fase, lo que deja en evidencia que desde su ejecución se presentaron falencias: adjunto correo con evidencias.
 - 6- Adicional según informe técnico estructural la humedad proveniente de las cañuelas desde el año 2020 afecta la columna que tiene incidencia con las obras de las cañuelas en mención, evidenciando que dichas lesiones vienen desde el año 2020, reiniciándose se arreglan nuevamente en 2023 con obras de cañuelas y a la fecha siguen presentando afectación. Lo cual requiere de manera urgente intervención para dar solución al tema de cañuelas y a posibles afectaciones estructurales de la copropiedad.

Respecto al seguimiento de las lesiones encontradas en 2020, se identifica intervención en la mayoría de los puntos, de manera que la cantidad de fisuras es considerablemente menor. Frente a los puntos reiniciados o que no se encontró intervención mayor se tiene la superficie irregular en algunas zonas de parqueaderos, que debido a los elementos instalados como cajas o desagües pueden presentar incomodidad al conductor; de otra parte, se tiene reincidencia de humedad presentado en la base de una columna del sótano 1 y en el área que comprende los tubos de bajante con los ventileros del piso de cubierta, donde aparentemente se requiere ampliar la zona de intervención.



Este es un pequeño resumen del día a día con la Constructora Colpatría y sus procesos incumplidos y mal ejecutado, aunque cabe aclarar que los procesos y temas son varios y para esto anexo imagen de solo los temas iniciados en 2023 por esta administración.

ALCANTARILLADO DE RED DOMICILIARI...	18/12/2023 12:44 p. m.	Carpeta de archivos	
Ascensor recepción	18/07/2023 9:49 p. m.	Carpeta de archivos	
Cuentas cobro 2023	26/03/2024 8:19 p. m.	Carpeta de archivos	
DEMOLICIÓN MURILLO SALÓN SOCIAL	23/02/2023 3:17 p. m.	Carpeta de archivos	
Filtración agua pared sótano SUR	24/02/2023 2:21 p. m.	Carpeta de archivos	
Instalación canaletas parqueadero	3/04/2023 10:19 a. m.	Carpeta de archivos	
Local 11 y apt.1103-1003 903 803 703 603 ...	17/07/2023 12:10 p. m.	Carpeta de archivos	
pisos Torre 1	19/12/2023 3:22 p. m.	Carpeta de archivos	
PQ 152- apt 1125- TUBERIA DE GAS	28/09/2023 4:07 p. m.	Carpeta de archivos	
Puertas vehiculares	15/12/2023 1:16 p. m.	Carpeta de archivos	
Radicados años anteriores	3/04/2023 4:35 p. m.	Carpeta de archivos	
RED Contra incendios	4/11/2023 1:00 p. m.	Carpeta de archivos	
Zonas Verdes	10/11/2023 1:58 p. m.	Carpeta de archivos	
1-PQR 783- compromisos 19 DICIEMBRE ...	30/01/2023 2:24 p. m.	Documento Adob...	232 KB
2- Acta 11 de julio 2023- reunión Ing. Hu...	17/07/2023 9:59 a. m.	Documento Adob...	119 KB
3- Gmail - RTA- Acta de reunión 11_Jul_2...	17/07/2023 2:16 p. m.	Documento Adob...	9.643 KB
Arreglos 208 y 305- Gmail - Permiso de in...	28/08/2023 2:46 p. m.	Documento Adob...	161 KB
CL 502 RESPUESTA- entrega RPH escritur...	3/04/2023 8:47 p. m.	Documento Adob...	112 KB
CL 526 RESPUESTA- GYM Y SALÓN JUEG...	16/01/2023 2:17 p. m.	Documento Adob...	128 KB
Entrega última escritura- Respuesta Radi...	24/02/2023 1:04 p. m.	Documento Adob...	150 KB
Gmail - Bloqueo en oficina de instrumen...	18/01/2023 4:06 p. m.	Documento Adob...	124 KB
Gmail - Representación Legal Alameda d...	19/01/2023 2:14 p. m.	Documento Adob...	186 KB
Gmail - Solicitud cumplimiento Compro...	5/01/2023 4:02 p. m.	Documento Adob...	86 KB
GYM- 27 al 30 septiembre Gmail - RV_ Int...	26/09/2023 4:01 p. m.	Documento Adob...	500 KB
Rejas de parqueaderos de COORATIENDAS...	10/02/2023 5:03 p. m.	Documento Adob...	166 KB
Respuesta Entrega Reglamento PH- Radi...	28/02/2023 1:54 p. m.	Documento Adob...	150 KB
Gmail - Recomendaciones de seguridad ...	29/06/2023 4:01 p. m.	Microsoft Edge M...	650 KB

VARIOS

Mes de las madres

Se realizo actividad de yoga y zumba y adicional se entrego a acada apartamento un detalle de una suculenta, Valor \$2.090.340, CE 1059.

GASTOS ANTICIPO MES DE LAS MADRES 2023. - CE- 1059- VALOR DE \$2,000,000					
No.	FECHA	NOMBRE	NIT	CONCEPTO	VALOR
1	23-may.-23	MONICA ROCIO NEGRET - HATIS PLANTAS Y DECORACIÓN	52914383	Comopra de 268 suculentas en matera de ceramica tamaño P7	\$1.810.340
2	28-may.-23	DIANA PATRICIA ROJAS- CASA INDIGO ESCUELA DE ARTES SAS	901636380-2	Pago por clase de yoga evento de las madres	\$130.000
3	28-may.-23	PAULA ANDREA AYA ALARCÓN	1014177963	Pago por clase de ZUMBA evento de las madres	\$120.000
4	27-may.-23	IMPRESOS JUVIC- JUAN PABLO MORENO SUAREZ	80143061-4	Compra de 268 stickers plastificados	\$30.000
TOTAL					\$2.090.340

NOTA: Los \$90,340 de diferencia se sacan de CAJA MENOR

Halloween

Se realiza la fiesta de los niños, refrigerio y decoración por valor total de \$2.829.006

GASTOS Halloween					
ITEM	FECHA	BENEFICIARIO	CEDULA/NIT.	CONCEPTO	VALOR
1	29-sep.-23	Pinatek- Maria Castañeda	51786949-2	Compra calabaza para decorar	\$ 50.000
2	29-sep.-23	Piñatería y juguetería CRAZY TOYS	901626394-2	Compra 2 esqueletos para decorar jardines	\$ 120.000
3	29-sep.-23	Duvan Javier Suarez	1045018885-5	Compra fantasmas, telarañas, arañas grandes y paquetes de arañitas	\$ 151.006
4	15-oct.-23	Francisco Bueno Mayorga	80411347	Pago evento día de los niños	\$ 816.000
5	18-oct.-23	Jose Andres Roa Murcia	1014185702	Compra 140 - refrigerios con nuggets , papas a la francesa, jugos en cajita, dulce y juguetes	\$ 1.692.000
					\$ 2.829.006





Decoración de navidad y lámparas

Teniendo en cuenta lo aprobado por consejo, se procede a realizar la compra de parte de la decoración de navidad y lámparas varias para portería y sala de recepción de la copropiedad, así:

LEGALIZACIÓN GASTOS LÁMPARAS PORTERÍA- MUÑECOS DE NAVIDAD Y LUCES NAVIDAD- CE 1166- valor \$3,000,000					
ITEM	FECHA	BENEFICIARIO	CEDULA/NIT.	CONCEPTO	VALOR
1	15-nov.-23	Electroluminarias - María Cristina Camacho Calixto	39801303-6	Compra 1 rollo de cinta LED plana para decoración, 2 conectores, 2 postes para jardines de ingreso al conjunto, 6 bombillos LED y 6 paneles de incrustar	\$ 1.056.000
2	15-nov.-23	Nicolás Bojacá Rodríguez	1026572129	Compra 3 muñecos de navidad inflables: 1 muñeco de nieve + 1 trineo + 1 oso polar	\$ 1.130.000
3	15-nov.-23	Homecenter Calle 80	800242106-2	Compra Lámparas para portería (1 doble + 2 individuales + 1 fachada + 4 bombillos) y ambientador para oficina de administración	\$ 676.900
4	15-nov.-23	Panna Food SAS	860524896-1	Refrigerios por salida a compras varias- administración y señora Diana Solano.	\$ 42.002
5	15-nov.-23	Jenny Roldan Cuartas	52887903	Transportes compras varias	\$ 71.700
6	27-nov.-23	Conjunto Alameda de San Diego PH	901081147-9	Consignación dinero sobrante del anticipo	\$ 23.398
					\$ 3.000.000







Adicional a esto gastos varios como:

- ❖ Compra 35 metros cable encauchetado \$ 175.000, para instalar luces.
- ❖ Silicona, papel pesebre, tomas y demás elementos necesarios para poner en funcionamiento luces y pesebre.

Nota: Para el próximo año se debe hacer inversión en el pesebre.

Celebración Noche de velitas

Se realiza evento el 7 de diciembre con acompañamiento musical con piano y sonido, se brindó un canelazo y mermeladas para los asistentes, por valor de \$782.900.



Feria de emprendimiento

El 17 de diciembre realizamos nuestra acostumbrada feria de emprendimiento, en donde nuestros residentes sacan sus productos y se dan a conocer con el fin de lograr una red comercial entre vecinos.



Recuerden que estas actividades se realizan con la finalidad de brindar bienestar a las familias de la comunidad alameda de San Diego.

CARTERA MOROSA

A 31 de diciembre de 2023 el valor de la cartera morosa es de \$78.723.635, discriminada y comparada con la del 2022, así

Descripción	2023	2022	variación \$
Cuotas de administración	\$ 67.832.175	\$ 71.546.658	\$ -3.714.483
Intereses de mora	\$ 5.360.400	\$ 6.864.100	\$ -1.503.700
Cuota extraordinaria	\$ 56.550	\$ 196.150	\$ -139.600
Proceso cobro cartera	\$ 937.617	\$ 0	\$ 937.617
Sanciones	\$ 0	\$ 2.011.002	\$ -2.011.002
Depósitos	\$ 2.979.737	\$ 2.916.650	\$ 63.087
Tarjetas y chips de acceso	\$ 69.500	\$ 122.000	\$ -52.500
Parqueaderos de motos	\$ 1.342.656	\$ 366.900	\$ 975.756
Bicicleteros	\$ 145.000	\$ 46.600	\$ 98.400
TOTAL	\$ 78.723.635	\$ 84.070.060	\$ -5.346.425

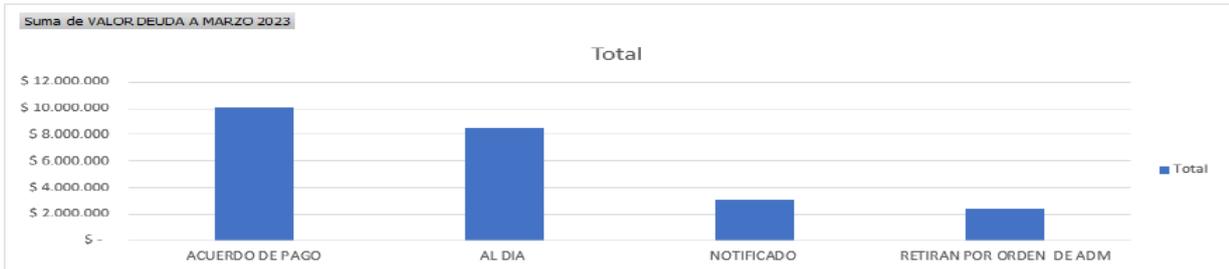
Se anexa informe entregado por la empre Conciliar encargada del cobro en el año 2023

cobro de cartera marzo a diciembre 2023				
				
Apto	PROPIETARIO	VALOR DEUDA A MARZO 2023	CODIGO GESTION	\$
107	GARRIDO HINESTROZA FREDDY	\$ 2.962.500	AL DIA	\$ 3.489.500
426	MARIA LAURA HERNANDEZ	\$ 2.419.500	RETIRAN POR ORDEN DE ADM	
507	LOPEZ PEDRO-(ENCARGADA YOBANA GUERRERO)	\$ 2.961.800	AL DIA	\$ 4.429.200
717	Leasing del BANCO POPULAR S.A-FABIOLA EMILCE CASTILLO ZANABRIA	\$ 2.587.100	AL DIA	\$ 2.887.000
724	GUSTAVO ADOLFO RUIDIAZ DURANGO	\$ 2.805.400	ACUERDO DE PAGO	\$ 1.900.000
903	PEREZ GARNICA SANDRA VIVIANA-MARTINEZ BARRAGAN PABLO	\$ 3.140.350	NOTIFICADO	
1225	SANDRA RODRIGUEZ-- RICARDO BAUTISTA	\$ 7.320.685	ACUERDO DE PAGO	\$ 9.749.179
		\$ 24.197.335		\$ 22.454.879

Etiquetas de fila	Suma de VALOR DEUDA A MARZO 2023
ACUERDO DE PAGO	\$ 10.126.085
AL DIA	\$ 8.511.400
NOTIFICADO	\$ 3.140.350
RETIRAN POR ORDEN DE ADM	\$ 2.419.500
Total general	\$ 24.197.335

Suma de VALOR DEUDA A MARZO 2023

Total



■ Total

CODIGO GESTION

Se continua con los procesos de cobro, para lograr recaudar la cartera y se invita a los moroso a cumplir con sus obligaciones y no afectar a la copropiedad, de lo contrarios se enviarán estas a cobro con abogado, lo cual implica que el deudor deba pagar los honorarios del abogado.

Atención a residentes, copropietarios, proveedores y personal

Debe tenerse en cuenta que el día a día de la copropiedad amerita atención a residentes, programación de stickers y chips de acceso, asignación de uso del salón, ingreso y salida de trasteos, asignación de depósitos, expedición de paz, aclaración de estados de cuentas de los inmuebles, expedición de paz y salvos, reuniones con empresas de vigilancia, aseo y demás actividades del normal funcionamiento de la copropiedad.

Pendientes

Se relacionan algunos de los pendientes más importantes, así:

- Impermeabilización de tanques de agua potable.
- Cambio tubería de cuarto de motobombas.
- Recibo zonas comunes torres 2 y culminar proceso de las demás torres
- Fachadas torres 3 y 4: Impermeabilización, siliconado de ventanas y limpieza y pintura de fachadas, debido a que ya hay afectación a los apartamentos.
- Instalar puertas de vidrio torre 1
- SG- SST- teniendo en cuenta que ya se tienen planos definitivos de le copropiedad y es necesario dar cumplimiento a este requerimiento legal.
- Tapetes ascensores

DE LA PROBLEMÁTICA DEL CONJUNTO

No ha sido posible aún lograr por completo la erradicación de problemáticas al interior de la Copropiedad, teniendo en cuenta que hay copropietarios y residentes que no están de acuerdo con el orden, ni con la seguridad de esta y tienen malas prácticas que afectan la sana convivencia, algunas de las problemáticas son:

- ✚ Mal manejo de mascotas: Mascotas si traílla y hacen necesidades fisiológicas al interior de la copropiedad y en los jardines de la entrada.
- ✚ No uso del chip de acceso y sticker vehicular: No los usan y cuando se les requiere responden con malos tratos hacia el personal de vigilancia,
- ✚ El mal uso del parqueadero privado: Parquean motos y carros simultáneamente, pero saliéndose del espacio signado para parqueo, lo que causa obstrucción del paso y daño a los carros vecinos.
- ✚ Bicicletas: Dejan las bicicletas tiradas en parqueaderos y pasillos sin control alguno
- ✚ Fumadores: También se les hace recomendación a los fumadores para que en lo posible se abstengan de fumar en áreas privadas, recuerden que los ductos de las torres son comunales y

el olor trasciende a estos sectores perjudicando la salud de los demás residentes, adicional se recomienda no arrojar las colillas a las áreas comunes.

- ✚ Deudores: Se hace una invitación a todos los morosos a que cumplan con sus obligaciones, recuerden que la propiedad horizontal vive de las cuotas de administración y es una persona jurídica que tiene obligaciones con las cuales debe cumplir y estos e logra gracias al pago cumplido de las cuotas de administración.

La solución está en manos de todos, solo se trata de ser conscientes del respeto y la tolerancia hacia los vecinos, no olvidar que cuando compran en propiedad horizontal se obligan a cumplir las normas de un régimen especial que es de obligatorio cumplimiento para todos y recuerden que sus Derechos terminan donde empiezan los de los demás.

Atentamente,

Jenny roldan cuartas
Administradora

Orlando Díaz
Presidente del consejo

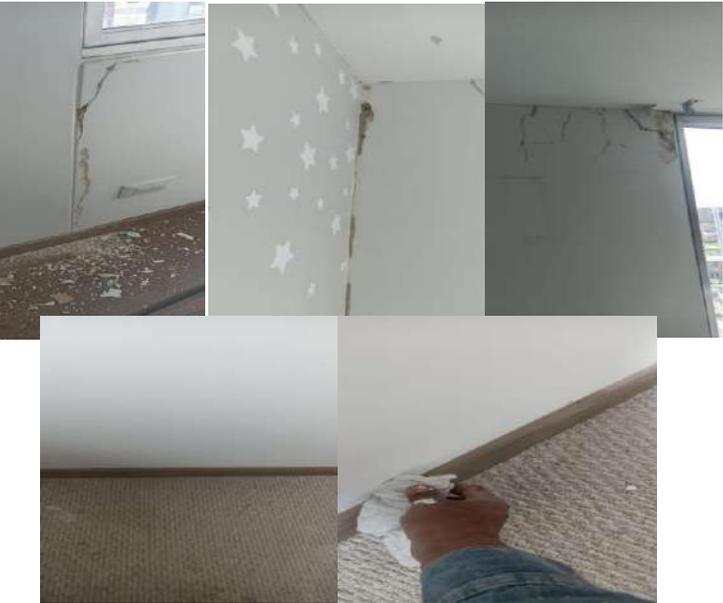
Yesid Romero
Consejero

Otoniel Sánchez
Consejero

INFORME ARREGLOS DE CUBIERTAS Y FACHADAS Y ARREGLOS INTERNOS (OCTUBRE 2023 A FEBRERO 2024)

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
930	<p>1 - Arreglo filtraciones de agua por las fachadas</p> <p>2 - Arreglos internos del apartamento</p>	<p>- Se realizó impermeabilización de la zona problemática por la que Se filtra el agua</p> <p>- Se pintó la fachada.</p>	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1131 y 1132	<p>1 - Arreglar humedad en una de las habitaciones ubicada de cara a la calle</p>	<p>- Se realizó impermeabilización de la zona problemática por la que se filtra el agua hacia la habitación.</p> <p>- Se pintó la fachada.</p>	

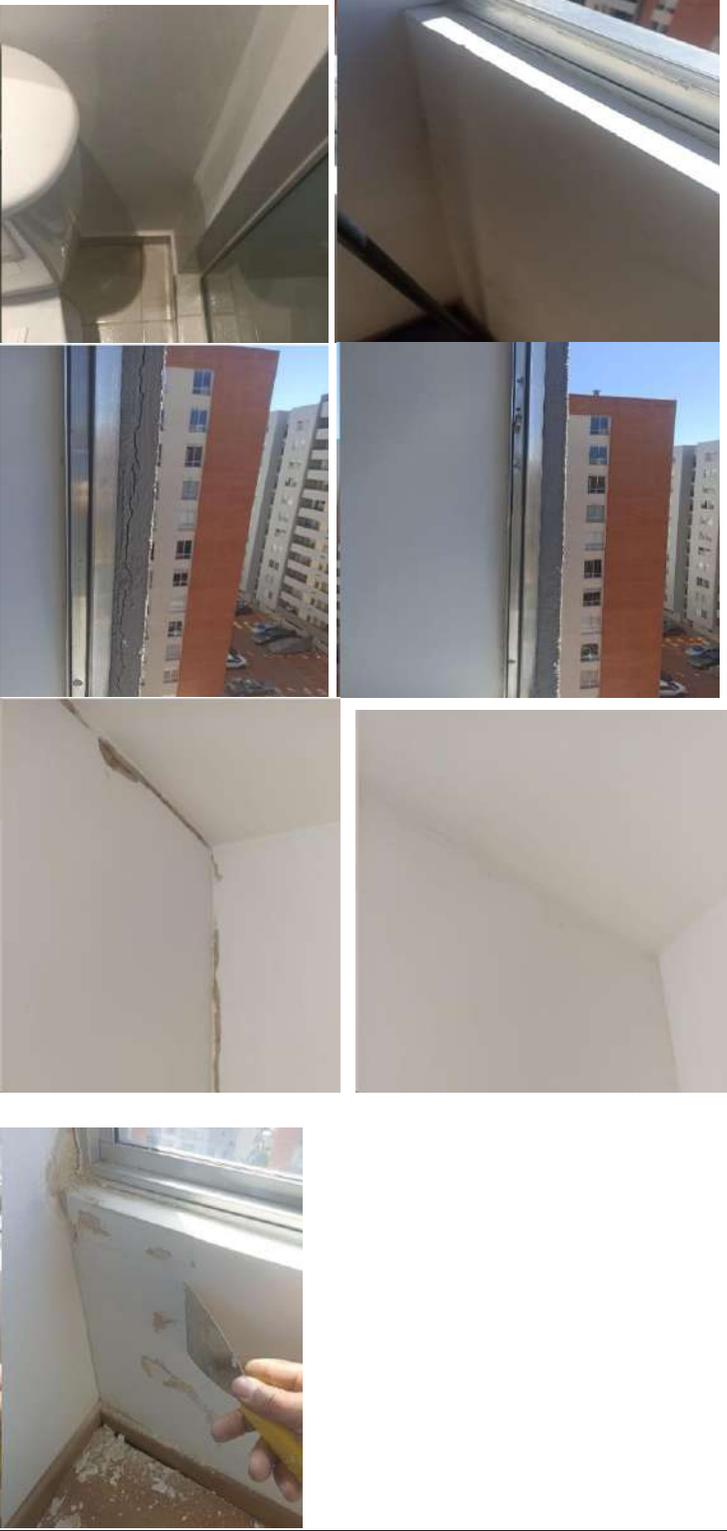
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
127	<p>1 - Arreglar filtraciones de agua por fuertes lluvias.</p> <p>2- Pintura deteriorada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se realizó impermeabilización de la zona problemática por la que se filtra el agua. - Se sellaron las grietas de la fachada. - Se realizó el arreglo de la teja por la que se filtra el agua. 	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1226	<p>1 - Arreglar filtraciones de agua por fuertes lluvias</p>	<p>- Se realizó impermeabilización de las canales por las que se estaba filtrando el agua y se resanaron las cubiertas del interior 7 y 8 con el fin de detener las filtraciones de agua</p>	

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1029	1- Arreglo de fachada (pintura por deterioro y grietas)	<ul style="list-style-type: none"> - Se pintó la fachada - Se impermeabilizó y resanó la grieta 	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1230	1- Arreglo de daños ocasionados por la filtración de agua por las cubiertas 2- Pintura por daños	<ul style="list-style-type: none"> - Se realizó resanación de pared deteriorada por filtraciones de agua - Se pintó área afectada 	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1217 y 1220	1 - Arreglar filtración de agua por cubiertas. 2- Sellar cubiertas. 3- Sellar canales para que no ingresen las palomas	<ul style="list-style-type: none"> - Se instaló flanche en las canaletas - Se refuerza con sicaplex a los flaches para sellar - Resanación de filtraciones - Arreglo interno: Se pintó el apartamento 1220 	

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1219	<p>- Debido a granizo se filtró el agua por el apartamento.</p> <p>- Filtración de agua por hueco.</p>	<p>1- Se instaló flanche en el hueco para evitar</p>	 <div data-bbox="1206 464 1437 541" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Antes</div>  <div data-bbox="789 779 1081 865" style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">Después</div>
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1225	<p>- Humedad en el apartamento proveniente de las fachadas por lluvias</p>	<p>1. Se pañetó la cubierta</p> <p>2. Se realizó impermeabilización de la cubierta y fachadas</p>	    

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1123	- Filtración de agua y humedad por las fachadas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se realiza impermeabilización de la fachada por la pared que conecta a una de las habitaciones del apto. 2. Se pinta área arreglada 	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1029 (enero, arreglos al interior del apto)	- Arreglo de zonas varias del apartamento por daños ocasionados por filtraciones de agua provenientes de las fachadas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se realizó arreglo de ventana principal (Resanamiento, estucada, pintura) 2. Se realizó arreglo de habitación interna. (Resanamiento, estucada, pintura) 3. Se realizó arreglo de pared por daños de humedad (Resanamiento, estucada, pintura). 4. Se realizó impermeabilización, estucada y pintura de fachada externa para evitar que se presente nuevamente el daño. 	

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
<p>1226 (enero, arreglos al interior del apto)</p>	<p>- Deterioro de paredes del apartamento en varias zonas por humedad proveniente de fachadas por fuertes lluvias.</p>	<p>1. Se realizó estucada y resanamiento de paredes y techo.</p> <p>2. Se realizó pintura del área afectada.</p> <p>3. En la parte externa se realizó impermeabilización y arreglos correspondientes.</p>	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
<p>1219 (enero, arreglos al interior del apto)</p>	<p>- Realizar arreglos de daños por filtraciones de agua por la pared del techo.</p> <p>- Arreglo de guarda escobas (Responsabilidad de Colpatria por daños durante obras)</p>	<p>1- Se realizó saneamiento de pared con filtración de agua.</p> <p>2- Se pegaron esquineros afectados.</p> <p>3- Se realizó pintura del techo y paredes del apartamento en área afectada.</p>	

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA	
<p>1132 (enero, arreglos al interior del apto)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Arreglos de grietas de las fachadas que afectan el interior del apartamento. - Arreglo de pintura afectada por filtraciones de agua por la fachada. - Filtración de agua por baño 	<ol style="list-style-type: none"> 1- Se realizó resanamiento del área afectada 2- Se realizó arreglo del muro de la fachada que presentaba grietas 3. Arreglo de filtraciones por baño 	 <p>The evidence section contains seven photographs. The top row shows a bathroom sink and a close-up of a window frame. The middle row shows two views of a window with a vertical crack in the wall. The bottom row shows two views of a corner with a large crack in the wall, and a close-up of a hand using a putty knife to repair a crack near a window sill.</p>	

APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
725	<p>- Revisión y arreglo de humedad presentada en el baño</p>	<p>1- Se realiza inspección y se determina que es filtración de agua por fachadas 2- Se realiza sanamiento de filtraciones por el baño</p>	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA
1227	<p>- Arreglo humedad en habitaciones por filtraciones de agua por fuertes lluvias que deterioraron la fachada</p>	<p>1. Se realizó impermeabilización por el canal del techo 2. Al interior del apartamento se realizó impermeabilización y estucado 3. Se realizó pintura del apartamento en área afectada.</p>	
APTO	SOLICITUD	ARREGLO	EVIDENCIA

<p>102</p>	<p>- Arreglo de ventana principal por daños causados por filtraciones de agua.</p> <p>- Arreglo de deterioro de pintura de las paredes</p>	<p>1- Se realiza resane de área afectada, se lija pared y se estuca.</p> <p>2- Queda pendiente agendamiento de cita para terminar de pintar el apto</p>	
<p>APTO</p>	<p>SOLICITUD</p>	<p>ARREGLO</p>	<p>EVIDENCIA</p>
<p>1217</p>	<p>- Arreglo de paredes en múltiples zonas por deterioro en pintura causado por filtraciones de agua desde las fachadas.</p>	<p>1- Se realiza impermeabilización el área afectada</p> <p>2- Se realiza resane del área.</p> <p>3- Queda pendiente pintar apartamento (Esperando disponibilidad del inquilino)</p>	

CONSTRUCTORA COLPATRIA SAS

Proyecto: CONJUNTO RESIDENCIAL - ALAMEDA DE SAN DIEGO - P.H.

PROPUESTA DE CONCILIACION CIERRE INFORME DE INTERVENTORIA - 24MAR23

	H	DISCIPLINA	PRIORIDAD	OBSERVACIONES	SOLICITUD	STATUS	RESPUESTA AJUSTADA
1	L-01	Legalidad	Grave	Observaciones realizadas en el informe en relación a las escrituras correspondientes al sometimiento del proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal.	Con relación al análisis al reglamento de propiedad horizontal vigente, se sugiere mediante aclaración al reglamento de propiedad horizontal, para que en los estatutos se establezcan entre otros aspectos: - Corregir aquellas disposiciones dentro del reglamento de propiedad horizontal, que por su contenido o su origen son confusas ó ineficaces; a efecto se ajusten a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, en relación al pago de las expensas comunes necesarias por parte de los propietarios de unidades privadas. - Corregir la tabla con los índices de participación ó coeficientes.	SE OTORGA RESPUESTA	En atención al correo electrónico enviado por la Constructora el 04 de diciembre de 2020 en el cual se indico lo siguiente: "Agradecemos adjuntar la tabla de excel donde mencionan que tienen un resultado inferior a 100%. Por otro lado, solicitamos se detalle a que se refieren con contenido confuso e ineficaz, con el objetivo de analizar en detalle la solicitud". confirmamos que aún nos encontramos a la espera de su respuesta con el fin de validar lo correspondiente.
2	A-11	Arquitectura	Muy Grave	ADMINISTRACIÓN. El baño del área de administración no tiene sistema de extracción o ventilación natural.	Se debe instalar el sistema de extracción mecánica en los baños por medio de conductos o ventilación natural.	SE OTORGA RESPUESTA	Al validar la norma que cita la firma interventora para la validación de este ítem, confirmamos que la NTC 5017 "“a.Disponer de servicios sanitarios accesibles y exclusivos a su uso,con ventilación natural o extracción mecánica”. Esta norma aplica para los baños para personas con discapacidad donde fija los requisitos de accesibilidad y características funcionales...”, no es aplicable al espacio mencionado, razón por la cual no se evidencia incumplimiento normativo por cuanto no se realizara ninguna intervención.
3	A-28	Arquitectura	Grave	SALÓN COMUNAL. Deterioro por humedad en el antepechos y muros de fachadas del Salón Comunal.	Se debe realizar la limpieza e impermeabilización de las fachadas y antepechos afectados y reponer el acabado final.	SE OTORGA RESPUESTA	Frente a este ítem confirmamos que el mismo no obedece a ninguna falla de carácter tecnico o constructivo este corresponde a una actividad propia de mantenimiento para lo cual sugerimos tener en cuenta la información descrita en el Manual de zonas comunes Pagina 40 el cual indica lo siguiente: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rince o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PRENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo.
4	A-37	Arquitectura	Muy Grave	GINNASIO. No existen las condiciones para el acceso de personas con movilidad reducida al área de vestier y sauna en el gimnasio. Existen cambios de nivel sin rampas.	Se debe implantar una solución que elimine las barreras físicas existentes para el acceso al segundo piso de personas con movilidad reducida.	SE EJECUTA	Una vez subsanadas la actividad de las cañuelas, se procedera a notificar el cronograma de la actividad correspondiente al GIMNASIO.
5	A-38	Arquitectura	Grave	ÁREAS SOCIALES. No existen instalaciones sanitarias o baños para personas con movilidad reducida en el área de Gimnasio y Salón de Juegos.	Se debe implantar una solución que elimine las barreras físicas existentes para el acceso a los servicios sanitarios de personas con movilidad reducida.	SE OTORGA RESPUESTA	El baño para personas con movilidad reducida que deseen aprovechar los espacios como Gimnasio y salón de Juegos se encuentra en la edificación comunal (Recepción) el cual esta a nivel del primer piso, permitiendo el uso del mismo para las personas que deseen hacer uso de estos espacios, dado lo anterior, no se hace necesario realizar ninguna intervención por parte de la Constructora, toda vez que el diseño contempla el acceso al baño para personas con movilidad reducida.
6	A-39	Arquitectura	Leve	GINNASIO. Las puertas de los sanitarios, vestier y sauna tienen un ancho efectivo de 72cm, inferior a lo indicado en las normas (80cm).	Se deben adecuar las puertas a lo indicado en las normas.	SE OTORGA RESPUESTA	Para fundamentar nuestra respuesta, es importante precisar que el DISEÑO - NSR-10 CAPÍTULO K.3 K.3.8.2.1. dimensiones cada puerta individual debe tener a lo ancho una luz mínima efectiva de 800mm, salvo las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 700 mm. cuando la puerta se subdivida en dos o más aberturas separadas, el ancho mínimo de cada una de éstas no debe ser menor a 700 mm; las aberturas se calculan separadamente para determinar el número de módulos de ancho de salida requeridos. en cuanto a la altura, las puertas no deben tener menos de 2.0 m se excluyen las puertas de particiones sanitarias. LA NTC 6002 viviendas accesibles dice que las puertas dentro de la vivienda deben cumplir con lo establecido en LA NTC 4960 accesibilidad de las personas al medio físico. edificios. puertas accesibles 3.1. la anchura mínima libre del vano de la puerta debe ser 0,80 m. la altura mínima libre de la puerta debe ser 2,05 m. en EL NUMERAL K.3.8.2.1. se excluyen las puertas de particiones sanitarias por lo tanto no aplica la solicitud y porque no hacen parte de un medio de evacuación. no aplica solicitud
7	A-40	Arquitectura	Grave	PLAZOLETA PISO 2. Se evidencian fisuras en las cintas de canto rodado o granito en la Plazoleta del segundo piso.	Se deben reparar las fisuras y reponer las cintas de granito.	SE EJECUTA	Una vez subsanadas la actividad de las cañuelas, confirmamos que se realizara el tratamiento de fisuras y cintas de granito de la plazoleta piso 2, previo a su ejecución se socializara el cronograma de intervención con la administración del conjunto.

8	A-41	Arquitectura	Grave	PLAZOLETA PISO 2. Se evidencian fisuras en el acabado de piso de la Plazoleta del segundo piso.	Se debe presentar el concepto técnico de los profesionales a cargo de los elementos estructurales del proyecto urbanístico. Una vez intervenidas las fisuras se deberá reponer el acabado de piso afectado, incluyendo las áreas manchadas por efecto de las fisuras.	SE EJECUTA	Una vez subsanadas la actividad de las cañuelas, al respecto confirmamos que se realizará el tratamiento de fisuras y cintas de granito de la plazoleta piso 2, previo a su ejecución se socializará el cronograma de intervención con la administración del conjunto.
9	A-46	Arquitectura	Grave	PLAZOLETA PISO 2. Sistemas de drenajes de la plazoleta obstruidos, generando apozamientos.	Se debe certificar la existencia de los puntos de drenaje y su correcta operación.	SE OTORGA RESPUESTA	Esta información se entregó en el sexto avance del informe enviado el 01 de febrero de 2021, adicionalmente en el octavo informe de interventoría remitido el 03 de febrero de 2021 se entregaron especificaciones y memorias de calculo para el sistema de aguas lluvias y aguas negras.
10	A-51	Arquitectura	Leve	TORRES. Los desagües de las cubiertas de las torres 3 y 4 no tienen rejillas, incumpliendo la NTC-1500.	Se deben instalar las rejillas de protección en los desagües de las cubiertas para impedir el ingreso de basura o escombros que terminen generando taponamientos en el sistema de drenajes de aguas lluvias.	SE OTORGA RESPUESTA	La constructora instaló las rejillas de las tragantes de las cubiertas. Desconocemos condiciones de remoción o retiro, hurto o vandalismo de estas rejillas por parte de terceros o de la administración. Ver comunicación Entrega de cubiertas de fecha 27.dic.20
11	A-52	Arquitectura	Grave	TORRES, CUBIERTAS. No existen elementos cortagotas o flanches para evitar el escurrimiento sobre las fachadas internas de los ductos de servicio en la torres, lo cual se traducirá en incrementos en los costos de mantenimiento.	Se deben instalar elementos tipo flanches para evitar el escurrimiento de aguas lluvias sobre las fachadas.	SE OTORGA RESPUESTA	Los remates de los antepechos de las cubiertas cumplen con el diseño arquitectónicos ofrecidos. La instalación de elementos complementarios en las fachadas asociados a disminuir gastos de mantenimiento son de responsabilidad de la copropiedad. No hay incumplimiento normativo alguno. Ver comunicación Entrega de cubiertas de fecha 27.dic.20
12	A-54	Arquitectura	Grave	TORRE 1, CUBIERTA. Se evidencia algunas secciones que presentan deficiencias en el pendiente, por lo cual, el agua de lluvia no es evacuada de manera eficiente generando daños prematuros a la impermeabilización de la cubierta.	Se deben corregir las pendientes de aquellas secciones que presenten deficiencias.	SE EJECUTA	Una vez subsanadas la actividad de las cañuelas, al respecto confirmamos que se realizarán las respectivas pruebas y revisión del pendiente de la cubierta de la torre 1, así las cosas, se intervendrá en las zonas donde se evidencie deficiencias en el pendiente, previo a su ejecución se socializará el cronograma de intervención con la administración del conjunto.
13	A-55	Arquitectura	Muy Grave	TORRE 3, INTERIOR 5. Las escaleras de emergencia de la Torre 3 tienen una altura libre inferior a los 2 metros, incumpliendo las Normas Sismo Resistentes (NSR-10).	Se debe realizar la adecuación a la norma o presentar la propuesta para mitigar los riesgos derivados del incumplimiento de la norma para evaluación y aprobación de los interesados.	SE OTORGA RESPUESTA	Dado que la altura libre de las escalera esta entre el 1.96mts y 1.98mts, nos encontramos con una imposibilidad técnica de ejecución.
14	A-56	Arquitectura	Muy Grave	TORRE 3, INTERIOR 6. Las escaleras de emergencia de la Torre 3 Interior 6 tienen una altura libre inferior a los 2 metros, incumpliendo las Normas Sismo Resistentes (NSR-10).	Se debe realizar la adecuación a la norma o presentar la propuesta para mitigar los riesgos derivados del incumplimiento de la norma para evaluación y aprobación de los interesados.	SE OTORGA RESPUESTA	Dado que la altura libre de las escalera esta entre el 1.96mts y 1.98mts, nos encontramos con una imposibilidad técnica de ejecución.
15	A-57	Arquitectura	Muy Grave	TORRE 4 INTERIOR 7. Las escaleras de emergencia de la Torre 4 tienen una altura libre inferior a los 2 metros, incumpliendo las Normas Sismo Resistentes (NSR-10).	Se debe realizar la adecuación a la norma o presentar la propuesta para mitigar los riesgos derivados del incumplimiento de la norma para evaluación y aprobación de los interesados.	SE OTORGA RESPUESTA	Dado que la altura libre de las escalera esta entre el 1.96mts y 1.98mts, nos encontramos con una imposibilidad técnica de ejecución.
16	A-58	Arquitectura	Muy Grave	TORRE 4, INTERIOR 8. Las escaleras de emergencia de la Torre 4 tienen una altura libre inferior a los 2 metros, incumpliendo las Normas Sismo Resistentes (NSR-10).	Se debe realizar la adecuación a la norma o presentar la propuesta para mitigar los riesgos derivados del incumplimiento de la norma para evaluación y aprobación de los interesados.	SE OTORGA RESPUESTA	Dado que la altura libre de las escalera esta entre el 1.96mts y 1.98mts, imposibilidad técnica de ejecución.
17	A-59	Arquitectura	Muy Grave	TORRES 3 Y 4. Los pasamanos de las escaleras de emergencia no son continuos incumpliendo lo indicado en las normas NSR-10, NTC-4145 Y NTC-4201.	Se deben instalar las secciones de pasamanos faltantes en la totalidad del recorrido de las escaleras.	SE OTORGA RESPUESTA	LICENCIA DEL 20 NOV-2015, EN EL DECRETO 340 DEL 13 DE FEBRERO DE 2012 K.3.8.3.9 - Pasamanos - La altura de los pasamanos no puede ser menor a 0.85 m, ni mayor de 0.95 m. Desaparecen las referencias a la NTC 4145 Y NTC 4140. Siendo la NTC 4145 la que cita en el numeral 3.3. PASAMANOS que deben ser continuos en todo su recorrido y con prolongaciones mayores de 30 cms al comienzo y al final de aquellas, así las cosas y dado que no existe incumplimiento normativo no se ejecutara ninguna actividad por parte de la Constructora.
18	A-66	Arquitectura	Grave	CUARTO DE BASURAS Y RECICLAJE. El cuarto de basuras y reciclaje se encuentra en construcción, falta la instalación de la puerta principal, adecuar salida lateral e instalar sistema de extinción de incendios.	Se deben concluir las actividades pendientes para su recepción definitiva.	SE EJECUTA	El cuarto de basuras y reciclaje se entregará formalmente con las zonas que se están construyendo en la etapa 4.
19	A-78	Arquitectura	Grave	TORRE 1 PISO 1. Las puertas de vidrio de acceso a la Torre 1, Interior 1 y 2, Piso 1 no disponen de señalización de seguridad.	Se debe instalar la señalización de seguridad según lo indicado en las normas correspondientes.	SE EJECUTA	Se ejecutara la actividad tan pronto la administración instale las puertas.
20	A-80	Arquitectura	Grave	TORRE 3, CUBIERTA. Existen tejas fisuradas o fracturadas en las Torres 3 y 4, deterioradas durante el transporte vertical e intervenidas de manera provisional ante las reclamaciones de la copropiedad.	Se deben sustituir las tejas deterioradas en las Torres 3 y 4.	SE OTORGA RESPUESTA	Las cubiertas se entregaron en condiciones adecuadas de estado y funcionamiento. Todas las tejas se encuentran debidamente reparadas y su funcionamiento no presenta filtración. Ver comunicación Entrega de cubiertas de fecha 27.dic.20
21	A-172	Arquitectura	Grave	ACCESIBILIDAD. Los pasillos de las áreas de depósitos tienen un ancho inferior a los 90cm, incumpliendo el Capítulo K.3.3.4. de la Norma Sismo Resistente.	Se deben adecuar los pasillos a lo indicado en la Norma Sismo Resistente.	SE OTORGA RESPUESTA	K.3.3.4 — ANCHO MINIMO — El ancho mínimo de cualquier vía de acceso a las salidas no debe ser menor a lo especificado para usos individuales en el numeral K.3.3.3, ni puede ser inferior a 900 mm. En todo caso, debe cumplirse con la Norma Técnica NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores. INCUMPLIMIENTO NORMATIVO CON IMPOSIBILIDAD DE EJECUCION / Al respecto es importante mencionar que la subdirección de investigaciones y control, en auto 5130 del 12 de diciembre de 2019, determino sobre este requerimiento lo siguiente "No se establece deficiencia constructiva", adjunto envío el informe (Anexo No. 1).

22	A-174	Arquitectura	Muy Grave	ACCESIBILIDAD. Los pasillos y rampas de las áreas de circulación en el primer Piso de las Torre 3 y 4 tienen un ancho inferior a los 90cm incumpliendo el Capítulo K.3.3.4. de la Norma Sismo Resistente.	Se deben adecuar los pasillos a lo indicado en la Norma Sismo Resistente.	SE OTORGA RESPUESTA	K.3.3.4 — ANCHO MINIMO — El ancho mínimo de cualquier vía de acceso a las salidas no debe ser menor a lo especificado para usos individuales en el numeral K.3.3.3, ni puede ser inferior a 900 mm. En todo caso, debe cumplirse con la Norma Técnica NTC 4145 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores. INCUMPLIMIENTO NORMATIVO CON IMPOSIBILIDAD DE EJECUCION.
23	A-176	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS PRIMER PISO. Existe deterioro prematuro en el adoquín del área de parqueaderos del primer piso.	Se debe evaluar técnicamente por el equipo profesional especializado el estado del pavimento en adoquín en función de lo indicado en el diseño estructural de los parqueaderos. Se debe realizar la reparación de las áreas en condición de falla.	SE OTORGA RESPUESTA	Se debe evaluar el estado del adoquín en función de sus mantenimientos preventivos. Aunque las superficies adoquinadas son muy duraderas, algunas actividades rutinarias de mantenimiento son necesarias. En revisión de estos acabados, encontramos diferentes áreas que se encuentran "abiertas", es decir el adoquín presenta algunos desplazamientos debido a la pérdida del sello de arena entre sus juntas. Esta pérdida de sello es normal, debido al tráfico vehicular y las corrientes de agua lluvia sobre su superficie, las cuales tienden a generar un lento lavado del material de arena de confinamiento de las juntas. Para la reposición de la arena de confinamiento en las juntas, se utilizará arena seca, esta se extenderá sobre el pavimento generosamente por medio de una escoba, cuidando de que todas las juntas queden perfectamente llenas. El excedente de arena será retirado con escoba, dejando la superficie limpia. Es responsabilidad de la Administración realizar el mantenimiento anual arriba indicado, en concordancia con lo indicado en el Manual de Operación y Mantenimiento Pag.36 y 37 Ver comunicación de fecha 19.oct.20. MANTENIMIENTO ADOQUIN, así las cosas confirmamos que no aplica ninguna intervención por parte de la Constructora.
24	A-177	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS PRIMER PISO. Se evidencian deficiencias en el emboquillado del adoquín del área de parqueaderos y vías de circulación internas del primer piso.	Se debe realizar el emboquillado del adoquín del primer piso.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta punto A-176. Es responsabilidad de la Administración realizar el mantenimiento anual arriba indicado, en concordancia con lo indicado en el Manual de Operación y Mantenimiento Pa.36 y 37. Ver comunicación de fecha 19.oct.20. MANTENIMIENTO ADOQUIN
25	A-179	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS PRIMER PISO. Se evidencian cambios de tonalidad y manchas en el acabado en adoquín del área de parqueaderos.	Se debe homogeneizar y desmanchar el acabado en adoquín del primer piso.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta punto A-176. Es responsabilidad de la Administración realizar el mantenimiento anual arriba indicado, en concordancia con lo indicado en el Manual de Operación y Mantenimiento Pa.36 y 37. Ver comunicación de fecha 19.oct.20. MANTENIMIENTO ADOQUIN
26	A-180	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS PRIMER PISO. Se evidencia alta porosidad y deterioro prematuro en el adoquín del área de circulación y parqueaderos del primer piso.	Se deben sustituir todas las piezas de adoquín que no cumplan con las condiciones mínimas indicadas en las normas NTC-3829 para adoquín vehicular tráfico liviano.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta punto A-176. Es responsabilidad de la Administración realizar el mantenimiento anual arriba indicado, en concordancia con lo indicado en el Manual de Operación y Mantenimiento Pa.36 y 37. Ver comunicación de fecha 19.oct.20. MANTENIMIENTO ADOQUIN
27	A-182	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS PRIMER PISO. Se evidencian apozamientos por deficiencias en los drenajes del área de parqueaderos.	Se debe realizar el correctivo en el sistema de drenajes y verificar las pendientes para garantizar la correcta evacuación de las aguas de lluvia.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta punto A-176. Es responsabilidad de la Administración realizar el mantenimiento anual arriba indicado, en concordancia con lo indicado en el Manual de Operación y Mantenimiento Pa.36 y 37. Ver comunicación de fecha 19.oct.20. MANTENIMIENTO ADOQUIN
28	A-183	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS PRIMER PISO. Se evidencian cambios de textura y deficiencias en el acabado en concreto a la vista en las áreas de parqueaderos del primer piso.	Se deben adecuar las deficiencias en los acabados de piso.	SE OTORGA RESPUESTA	Los pisos se entregaron en buen estado. Es responsabilidad de la administración la inspección y mantenimiento preventivo y correctivo de las superficies de los pavimentos. No hay incumplimiento normativo ni deficiencia funcional.
29	A-193	Arquitectura	Muy Grave	SÓTANO. Se presentan un cambio de nivel o escalón justo en el vano de la puerta cortafuego del Sótano, incumpliendo la NSR-10 Capítulo K.3. El piso no tiene el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos igual a su ancho.	Se debe adecuar este acceso según lo indicado en la Norma Sismo Resistente.	SE EJECUTA	Una vez subsanadas la actividad de las cañuelas, se verificara en sitio la viabilidad de la nivelación del escalon y se procederá a notificar el cronograma.
30	A-208	Arquitectura	Leve	RAMPAS SÓTANO, CÁRCAMO. Los cárcamos de recolección de aguas de lluvia en el Sótano no disponen de un aislante de neopreno que ayude a disminuir el ruido por el paso de los vehículos y evite el daño de los bordes de concreto por el impacto entre la rejilla metálica y el marco.	Se debe instalar el aislante de neopreno entre el marco y la rejilla en todos los cárcamos.	SE OTORGA RESPUESTA	Es responsabilidad de la Administración el mantenimiento de las rejillas de piso. Mantenimiento preventivo y correctivo, o mejoramientos en sus condiciones por deterioro causado por el uso es responsabilidad de la administración
31	A-209	Arquitectura	Leve	PARQUEADEROS. Las tapas metálicas de las juntas de dilatación estructural no disponen de un elemento flexible o aislante que ayude a disminuir el ruido por el paso de los vehículos.	Se debe instalar el aislante flexible entre la plataforma de concreto y la tapa metálica en todas las juntas de dilatación de los parqueaderos.	SE OTORGA RESPUESTA	Es responsabilidad de la Administración el mantenimiento de las rejillas de piso. Mantenimiento preventivo y correctivo, o mejoramientos en sus condiciones por deterioro causado por el uso es responsabilidad de la administración
32	A-212	Arquitectura	Grave	PARQUEADEROS. Los accesos a los parqueaderos tienen un largo efectivo inferior a los 5 metros indicados en las normas (4.48m).	Se debe implantar alguna solución para evitar accidentes debido a la reducción del área efectiva de acceso y salida de los parqueaderos.	SE EJECUTA	La Constructora ejecutará las obras que correspondan para llevar el ancho efectivo a los 5.00m de la norma, en los 2 accesos vehiculares, para ello es necesario que se revise y se firme entre las partes el acuerdo de transacción remitido para revisión de la administración mediante correo electrónico el pasado 04 de mayo de 2023
33	A-213	Arquitectura	Grave	PUERTAS ELÉCTRICAS. No existe evidencia de la certificación de las puertas eléctricas de los parqueaderos según normas.	Se deben entregar las certificaciones de las puertas eléctricas.	SE OTORGA RESPUESTA	Debido a que el equipo eléctrico de la puerta fue modificado por la copropiedad. la certificación la debe proveer el personal contratado por la copropiedad.

34	A-214	Arquitectura	Grave	PUERTAS ELÉCTRICAS. La puerta eléctrica de acceso a los parqueaderos del primer piso presentan una elevada tasa de fallas.	Se requiere el concepto técnico del fabricante donde certifique la capacidad de los equipos en función de las especificaciones de las puertas y el volumen de tráfico, así como sus condiciones de instalación.	SE OTORGA RESPUESTA	En el séptimo avance de interventoría emitido el 03 de febrero de 2021 se remitieron las fichas técnicas de brazos y puerta vehicular
35	A-219	Arquitectura	Muy Grave	SÓTANO. Se evidencia que no existen las condiciones para permitir la accesibilidad de personas con movilidad reducida al Sótano. Los ascensores solo llegan al Semi-Sótano y la rampa vehicular tiene una pendiente de 14,8%, superior a lo indicado en planos aprobados.	Se debe implantar una solución que elimine las barreras físicas existentes para el acceso al sótano.	SE OTORGA RESPUESTA	Dando alcance al requerimiento, adjunto enviamos zonificadas las áreas indicadas por el interventor (Anexo No. 2), en donde se puede evidenciar que se garantiza la accesibilidad para PMR en el sótano y semisótano conforme los planos de diseño. Se verificó en sitio la pendiente de construcción y es 11%. (NO VIENE EL ADJUNTO PARA REMITIRLO)
36	A-222	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 3. Se observan manchas por humedad en las fachadas de ladrillo y graniplast de la Torre 3.	Se deben corregir las deficiencias en la impermeabilización de la fachada. Se deberán entregar las garantías correspondientes.	SE OTORGA RESPUESTA	Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo
37	A-223	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 3. Se observan manchas por humedad en las fachadas de ladrillo y graniplast de la Torre 3.	Se deben corregir las deficiencias en la impermeabilización de la fachada. Se deberán entregar las garantías correspondientes.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo
38	A-224	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 3. Se observan manchas por humedad en las fachadas de ladrillo de la Torre 3.	Se deben corregir las deficiencias en la impermeabilización de la fachada. Se deberán entregar las garantías correspondientes.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo
39	A-225	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 4. Se observan cambios de tonalidad en las fachadas de las Torres 3 y 4.	Se deben corregir las diferencias en el tono de la pintura en fachadas de las Torres 3 y 4, el acabado final debe ser homogéneo.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo
40	A-227	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 4. Se observan manchas por humedad en las fachadas en ladrillo de la Torre 4.	Se deben corregir las deficiencias en la impermeabilización de las fachadas. Se deben presentar los certificados de garantía correspondientes.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo
41	A-228	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 4. Se observan manchas por humedad en las fachadas en ladrillo de la Torre 4.	Se deben corregir las deficiencias en la impermeabilización de las fachadas. Se deben presentar los certificados de garantía correspondientes.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo
42	A-229	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRE 4. Se observan manchas en las fachadas en ladrillo de la Torre 4 por deficiencias en la impermeabilización.	Se deben corregir las deficiencias en la impermeabilización de las fachadas. Se deben presentar los certificados de garantía correspondientes.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rinse o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo

43	A-230	Arquitectura	Grave	FACHADAS LOCALES. Fisuras en antepecho de jardineras en fachadas de los locales comerciales.	Se deben corregir las fisuras y reponer el acabado final.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rince o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo.
44	A-231	Arquitectura	Grave	FACHADAS LOCALES. Filtración de jardineras perimetral de la Torre 4 sobre fachadas de los locales comerciales.	Se deben corregir las filtraciones y reponer el acabado final.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rince o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo.
45	A-232	Arquitectura	Grave	FACHADAS INTERNAS. Se observa deterioro prematura en el acabado en graniplast de los ductos de servicio existentes en los vacios internos de las torres 3 y 4.	Se deben corregir las deficiencias en los acabados.	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta A-222. Mantenimiento a cargo de la copropiedad. MANUAL DE OPERACION DE MNTO. Pag.40: FACHADAS EN MUROS DE CONCRETO CON REVESTIMIENTO PLÁSTICO DE ACABADO TEXTURIZADO TIPO PERLITA (ESGRAFIADO). Se recomienda realizar el mantenimiento cada 5 años con agua y rince o repinte con pinturas acrílicas de uso exterior. FACHADAS EN LADRILLO PENSADO. Son protegidas con un repelente de agua (Sika Transparente 10), su durabilidad esta entre 7 a 10 años. Se sugiere aplicar cada 5 años una capa de Sika transparente para su mantenimiento preventivo.
46	A-233	Arquitectura	Grave	FACHADAS TORRES 3 Y 4. Se evidencian detalles en la instalación de los elementos utilizados para el suplemento de altura de los balcones de los apartamentos. Elementos no paralelos con la con las rejas preexistentes. Faltan balcones por instalar estos elementos.	Se deben instalar las barras en los apartamentos faltantes para mitigar los riesgos. Se deben ajustar los elementos instalados en aquellos balcones donde se evidencie la inclinación de estos con respecto a las barandas.	SE EJECUTA	Actualmente se esta ejecutando en la torre No. 4 para su pronta entrega a la administración
47	A-239	Arquitectura	Grave	ÁREAS COMUNES PLAZOLETA. Se presentan filtraciones en el local identificado como Cooratiendas desde la plazoleta del segundo piso.	Se deben corregir las filtraciones existentes desde la plazoleta al local.	SE OTORGA RESPUESTA	Corresponde a labores de mantenimiento de impermeabilización a cargo de la copropiedad
48	IE-01	I. Eléctricas	Grave	INSTALACIONES MEDIA TENSIÓN. Instalación conforme de la Celda de Media Tensión. El dispositivo de detección de incendios presenta la cubierta protectora para montaje. Se evidencian canalizaciones no selladas en el área posterior a la Celda Triplex.	Evidencia de instalación conforme de celda de media tensión. Se debe retirar la protección del detector de incendios. Se deben sellar las tuberías faltantes en el recinto.	SE OTORGA RESPUESTA	El protector del dispositivo de detección de incendio dentro de la Subestación Eléctrica de media tensión fue retirado y se encuentra funcionando adecuadamente. El sello de canalizaciones no es un requisito normativo ni presenta inconveniente o deficiencia alguna. El cableado se encuentra correctamente dispuesto y en perfecto funcionamiento. La subestación se encuentra recibida y bajo las exigencias normativas solicitadas por CODENSA
49	IE-26	I. Eléctricas	Leve	TABLERO SISTEMA DE PRESIÓN AGUA POTABLE. El tablero no cuenta con el diagrama unifilar, ni señalización interna de los elementos existentes. Los conductores no cumplen con el código de colores indicado en el RETIE.	Se debe instalar el diagrama unifilar y adecuar la señalización interna correspondiente.	SE OTORGA RESPUESTA	El plano de diagrama unifilar del tablero, se encuentra disponible en el bolsillo interno lateral del tablero
50	IE-64	I. Eléctricas	Leve	ILUMINACIÓN. Las lámparas del Salón de Juegos Multimedia y el Gimnasio son halógenos tipo dicroico, no permitidos por las normas.	Se deben sustituir las lámparas tipo dicroico por bombillos de alta eficiencia (led).	SE OTORGA RESPUESTA	La iluminación general esta diseñada en sistemas fluorescentes y LED. El uso de luminaria incandescente halógena dicroica no está restringida por la norma, pero si limitada. Las areas de Salón de Juegos Multimedia y el Gimnasio, Salón Comunal, Portería y Administración corresponden a areas de uso colectivo cuya iluminación localizada consideró la necesidad de una alta reproducción del color CRI debido a la forma de utilización de estos espacios. La copropiedad podra realizar el cambio del tipo de iluminación si así lo considera conveniente.
51	IE-65	I. Eléctricas	Leve	ILUMINACIÓN. Las lámparas del Salón Comunal son halógenos tipo dicroico, no permitidos por las normas.	Se deben sustituir las lámparas tipo dicroico por bombillos de alta eficiencia (led).	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta IE-64. La iluminación general esta diseñada en sistemas fluorescentes y LED. El uso de luminaria incandescente halógena dicroica no está restringida por la norma, pero si limitada. Las areas de Salón de Juegos Multimedia y el Gimnasio, Salón Comunal, Portería y Administración corresponden a areas de uso colectivo cuya iluminación localizada consideró la necesidad de una alta reproducción del color CRI debido a la forma de utilización de estos espacios. La copropiedad podra realizar el cambio del tipo de iluminación si así lo considera conveniente.
52	IE-66	I. Eléctricas	Leve	ILUMINACIÓN. Las lámparas del área de Portería y Administración son halógenos tipo dicroico, no permitidos por las normas.	Se deben sustituir las lámparas tipo dicroico por bombillos de alta eficiencia (led).	SE OTORGA RESPUESTA	Misma respuesta IE-64. La iluminación general esta diseñada en sistemas fluorescentes y LED. El uso de luminaria incandescente halógena dicroica no está restringida por la norma, pero si limitada. Las areas de Salón de Juegos Multimedia y el Gimnasio, Salón Comunal, Portería y Administración corresponden a areas de uso colectivo cuya iluminación localizada consideró la necesidad de una alta reproducción del color CRI debido a la forma de utilización de estos espacios. La copropiedad podra realizar el cambio del tipo de iluminación si así lo considera conveniente.

53	IE-68	I. Eléctricas	Muy Grave	ILUMINACIÓN ESCALERAS DE EMERGENCIA. El control de la iluminación de las escaleras de emergencia se realiza a través de interruptores ubicados detrás de las puertas cortafuego. El ajuste de tiempo del controlador de la escalera puede ser insuficiente para completar el recorrido entre dos interruptores continuos.	Se debe sustituir el interruptor por un sensor de ocupación/movimiento. Este no deberá estar ubicado detrás de las puertas. El tiempo de accionamiento del sistema deberá ser suficiente para que una persona complete el recorrido entre dos puntos de control sucesivos, de manera que en ningún momento la escalera permanezca sin iluminación.	SE OTORGA RESPUESTA	El sistema eléctrico de iluminación de las escaleras de evacuación de T1 vienen funcionando adecuadamente. No hay incumplimiento normativo en el sistema de interruptores. (PARA FUNDAMENTAR LA RESPUESTA SE REQUIERE COPIA DEL ACTA DE ENTREGA DE ESTE ESPACIO)
54	IE-81	I. Eléctricas	Grave	PLANTA ELÉCTRICA. El enfocador para la salida de aire caliente fue anclado de manera rígida en sus extremos (máquina y pared), no fue instalada una junta flexible tipo fuelle para absorber las vibraciones del equipo, lo cual terminará generando daños.	Se debe instalar una junta flexible en la unión del enfocador con el radiador de la planta eléctrica.	SE OTORGA RESPUESTA	El enfocador de la salida de aire caliente del radiador fue instalado y puesto en funcionamiento por el fabricante del equipo. A la fecha, la constructora no tiene reportes de mal funcionamiento o deficiencia para este hecho, ni esta asociado a un incumplimiento normativo. La copropiedad puede realizar las modificaciones y mejoras que considere convenientes.
55	IE-82	I. Eléctricas	Grave	PLANTA ELÉCTRICA. El cuarto de la planta eléctrica no cuenta con dispositivos de detección ni extinción de incendios.	Se debe instalar un detector de incendios y un extintor clase "C".	SE EJECUTA	Una vez subsanadas la actividad de las cañuelas, la Constructora realizó la instalación del extintor del cuarto, actualmente se encuentra pendiente la instalación del sensor de detección, sera socializado el cronograma con la administración del conjunto.
56	IH-01	Instalaciones Hidráulicas	N/A	Información Técnica	Información Técnica	SE OTORGA RESPUESTA	Entendemos que este es el glosario que describe la información que contiene el informe de Instalaciones Hidraulicas por cuando no se requiere respuesta formal al mismo toda vez que no se evidencia una petición tacita entendemos que este slide es de caracter informativo.
57	IH-02	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. Se evidencia, la presencia de accesorios en la tubería de succión de la bomba para R.C.I. 2. Manómetro de presión, ubicado en bomba regulizadora en el estado que se encuentra es de gran dificultad tener una lectura de presión.	Se requiere reubicar el manometro.	SE OTORGA RESPUESTA	1. El accesorio instalado corresponde a una unión flexometálica para 250psi, necesaria para la amortiguación de vibración producida por el equipo contra el empotramiento que presenta la tubería de succión en el tanque. No vemos ni se evidencia incumplimiento normativo al respecto según NFPA 20 A.6.5 .. <i>"The purpose of the flexible coupling is to compensate for temperature changes and to permit end movement of the shafts without interference with each other while transmitting power from the driver to the pump"</i> 2. La posición del manómetro permite realizar las lecturas correspondientes. No presenta incumplimiento normativo alguno.
58	IH-04	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. Tubería existente, trazada y tendida por fuera de los limites del cuarto de bombas. En donde no es habitual tener tubería por fuera del cuarto técnico designado. 2. No se evidencia, la instalación de los nipples pasa muro, en donde esta la succión para el suministro de la red de agua potable.	Se debe construir los pasamuros o encamisados de las tuberías.	SE OTORGA RESPUESTA	1. Corresponde a un corto tramo de tubería de descarga al tanque, del sistema de retorno, cuyo desarrollo no permitió su cabida dentro del cuarto de bombas. No se presenta incumplimiento normativo alguno o incomodidad funcional en esta observación. El sistema esta operando correctamente.
59	IH-06	Instalaciones Hidráulicas	Grave	Estación reguladora de presión de la red contra incendios en posición de "by pass".	Se debe poner la estación reguladora en funcionamiento. Se requiere el certificado de calibración de la válvula reguladora.	SE OTORGA RESPUESTA	Precisamos, que la red contra incendios NO tiene ninguna estación reguladora de presión instalada, debido a que la norma NFPA20 - Standard for the Installation of Stationary Pumps for Fire Protection, no la permite.
60	IH-08	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. La ausencia de ventilaciones, en sótano uno con un área de gran magnitud, y solo cuenta con un ducto. 2. Ausencia de instalación de tapones de inspección, tanto para agua lluvias, aguas servidas. 3. La conexión de aguas lluvias con aguas residuales, en donde la parte denotada por la circunferencia roja capta aguas lluvias exteriores.	Se debe presentar el cálculo de la ventilación del sótano y realizar los ajustes que sean requeridos. Instalar los tapones de limpieza según NTC-1500. Las aguas lluvias no deben mezclarse con aguas residuales.	SE OTORGA RESPUESTA	1. Consideramos equivocada y sin sustento técnico su apreciación. El área de parqueaderos en sótano cuenta con varios puntos de ventilación en techo. A la fecha no se presentan incomodidades de ninguna clase por concentración de gases en los sótanos. La observación no tiene sustento al considerar deficiencias sin mediciones o cálculos. 2. Las redes y colectores de los sistemas de aguas lluvias y aguas residuales, se encuentran debidamente identificados y poseen en el inicio de los tramos horizontales los accesorios de inspección y sondeo requeridos, debidamente identificados para cada sistema. Las instalaciones sanitarias tienen sus correspondientes tapones de inspección debidamente identificados.
61	IH-11	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. La distribución de los sifones de piso ubicados en los parqueaderos, se puede hacer deficiente debido a su ubicación tan cercana. 2. Se corroborará información con planos récord. Ausencia de tapones de inspección.	Se debe presentar los planos record de las instalaciones hidrosanitarias.	SE OTORGA RESPUESTA	La construcción de desagues más cercanos mejoran las condiciones de drenaje del área de influencia. Es así como la distribución de sifones indicada como deficiente, ha venido funcionando correctamente. A la fecha NO tenemos registros de ninguna deficiencias en su funcionamiento. No entendemos la deficiencia manifestada en su comentario.
62	IH-13	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. No se logró evidenciar la válvula reguladora de presión, para las torres 5 y 6. 2. La ubicación de la válvula expulsadora de aire, debe estar en el exterior de la edificación. 3. Es necesario contar con un punto de suministro, para hacer un respectivo lavado del shut de basuras.	Identificar válvula reguladores de presión Interiores 5 y 6. En caso de no existir, presentar concepto técnico que avala esta condición o en su defecto proceder a la instalación. Reubicar válvula expulsora de aire. Instalar punto de agua para lavado de shut.	SE OTORGA RESPUESTA	El sistema de agua a presión de la Torre 3 interiores 5 y 6 no ha presentado inconvenientes o deficiencias técnicas y se encuentra controlado por la válvula principal de cuarto de equipos. Respecto de la ubicación de la válvula expulsora de aire, esta se encuentra en el punto más alto de la tubería, permitiendo la expulsión de aire requerido en los procesos de llenado y los cuartos de basuras tienen puntos de suministro de agua para para el lavado del cuarto y punto alto para lavado interno del shut de basuras.

63	IH-14	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. La orientación de las válvulas, debe ser de fácil acceso para el individuo que la desee manipular. 2. Es necesario la instalación de una junta, en el sistema de agua potable.	Adecuar posición de válvulas. Instalar juntas en redes de presión de agua potable.	SE OTORGA RESPUESTA	1. La posición de la válvula permite su accionamiento manual para cierre o apertura. No hay deficiencia o incumplimiento normativo. 2. Las tuberías de suministro de PVC-PRESION Agua Fría, se encuentran correctamente instaladas en cuanto a su sistema de soporte y conexiones. La norma citada en su informe como exigencia para la instalación de juntas de dilatación o compensadores de expansión en esta tubería es la 7.3.5.3 Dilatación de tuberías, y corresponde a la NTC 1500 CAPITULO 7 - SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA CALIENTE lo cual bajo ninguna circunstancia técnica es aplicable a este sistema de conducción de Agua Fría
64	IH-15	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. La tubería tendida por el techo del sótano, no cuenta con la separación mínima, entre cada tubería.	Adecuar tendido de tuberías según normas.	SE OTORGA RESPUESTA	Las tuberías tendidas por techo en el sótano cuentan con las separaciones adecuadas. La norma citada NTC 2505 5.1.2 Tuberías a la vista, no indica ningún parámetro de separación. RESPUESTA EN COMUNICACIÓN DE FECHA 03.AGO.21
65	IH-19	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. La ubicación de la válvula de 1-1/2", se encuentra por encima de la distancia máxima permitida en la norma. Altura de la válvula de 1-1/2", excede el máximo permitido por la norma reglamentaria.	Reubicar válvulas según normas.	SE OTORGA RESPUESTA	La reglamentación vigente para Bogotá, en ACUERDO 20 DE 1995 SECCIÓN D.7.4. Sistemas de mangueras y tomas fijas de agua Art. D.7.4.9. Válvulas para mangueras, boquillas y gabinetes de incendio. Parágrafo D.7.4.9.1. Las válvulas para mangueras deben localizarse a una altura entre 1.00 y 1,70 m del piso". Por lo anterior, la localización de la altura de las válvulas en gabinetes cumplen con este Acuerdo. RESPUESTA EN COMUNICACIÓN DE FECHA 03.AGO.21
66	IH-23	Instalaciones Hidráulicas	Muy Grave	1. Rociadores ubicados lateralmente. 2. La presión máxima permitida medida en la estación de control debe ser de 175Psi, está excedida.	Instalar rociadores según normal y especificaciones del fabricante. Realizar las adecuaciones requeridas para mantener las presiones en el sistema contraincendios según lo indicado en las normas.	SE OTORGA RESPUESTA	No evidenciamos ni se cita incumplimiento normativo alguno en la instalación de rociadores de este tipo. Los rociadores instalados en los muros de los halles de 1er piso cumplen con los requisitos de protección contra incendios indicados en la NFPA 13 5-4.2 y corresponden a la siguiente especificación: GLOBE, Standard Response Automatic Sprinkler, GL Series, Glass Bulb - 2.8, 4.2, 5.6, and 8.0 K-factor Horizontal Sidewall Sprinklers and 5.6 and 8.0 K-factor Vertical Sidewall Sprinklers. Manifestamos que no encontramos incumplimiento normativo, por lo cual consideramos una mejora que debe ser considerada por la copropiedad. Con respecto a la presión de operación del sistema de RCI, el sistema se encuentra entregado y ha venido siendo operado por la copropiedad. Condiciones de presión en la operación de este sistema no es del alcance ni responsabilidad del constructor. Sugerimos contactar al operador del sistema y hacer el ajuste que corresponda a 175psi. Concordamos con su apreciación y esta deberá ser ajustada por el personal de la copropiedad. RESPUESTA EN COMUNICACIÓN DE FECHA 03.AGO.21
67	IH-25	Instalaciones Hidráulicas	Grave	1. Ubicación e instalación de rociadores, en los sótanos. 2. Señalización en válvulas, para tener claridad y certeza a que red pertenecen. 3. Instalación de canal, en la junta constructiva. 4. Puerta que comunica el lobby con el acceso a parqueaderos, debería ser tipo cortafuego. 5. Ubicación e instalación de gabinete en la portería residencial. 6. Los ductos de los shut deben, extenderse a cubierta. Para evitar acumulación y generación de olores. Y en un diámetro mínimo de 8 pulgadas. 7. Separación de las bombas de suministro, con la de los locales comerciales	Ejecutar las acciones indicadas.	SE OTORGA RESPUESTA	El área de sótanos se encuentra protegido por un sistema de gabinetes de incendio Clase II. Basados en el concepto emitido por la COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES Acta 108 DE 2012, vigente a la fecha de construcción, no se requieren rociadores en estacionamientos ubicados bajo edificios multifamiliares (R2); y la instalación de los gabinetes en sótano permite la protección adecuada del área. Por lo anterior, manifestamos que no encontramos incumplimiento normativo alguno. RESPUESTA EN COMUNICACIÓN DE FECHA 03.AGO.21
68	IH-32	Instalaciones Hidráulicas	Grave	TANQUE ALMACENAMIENTO DE AGUA. Se evidencian deficiencias en la impermeabilización de los taques de agua potable, extinción de incendios y pozo eyector.	Se deben impermeabilizar los tanques y el pozo eyector para garantizar su hermeticidad.	SE OTORGA RESPUESTA	Es responsabilidad de la Administración la inspección y mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de impermeabilización de los tanques. Esta inspección y mantenimiento se realiza durante las labores de lavado y desinfección cada 6 meses. RESPUESTA EN COMUNICACIÓN DE FECHA 03.AGO.21
69	IH-33	Instalaciones Hidráulicas	Grave	TANQUES. Los tanques de reserva para el agua potable e incendio y el pozo eyector para aguas freáticas no poseen escaleras de ingreso internas.	Proveer algún sistema de escaleras internas para el ingreso.	SE OTORGA RESPUESTA	Se entregaron escaleras de aluminio h=2.20m, móviles o portátiles a la copropiedad, las cuales permiten el ingreso a los tanques. RESPUESTA EN COMUNICACIÓN DE FECHA 03.AGO.21

70	EST.02	Estructural	Leve		Las fisuras presentes en la estructura se deben principalmente a procesos de movimientos relativos entre estructuras de diferentes rigideces. Se debe presentar una solución con acabados estéticos.	SE OTORGA RESPUESTA	<p>La descripción corresponde a juntas de dilatación.</p> <p>Son juntas construidas entre elementos estructurales y no estructurales. Su diseño contempla algunos movimientos o desplazamientos que en nada afectan la integridad de las estructuras.</p> <p>Estas juntas pueden tener o no tener continuidad estructural, según su diseño.</p> <p>Se pueden dar de varios tipos, según el cambio de material:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concreto – Concreto • Concreto – Mampostería • Mampostería - Mampostería <p>Se encuentran construidas mediante rellenos y acabados flexibles (Tipo SIKAFLEX o similar), los cuales permiten su movimiento. Su funcionamiento puede generar la aparición de fisuración sobre el sello de la junta o paralela a la junta.</p> <p>Por fines estéticos, las labores de mantenimiento consisten en hacer su revisión y reparación por lo menos cada año, restituyendo con los mismos materiales flexibles instalados, las partes afectadas.</p>
71	EST.03	Estructural	Leve		Al no contar con controles de asentamientos, el chequeo de causas se relaciona con distorsión angular y no se observan valores críticos que permitan prever preocupación. Deben ser presentados los controles de asentamientos.	SE OTORGA RESPUESTA	La constructora realiza control topográfico de las edificaciones durante el proceso de construcción, con lecturas de una periodicidad 1 vez al mes. Control de asentamientos posteriores pueden ser implementados por la copropiedad. Concordamos que las condiciones de las estructuras no evidencian movimientos por asentamiento que permitan prever preocupación.
72	EST.04	Estructural	Leve		Se recomienda iniciar con controles topográficos de asentamiento y verticalidad, con periodicidad de 12 meses entre lecturas.	SE OTORGA RESPUESTA	Los controles de asentamientos y verticalidad posteriores a las entregas de las edificaciones a la copropiedad, son responsabilidad de la copropiedad. No hay ningún incumplimiento por parte de la constructora.
73	ETS.05	Estructural	Leve		Se encuentra una consistencia entre planos y memorias de cálculo estructurales que permiten observar un proceso de diseño controlado y de calidad. Por otro lado, el informe de suelos, si bien cumple con los requisitos mínimos de norma, no presenta análisis profundo de condiciones de interacción de suelo-estructuras, ni de comportamientos por deformaciones. Se solicita entregar un concepto por el profesional encargado.	SE OTORGA RESPUESTA	El estudio de suelos presenta las evaluaciones técnicas necesarias y completas para el diseño de las estructuras, el cual además se encuentra revisado y aprobado por la Curaduría Urbana, cumpliendo con los requisitos normativos
74	CI.01	Cajas de inspección de red sanitaria	Muy Grave	CAJAS DE INSPECCION RED SANITARIA. Como se puede observar el día 14 de Agosto de 2020, se presentó un desbordamiento en la red de entrega de aguas servidas a la red principal, esta situación ha sucedido en varias ocasiones	Se debe presentar un concepto técnico por parte de la constructora determinando cual es la afectación, garantizando que la red tiene las pendientes adecuadas	SE OTORGA RESPUESTA	La afectación del sistema se determino en la alta presencia de residuos y desechos solidos aportados durante el uso del sistema. Ver comunicaciones enviadas de fecha 13.mar.2019 y 18.ago.20
75	CI.02	Cajas de inspección de red sanitaria	Muy Grave	CAJAS DE INSPECCION RED SANITARIA. Debido al desbordamiento que presentaron las cajas de inspección se pudieron identificar filtraciones hacia el interior del conjunto afectando la habitabilidad y salubridad de los propietarios	Se debe identificar y corregir la procedencia de la filtración	SE OTORGA RESPUESTA	La afectación del sistema se determino en la alta presencia de residuos y desechos solidos aportados durante el uso del sistema. Ver comunicaciones enviadas de fecha 13.mar.2019 y 18.ago.20
76	CI.03	Cajas de inspección de red sanitaria	Muy Grave	CAJAS DE INSPECCION RED SANITARIA. Como se puede observar la filtración de las cajas de inspección afectaron el cuarto de maquinas de la red contra incendio, durante la inspección y destaponamiento se observo que el diámetro de la red es de 6" incumpliendo lo indicado en la norma del acueducto	Se debe presentar un concepto técnico por parte de la constructora realizando las obras pertinentes para la modificación del diámetro en la tubería.	SE OTORGA RESPUESTA	La afectación del sistema se determino en la alta presencia de residuos y desechos solidos aportados durante el uso del sistema. Ver comunicaciones respuesta SAC 13.mar.2019 y 18.ago.20 . No hay deficiencia ni incumplimiento en el diámetro de la tubería, de conducción del proyecto esta en D=6" y la descarga al pozo de alcantarillado (Pozo 5) está en D=8".



Solicitud Garantía de Cañuelas y envió cronograma de finalización de obras

3 mensajes

ALAMEDA DE SAN DIEGO <admonalamedadesandiego@gmail.com>

30 de marzo de 2024, 21:57

Para: Servicioalcliente <servicioalcliente@constructoracolpatria.com>, beatriz.cepada@constructoracolpatria.com, Humberto Ospina Garcia <humberto.ospina@constructoracolpatria.com>, Leydy Yamile Tellez Quitian <leydy.tellez@constructoracolpatria.com>

Cco: Diana Solano Vásquez <dianasol25@hotmail.com>, alvaro salgado gomez <alvarosalgado1953@gmail.com>, "@alamedadesandiego.com" <consejo@alamedadesandiego.com>

Cordial saludo, de manera muy cordial se solicita dar garantía de las obras de la primera fase de las obras que realizó la Constructora Colpatria encaminadas a subsanar los errores de construcción cometidos en relación al sistema de cañuelas para recolección de aguas del nivel freático de la copropiedad.

Para lo anterior adjunto informe técnico de la interventoría con hallazgos posteriores a la entrega de esta primera fase.

Adicional se solicita enviar cronograma de finalización de dichas obras ya que ha transcurrido mucho tiempo y las obras están pendientes de ejecución, se recuerda que las obras pendientes son:

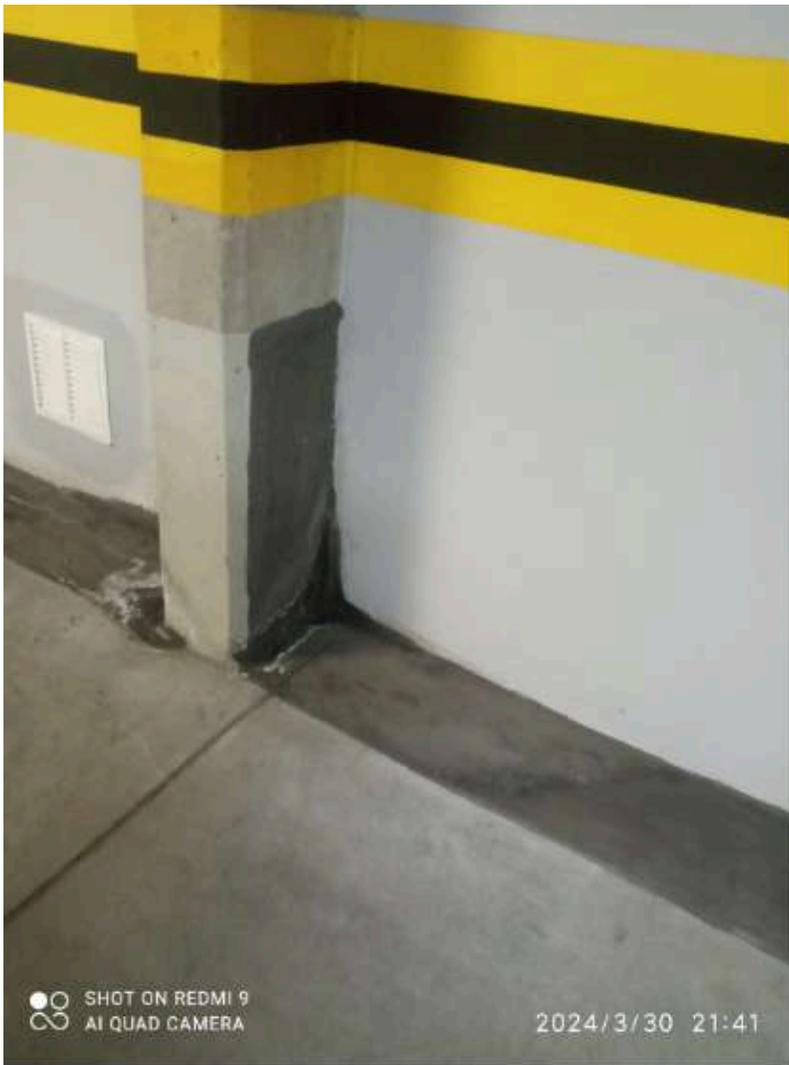
- 1- Arreglo de recolección de aguas en escaleras de acceso a la recepción desde el sótano, debajo de escaleras , en muro y escaleras. Lo anterior debe incluir diseños , garantía de no afectación de ancho de escaleras según norma, instalación puerta de inspección para debajo de escaleras, cambio de pisos de punto fijo dañado por la prolongada humedad.
- 2- Arreglo de cañuelas en cuarto de monitor del CCTV y de instalaciones de servicio de ETB: Esto debe incluir diseños, informe previo del estado del CCTV y arreglo de afectaciones. Urgente esta afectando cableado de señal y eléctrico de las cámaras y oxidación en la RACK.
- 3- Arreglo de cañuela de aguas del nivel freático debajo de torre 3 (interiores 3 y 4) que se encuentra inconcluso según los planos y carece de las tragantes que conduzcan las aguas a las cajas más cercanas.
- 4- Junto con los diseños y demás documentos pertinentes , deben enviar las planillas de aportes del personal autorizado para el ingreso al conjunto y carta con listado del personal, número de cédula . Además que se debe disponer del centro de acopio del material y las herramientas del proveedor o de la constructora.
- 5- Se les recuerda que en noviembre del 2023 la Constructora ya había dado garantía de las obras de la primera fase, lo que deja en evidencia que desde su ejecución se presentaron falencias. adjunto correo con evidencias .
- 6- Adicional según informe técnico estructural la humedad proveniente de las cañuelas desde el año 2020 afecta la columna que tiene incidencia con las obras de las cañuelas en mención, evidenciando que dichas lesiones vienen desde el año 2020, reinciden se arreglan nuevamente en 2023 con obras de cañuelas y a la fecha siguen presentando afectación . Lo cual requiere de manera urgente intervención para dar solución al tema de cañuelas y a posibles afectaciones estructurales de la copropiedad

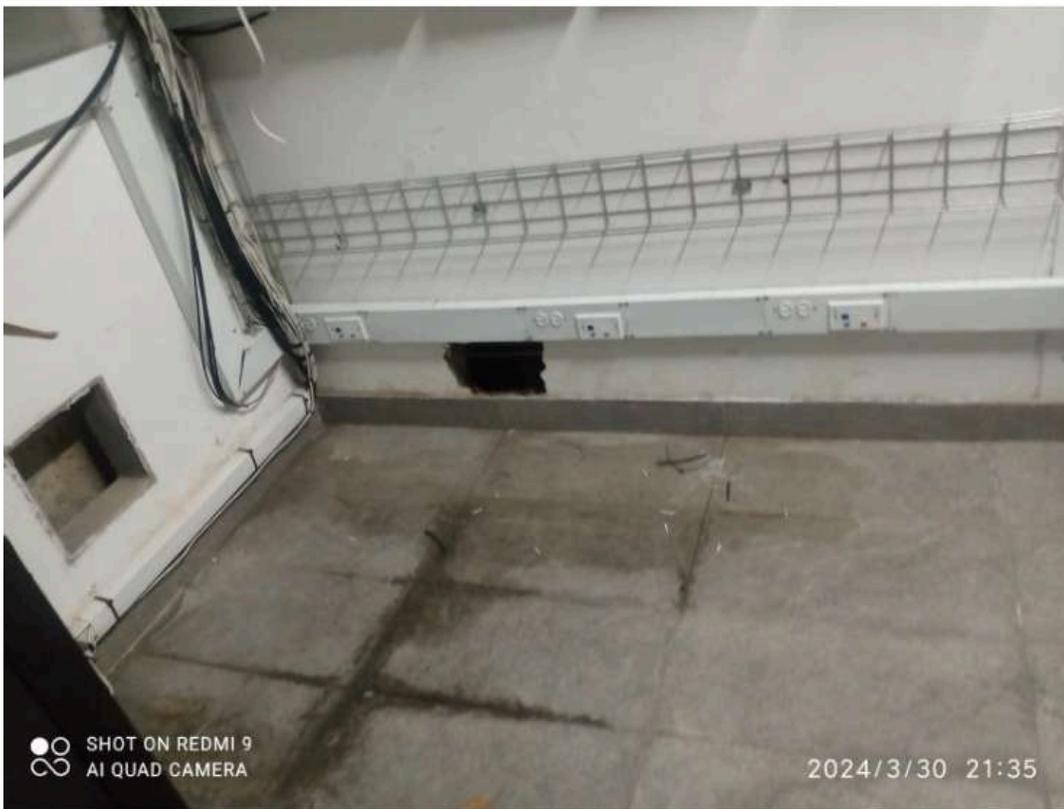
Respecto al seguimiento de las lesiones encontradas en 2020, se identifica intervención en la mayoría de los puntos, de manera que la cantidad de fisuras es considerablemente menor. Frente a los puntos reincidentes o que no se encontró intervención mayor se tiene: la superficie irregular en algunas zonas de parqueaderos, que debida a los elementos incrustados como cajas o desagües pueden presentar incomodidad al conductor; de otra parte, se tiene reincidencia de humedad presentada en la base de una columna del sótano 1 y en el área que comprende los tubos de bajante con las ventanas del piso de cubierta, donde aparentemente se requiere ampliar la zona de intervención.



Ilustración 4. Humedad Columna sótano 1. Fuente propia Enero 2024

7- Anexo registro fotográfico del estado actual de obras - 30 de marzo de 2024.







SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

2024/3/30 21:35



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

2024/3/30 21:35









SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

2024/3/30 21:33



SHOT ON REDMI 9
AI QUAD CAMERA

2024/3/30 21:32





Quedo atenta a su pronta respuesta para autorizar el ingreso del personal y programar dichas obras, muchas gracias.



A&L ARQUITECTURA S.A.S

NIT 900181149-9

Bogotá, Enero 17 de 2024

SEÑORES:

**C.R ALAMEDA DE SAN DIEGO
ATN. JENNY ROLDÁN CUARTAS**

Representante Legal

REFERENCIA: RECLAMACION DE GARANTIA OBRA
IMPERMEABILIZACION DE CAÑUELAS

Cordial saludo

De acuerdo a las obras de impermeabilización de cañuelas ejecutadas por la constructora COLPATRIA, se evidencio que a los pocos días de entregadas las obras se presentaron filtraciones hacia las placas de los sótanos, como quedó plasmado e informado en el concepto emitido por nuestra compañía el cual ilustro a continuación:

Se realizo visita al proyecto el día 23 de octubre para observar la estabilidad de la obra identificando las siguientes afectaciones:



Como se puede observar uno de los tramos de la cañuela perimetral presenta filtraciones hacia la placa, es decir carece de sello impermeable

Nuevamente se realiza visita el 15 de enero del 2024 para verificar el estado de las filtraciones, en la cual se pudo verificar que han aumentado como se observa a continuación:



Teniendo en cuenta que no se ha cumplido el año de garantía a continuación realizo las siguientes solicitudes:

- Requerir la garantía de los trabajos realizados.
- Se debe solicitar el plan de acción para la corrección de las filtraciones.
- Se deben entregar las especificaciones técnicas de acuerdo al plan de acción solicitado.
- Se debe solicitar la programación de los trabajos.

Agradezco la atención a la presente comunicación y solución pronta a lo aquí solicitado

Cordialmente,

Arq. ANTONIO VENEGAS LARROTTA
Gerente de Proyectos

cordialmente,

JENNY ROLDÁN CUARTAS
ADMINISTRADORA ALAMEDA DE SAN DIEGO PH
TEL:3242995853 - 2006895
PÁGINA WEB: www.alamedadesandiego.com

AVISO LEGAL: Este mensaje y sus anexos está dirigido para ser usado únicamente por su(s) destinatario(s) y pueden contener información confidencial y/o reservada protegida legalmente. Si usted no es el destinatario, se le notifica que cualquier distribución o reproducción del mismo, o de cualquiera de sus anexos, está estrictamente prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, notifíquese inmediatamente y elimine su texto original, incluidos los anexos, o destruya cualquier reproducción del mismo. Cualquier uso, divulgación, copia, distribución, impresión o acto derivado del conocimiento total o parcial de este mensaje sin autorización del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH, será sancionado de acuerdo con las normas legales vigentes. De otra parte, al destinatario se le considera custodio de la información contenida y debe velar por su confidencialidad, integridad y privacidad. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus. CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. no se hace responsable por la presencia en él, o en sus anexos, de algún virus que pueda generar daños en cualquier equipo o programa del destinatario.

2 adjuntos

 **4- A&L- OFICIO GARANTIAS CAÑUELAS.pdf**
438K

 **GARANTIA CAÑUELAS- Gmail - Autorización de ingreso trabajos de garantía e instalación de baranda locales.pdf**
6993K

Servicioalcliente <Servicioalcliente@constructoracolpatria.com>
Para: ALAMEDA DE SAN DIEGO <admonalamedadesandiego@gmail.com>

2 de abril de 2024, 11:46



Todo es Posible

Buen día,

Respetado(a) Señor(a), **Administración:**

Reciba un cordial saludo de la Dirección de Experiencia al Cliente de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**

De acuerdo con lo expuesto en su solicitud nos permitimos informar que se encuentra radicada en nuestra organización con el **No. 11916**. Es importante mencionar esta será atendida dentro de los términos de ley aplicables, por tanto, emitiremos una respuesta antes o hasta este término de tiempo.

De igual manera confirmamos que uno de nuestros agentes se estará contactando con usted en el transcurso de la semana al teléfono registrado en nuestro sistema con la finalidad de programar la visita evaluativa correspondiente.

Reiteramos nuestra disposición de servicio en nuestra línea de atención en la ciudad de Bogotá en el número 57(1) - 6439066 opción 0 – nacional 01 8000 119080, y/o en nuestro buzón servicioalcliente@constructoracolpatria.com, en el horario de lunes a jueves de 8:00 am – 5:00 pm, viernes de 8:00 am a 3:30 pm.

Cordialmente,

Dirección de Experiencia al Cliente
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

AL

www.constructoracolpatria.com

NIT. 860.058.070-6

Dirección: Carrera 54 A No. 127 A - 45 Niza - Bogotá, Colombia
PBX: +(57) (1) 643 9080

De: ALAMEDA DE SAN DIEGO <admonalamedadesandiego@gmail.com>

Enviado: sábado, 30 de marzo de 2024 21:57

Para: Servicioalcliente <Servicioalcliente@constructoracolpatria.com>; Beatriz Elena Cepeda <Beatriz.Cepeda@constructoracolpatria.com>; Humberto Ospina Garcia <Humberto.Ospina@constructoracolpatria.com>; Leydy Yamile Tellez Quitian <Leydy.Tellez@constructoracolpatria.com>

Asunto: Solicitud Garantía de Cañuelas y envió cronograma de finalización de obras

[El texto citado está oculto]

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo e infórmenos por este mismo medio. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1377 de 2013, el Titular autoriza que sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, siendo el responsable CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A, cuyas finalidades son: la gestión administrativa de la entidad, así como el envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios.

Servicioalcliente <Servicioalcliente@constructoracolpatria.com>
Para: ALAMEDA DE SAN DIEGO <admonalamedadesandiego@gmail.com>

3 de abril de 2024, 16:35



Todo es Posible

Buen día,

Respetada Señora, **Jenny:**

Reciba un cordial saludo de la Dirección de Experiencia al Cliente de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.**

De acuerdo con lo expuesto en su solicitud nos permitimos informar que se generó en nuestra organización el radicado **No. 11916** y en concordancia con la conversación sostenida el día de hoy **miércoles 3 de abril de 2024** con nuestra asesora de servicio, la visita de verificación queda programada para el **lunes 8 de abril de 2024 a la 1:00pm.**

Reiteramos nuestra disposición de servicio en nuestra línea de atención en la ciudad de Bogotá en el número 57(1) - 6439066 opción 0 – nacional 01 8000 119080, y/o en nuestro buzón servicioalcliente@constructoracolpatria.com, en el horario de lunes a jueves de 8:00 am – 5:00 pm, viernes de 8:00 am a 3:30 pm.

Cordialmente,

Dirección de Experiencia al Cliente
CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S

www.constructoracolpatria.com

NIT. 860.058.070-6

Dirección: Carrera 54 A No. 127 A - 45 Niza - Bogotá, Colombia

PBX: +(57) (1) 643 9080

De: ALAMEDA DE SAN DIEGO <admonalamedadesandiego@gmail.com>

Enviado: sábado, 30 de marzo de 2024 21:57

Para: Servicioalcliente <Servicioalcliente@constructoracolpatria.com>; Beatriz Elena Cepeda <Beatriz.Cepeda@constructoracolpatria.com>; Humberto Ospina Garcia <Humberto.Ospina@constructoracolpatria.com>; Leydy Yamile Tellez Quitian <Leydy.Tellez@constructoracolpatria.com>

Asunto: Solicitud Garantía de Cañuelas y envió cronograma de finalización de obras

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]



CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH

COMITÉ DE CONVIVENCIA

INFORME DE GESTIÓN PERIODO 2023- 2024

BOGOTÁ D.C

**PRESENTADO ANTE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS EN
SU REUNIÓN ORDINARIA DEL 13 DE ABRIL DE 2024**



MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023-2024

Nombre	Apartamento
Álvaro Salgado	Propietario 425
Alejandro Méndez	Propietario 325
Aída Hipus	Propietaria 1027

Mediante el presente documento los miembros del Comité de Convivencia presentamos ante la Asamblea General de Copropietarios, el informe sobre nuestra gestión durante el periodo 2023– 2024. Además de los elementos tradicionales de un informe de gestión, hemos querido presentar a ustedes un documento más amplio, incorporando elementos que hemos considerado del interés de todos, tales como:

1. El alcance y las funciones del Comité de convivencia.
2. Las principales conductas que se han identificado como generadoras de dificultades en la convivencia en nuestra copropiedad.
3. La problemática presentada durante ...
4. Gestión y algunas propuestas que podrían contribuir la sana y pacífica convivencia de nuestra comunidad.

1. ALCANCE Y FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El Comité de Convivencia es una instancia al interior del Reglamento de Propiedad Horizontal que tiene por finalidad permitir y facilitar la solución de aquellas situaciones que se presentan en la convivencia de una comunidad y se constituye como un mecanismo que permite crear un escenario para que las mismas personas puedan, de manera fácil y sencilla, solucionar sus diferencias llegando a acuerdos amigables entre vecinos o entre estos y los órganos de administración de la copropiedad. Tiene por función dar aplicación al proceso sancionatorio establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el Manual de Convivencia del Conjunto y en la Ley 675 de 2001 y las normas que lo reglamentan o complementan, por las conductas que desplieguen los propietarios, residentes o las personas a su cargo o responsabilidad, sin perjuicio de las competencias que en otras materias le



corresponden al Administrador y al Consejo de Administración en los términos del reglamento , el manual y la ley.

Deben tener en cuenta que el Comité de Convivencia **NO** es una instancia de juzgamiento de un conflicto entre dos vecinos, sino una instancia de diálogo y de construcción conjunta de compromisos que nos permita convivir mejor dentro de la copropiedad.

2. PRINCIPALES CONDUCTAS QUE AFECTAN LA CONVIVENCIA

Se han identificado algunas conductas que afectan la sana y pacífica convivencia de nuestra comunidad y que han generado las siguientes dificultades:

2.1 Manejo y Tenencia de Animales Domésticos o Mascotas

Con el fin de sensibilizar a los propietarios de cuyo cumplimiento depende, en parte, la garantía de condiciones de seguridad y salubridad que no afecten a los demás residentes y visitantes. Sin embargo, aunque ha mejorado, aún se presentan las siguientes situaciones:

2.1.2 Conducta permisiva e irresponsable de algunos propietarios de mascotas.

Permitir que las mascotas salgan sin el debido control y vigilancia, desatendiendo su responsabilidad y su obligación de estar pendiente de ellas, lo cual conlleva a:

2.1.2.3 Dejar excrementos y orina en las zonas comunes del conjunto (vehicular, peatonal, escaleras, en los jardines e interiores) lo que conlleva a generar conflictos permanentes.

2.2 Algunos copropietarios no usan los chips para ingreso y salida de la copropiedad ya sea peatonal, vehicular o en moto.

3 PROCEDIMIENTO A LA PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA



La invitación para los residentes que son convocados al diálogo y a la conciliación es que concurren a esta instancia como es su obligación, que se expresen, que hagan conocer su posición y su versión de los hechos y que entre los involucrados se construyan soluciones en beneficios de sus recíprocas relaciones lo que redundará en beneficio de toda la comunidad.

4 GESTIÓN Y ALGUNAS PROPUESTAS QUE PODRIAN CONTRIBUIR A LA SANA Y PACIFICA CONVIVENCIA DE NUESTRA COMUNIDAD.

1. Asistir a las reuniones de mediaciones, conciliaciones y compromiso. Es importante recordar que la copropiedad tiene un reglamento aprobado por la asamblea.
2. En caso de ruidos y mal comportamiento por parte de arrendatarios, se hace necesario que el copropietario una vez arriende enseñe al arrendatario el reglamento y Manual de Convivencia.
3. El día 3 de diciembre del 2023 se llevó a cabo la actividad de sensibilización pedagógica, representación en vivo por estudiantes de arte y deportes, “Sensibilización pedagógica tenencia de mascotas” con el propósito de despertar la importancia de sacar a horas a sus mascotas a hacer sus necesidades, no colocarlos frente al conjunto para evitar malos olores o en el jardín que con el tiempo se va deteriorando.
4. Se observa mejoramiento en el uso de los CHIPS de ingreso y salida de la copropiedad por parte de los copropietarios. Por temas de seguridad invitamos a que continúen haciendo uso de esta herramienta con un buen comportamiento y por el bien común, lograremos contribuir a nuestra seguridad.
5. La no expansión de vendedores ambulantes en nuestro sector, refleja la colaboración y apoyo de los copropietarios, a quienes de manera voluntaria se les continúa invitando a no realizar compras en la calle, esto evita que se generen problemas de seguridad y convivencia. Por ejemplo, el residente se puede sentir intimidado por la presencia de personas desconocidas, los vendedores pueden generar ruido y basura lo que afecta la calidad de vida de los vecinos.

6. Reuniones con representantes de la Alcaldía Local de Engativá, residentes de la zona, administradores, JAC del sector de Gran Granada para tratar temas del espacio público, seguridad del sector, cámaras de seguridad. Lo anterior con acompañamiento de la Policía.
7. Colaboración en la revisión de las ofertas para el contrato de seguridad del Conjunto Alameda de San Diego, donde se verificó toda la documentación, referencias, experiencia, costos y otros documentos anexos al mismo
8. Apoyo a la administración en:
 - a) **Tips de sana convivencia:**

Bogotá D.C. 04 de enero 2024

CIRCULAR INFORMATIVA AD- No. 002-2024

Señores:
Copropietarios y residentes
Conjunto Residencial Alameda de San Diego PH.
Ciudad.

Ref.: Tips a tener en cuenta para la sana convivencia

Estimada comunidad, reciban un cordial saludo. En aras de mantener un ambiente armónico y respetuoso en nuestra comunidad, queremos recordarles algunos puntos importantes para una convivencia saludable.

1. Respeto hacia el Personal de Aseo, Seguridad y Administración:

Hemos recibido informes preocupantes sobre faltas de respeto hacia nuestro valioso personal de aseo, seguridad y administración. Recordamos a todos los residentes la importancia de tratar a estos miembros de nuestro equipo con cortesía y respeto. Ellos desempeñan un papel crucial en el funcionamiento diario de nuestra comunidad, y su labor merece respeto.

2. Buen Uso de Parqueaderos:

Hemos detectado vehículos que ingresan al parqueadero de visitantes en intervalos cortos y vuelven a salir del conjunto para evitar el pago de la tarifa. Esta práctica perjudica a toda la comunidad, ya que los fondos recaudados se destinan a mejorar las instalaciones comunes. Solicitamos a todos los residentes respetar las normas de uso de parqueaderos y contribuir al bienestar general de la comunidad.

3. Uso Obligatorio del Chip de Acceso:

Queremos reiterar que el uso del chip de acceso es obligatorio para todos los residentes. Su uso no es opcional y es vital para garantizar la seguridad y el control de acceso en nuestras instalaciones.

Agradecemos de antemano su cooperación y respeto hacia estas normas. Trabajando juntos, podemos mantener un entorno positivo y agradable para todos los residentes.

Cordialmente;

Jenny Roldan Cuartas
ADMINISTRADORA

- b) Novenas navideñas:** Esta actividad fue planeada en conjunto con la administración con el ánimo de unir a toda la comunidad a compartir espacios agradables y armoniosos.



- c) Feria Empresarial:** Junto a la administración, se planeó la tercera feria empresarial para que los copropietarios pudieran sacar provecho del espacio y presentar a su comunidad sus servicios, productos y demás.



d) Fiesta de los niños:

Ref.: Inscripciones día de los niños- 28 de octubre de 2023

¡Celebremos juntos el Día de Halloween en nuestro conjunto residencial!

Apreciados residentes reciban un cordial saludo, de parte del Consejo de administración y de la administración, queremos hacerles la invitación a nuestra celebración especial en honor a los niños y niñas, la cual se llevará a cabo el próximo sábado 28 de octubre de 2023.

Fecha - hora y lugar: 28 DE OCTUBRE DE 10:00 AM A 12:00 PM- Salón social

¡Inscriban a sus niños y únanse a la diversión!, los esperamos y no olviden:

1. **Temporada de inscripción:** Desde el 8 de octubre hasta 16 de octubre de 2023.
2. **Edad:** Niños hasta los 12 años.
3. Esta invitación es únicamente para niños que vivan en el conjunto Alameda de San Diego.
4. Los que no estén inscritos no serán tenidos en cuenta, puesto que por temas de organización y presupuesto se deben realizar previamente las inscripciones.
5. **Adolescentes:** Los adolescentes de 13 a 17 años estamos definiendo la actividad a realizar, pero esta se realizará el mismo 28 de septiembre en horario de 2:00 pm a 5:00 pm. La próxima semana estaremos informando la actividad y forma de inscripción, según encuesta realizada por WhatsApp.

Tendremos una fiesta dirigida por una empresa de recreación, música y baile, juegos, concurso de disfraces y muchísima diversión.

Este evento será una oportunidad perfecta para conocer a sus vecinos y disfrutar de un rato emocionante en familia. Esperamos verlos a todos.

Cordialmente;

Jenny Roldan Cuartas
ADMINISTRADORA



Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-



3244999



correo: admonalamedadesandiego@gmail.com



www.alamedadesandiego.com

e) Detalle día de las madres: Como es costumbre en nuestra copropiedad, se pensó en el detalle para el día de las madres, para ello, se repartieron suculentas a los apartamentos.





RECOMENDACIONES PARA LA COPROPIEDAD DE PARTE DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

“El objetivo es propender la convivencia en la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Alameda de San Diego, de la que se exige de todos y cada uno de los copropietarios el cumplimiento de las normas”.

La mayor parte de los conflictos que se presentaron fueron originados por el incumplimiento de las normas establecidas, los cuales fueron tratados con un adecuado manejo por parte de la Administración, el Consejo y comité de Convivencia.

Como se evidenció, la mayoría de quejas fueron de mascotas que deberían ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal; necesidades fisiológicas realizadas en zonas comunes por sus mascotas donde el dueño o tenedor no realizó la limpieza o lavado de la zona afectada y falta de información a los arrendatarios sobre las normas a cumplir para una sana convivencia.

En estos términos rendimos informe de gestión de nuestra actividad ante la Asamblea General de Copropietarios y sometemos a su aprobación las propuestas de oportunidades de mejora que en este documento se incorporan.

Atentamente,

ALEJANDRO MENDEZ

ALVARO SALGADO

AIDA HIPUS

Original firmado

**CERTIFICACION DE ADMINISTRADOR Y CONTADOR
ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2023**

Señores:

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

El suscrito Administrador / Representante Legal la señor **JENNY ROLDAN CUARTAS** identificada con la cédula de ciudadanía No 52.887.903 de Bogotá del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, y la Contadora **MARITZA EDIT WALTEROS TARAZONA** identificada con cédula de ciudadanía No **52.024.702 de Bogotá y con Tarjeta Profesional TP-145248 - T** Certificamos que hemos verificado las afirmaciones aquí contenidas, conforme al reglamento y que las mismas se han tomado de los libros de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022 que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

1. Los Estados Financieros que se presentan son los básicos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de flujo de efectivo y ejecución presupuestal a diciembre 31 de 2023, de acuerdo con la Ley 222 de 1995, Ley 603 de 2000, Ley 675 de 2001, El conjunto aplicó el marco técnico normativo de información financiera para microempresas, decreto 2706 de 2012 Y 3019 de 2013 reglamentarios de la Ley 1314 de 2009, desde el año 2015 para que este sea comparativo, así como las directrices de la Orientación del Consejo Técnico de la Contaduría Pública No 015, para la propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables significativas, adoptadas al interior la **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**,
2. Los Estados Financieros que se presentan a la Asamblea General de Copropietarios, no contienen vicios, impresiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**,
3. Todos los hechos económicos realizados por el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido reconocidos en los Estados Financieros.
4. Las notas junto con sus revelaciones adjuntas a los estados financieros son parte integral de los mismos.
5. Se garantiza la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registradas de acuerdo con los cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones dentro del ejercicio contable por el año gravable de 2023.
6. En cumplimiento del Artículo 1º. de la Ley 603 de 2000 declaro que el software contable utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple con la licencia del derecho de autor, lo mismo que office que se utiliza.

Dado en Bogotá, D.C., a los 30 días del mes de marzo de 2024.

Cordialmente;

Original Firmado
JENNY ROLDAN CUARTAS
Representante Legal
CC. 52.887.903 de Bogotá

Original Firmado
MARITZA ENIDT WALTEROS TARAZONA
Contadora
TP- 145.248-T

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.
NIT 901,081,147-
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2023
Cifras expresadas en pesos colombianos

	NOTA	2.023	2.022	VARIACION	%
ACTIVOS					
Activo corriente					
Efectivo y equivalente de efectivo	4	146.557.825	108.051.494	38.506.331	35,64%
Total activo corriente		146.557.825	108.051.494	38.506.331	35,64%
Activo no corriente					
Deudores	5	144.019.995	110.671.513	33.348.482	30,13%
Propiedad planta y equipo	6	944.824	2.343.419	-1.398.595	-59,68%
Total Activo no corriente		144.964.819	113.014.932	31.949.887	25,98%
TOTAL ACTIVOS		291.522.644	221.066.426	70.456.218	56,26%
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Cuentas por pagar	7	54.484.258	72.695.487	-18.211.229	-25,05%
Impuestos	7	1.424.568	431.001	993.567	230,53%
Provisiones compras varias		0	0	0	#iDIV/0!
Ingresos recibidos par anticipado	8	17.860.802	14.773.329	3.087.473	20,90%
Ingresos recibidos para terceros		0	0	0	#iDIV/0!
Total Pasivo corriente		73.769.628	87.899.817	-14.130.189	-16,08%
TOTAL PASIVOS		73.769.628	87.899.817	-14.130.189	-16,08%
PATRIMONIO					
Reservas fondo de imprevistos	9	42.446.740	32.802.125	9.644.615	29,40%
Excedentes acumulados		100.364.484	95.562.649	4.801.835	5,02%
Excedentes del periodo		74.941.792	8.488.167	66.453.625	782,90%
TOTAL PATRIMONIO		217.753.016	136.852.941	80.900.075	59,11%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		291.522.644	224.752.758	66.769.886	29,71%
		0	-3.686.332		
original firmado		original firmado		original firmado	
JENNY ROLDAN CUARTAS Representante Legal CC. No. 52,887,903		C&C CONTABLE Y FISCAL SAS Revisor Fiscal T.P. 4114-T		MARITZA ENIDT WALTEROS T. Contador T.P. 145,248-T	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.
NIT 901,081,147-
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL A DICIEMBRE 31 DE 2023
Cifras expresadas en pesos colombianos

INGRESOS	NOTAS	2023	2022	VARIACIÓN	%
Ingresos cuotas de administración	10	981.547.700	760.979.000	220.568.700	28,98%
Ingresos interes por mora		19.646.903	16.037.767	3.609.136	22,50%
Ingresos operacionales		1.001.194.603	777.016.767	224.177.836	28,85%
ingresos no operacionales	11				
Multas y sanciones		0	6.453.900	-6.453.900	0,00%
Depositos		26.662.500	23.848.700	2.813.800	0,00%
Contribución visitantes		13.522.656	17.215.200	-3.692.544	0,00%
Contribucion Motos		11.392.500	7.577.359	3.815.141	50,35%
contibucion bicicletas		1.669.987	154.900	1.515.087	0,00%
Salon social		5.260.000	4.850.000	410.000	8,45%
Tarjetas chips de acceso		5.776.501	2.990.200	2.786.301	93,18%
Donaciones		0	2.371.400	-2.371.400	-100,00%
Aprovechamientos		2.000.000	2.338.935	-338.935	-14,49%
Reintegro de gastos		4.036.700	7.207.545	-3.170.845	-43,99%
Rendimientos financieros		41.350	0	41.350	0,00%
Ajuste al peso		672	3.886	-3.214	-82,71%
Total ingresos no operacionales		70.362.866	75.012.025	-4.649.159	
TOTAL INGRESOS		1.071.557.469	852.028.792	219.528.677	25,77%
				0	
Gastos operacionaels	12				
Honorarios		70.822.000	72.435.200	-1.613.200	-2,23%
Seguros		55.664.526	54.032.508	1.632.018	3,02%
Servicios		684.034.976	568.604.416	115.430.560	20,30%
Gastos legales		19.900	13.828	6.072	0,00%
Mantenimiento		142.338.362	115.639.897	26.698.465	23,09%
Adecuaciones e instalaciones		3.219.283	1.507.500	1.711.783	113,55%
Depreciación		1.398.595	1.532.664	-134.069	-8,75%
Diversos		37.441.439	24.494.610	12.946.829	52,86%
Provisiones		0	2.265.153	-2.265.153	0,00%
Total gastos operacionales		994.939.081	840.525.776	154.413.305	18,37%
Gastos no operacionales	13				
Gastos Bancarios		456.633	2.932.241	-2.475.608	-84,43%
Ajuste al peso		4.803	2.608	2.195	84,16%
Costos de ejercicios anteriores		1.215.160	80.000	1.135.160	1418,95%
Total gastos no operacionales		1.676.596	3.014.849	-1.338.253	-44,39%
TOTAL EXCEDENTES		74.941.792	8.488.167	66.453.625	782,90%
original firmado		original firmado		original firmado	
JENNY ROLDAN CUARTAS Representante Legal CC. No. 52,887,903		C&C CONTABLE Y FISCAL SAS Revisor Fiscal T.P. 4114-T		MARITZA ENIDT WALTEROS T. Contador T.P. 145,248-T	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H

NIT 901.061.147-9

Revelaciones a Estados Financieros Comparativos con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente.

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE E INFORMACIÓN GENERAL

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, de régimen especial, no contribuyente de industria y comercio e impuesto sobre las ventas IVA, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., está construido y entregado por etapas por la Constructora Colpatria a diciembre 31 de 2020 construido etapas 1,3 y 4 268 apartamentos y 17 locales de uso mixto ubicado en la calle 78 B carrera 123 de Bogotá

Naturaleza de las operaciones el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H, tendrá como objeto social desarrollar las siguientes actividades: derechos de uso de salón social, parqueaderos de visitantes y todas sus áreas comunes y así administrar los bienes de uso o servicio común de la copropiedad, con el objetivo de procurar el mantenimiento, conservación, reparación, seguridad, salubridad y pacífica convivencia de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., se encuentra clasificado dentro de la calidad de No Contribuyentes, como entidad sin ánimo de Lucro de acuerdo al Art. 19 del E.T., determinando que los ingresos generados corresponden al objeto social del Conjunto y no son susceptibles de incremento patrimonial (D.R. 187 del año 1975 Art. 17).

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., se encuentra obligado a llevar contabilidad con el propósito de informar y rendir cuentas a los copropietarios sobre los recursos para atender los gastos de mantenimiento y conservación de la propiedad.

NOTA 2. BASES DE ELABORACIÓN

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las Normas de Información Financiera NIF, contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015 y otras normas que lo modifican o adicionan, así como la Orientación 15 del Consejo Técnico de la Contaduría.

Moneda funcional

La moneda funcional del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., es el peso colombiano, de Colombia, y en esta denominación se presentan los estados financieros, las cifras están expresadas en pesos colombianos sin redondeo.

Período Contable

La copropiedad tiene definido efectuar un corte en sus cuentas, preparar y difundir sus Estados Financieros de Propósito General una vez al año, con corte al 31 de diciembre.

NOTA 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. A la fecha no existe un manual de políticas elaborado para el Conjunto Residencial Alameda de San Diego.

El control interno Contable y Administrativo lo ejerce el Administrador, apoyado y soportado en el Consejo de Administración.

El servicio de Administración, fue contratado con CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., por el periodo 2023 con la señora JENNY ROLDAN CUARTAS., actuando como representante legal.

Uniformidad de las políticas contables

Se selecciona y aplica políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros sucesos y condiciones que sean similares, a menos que se tenga un caso específico que requiera o permita específicamente establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas.

Las principales políticas contables que empleó CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., para la elaboración de los estados financieros son:

Conjunto Completo de Estados Financieros

Los Estados Financieros con Propósito de Información General son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios, que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

La fecha de corte o periodo al cual corresponde la información financiera es el comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2023, la cual corresponde al ciclo normal de operaciones de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

Estado de la Situación Financiera

Se presenta en el estado financiero los hechos económicos haciendo una separación entre partidas corrientes y no corrientes, partiendo desde los activos por su grado de liquidez y en los activos por su grado de exigibilidad, las partidas son presentadas a nivel de grupo.

Componentes Mínimos: El estado de la Situación Financiera de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., contendrá por lo menos las siguientes partidas:

- Efectivo y equivalentes al efectivo.
- Otros Activos financieros restringidos.
- Cuentas comerciales por cobrar
- Propiedades, planta y equipo.
- Activos intangibles distintos a la plusvalía.
- Cuentas comerciales por pagar.
- Reservas.
- Excedentes o Déficit del ejercicio.
- Excedentes acumulados.

a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja menor como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo y su aplicación se realiza por:

- Por el recaudo de las cuotas comunes ordinarias de administración y fondo de imprevistos.
- Por el recaudo de los ingresos causados por el derecho de uso de bienes comunes.
- Por los rendimientos financieros originados en las cuentas bancarios y/o inversiones financieras
- Por el recaudo de los intereses de mora originados en las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por las multas por inasistencias a asambleas.
- Por las contribuciones recibidas de proveedores de bienes y servicios.
- Por las indemnizaciones y/o reclamaciones a las compañías aseguradoras.

Efectivo restringido y con destinación específica

Corresponde al fondo de imprevistos y las cuotas extraordinarias que se aprueban por Asamblea de Copropietarios.

Fondo de Imprevistos

El registro y control del Fondo de imprevistos ordenado por el Artículo 35 de la ley 675 de 2001 está orientado a cubrir erogaciones para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes, en caso de eventos imprevistos no relacionadas en el presupuesto de gastos.

Por su naturaleza y tomando en consideración que se incorpora como parte de los valores causados en el ingreso y recaudados a cargo de los copropietarios se contabiliza en forma simultánea a reserva fondo de imprevistos en el patrimonio.

Se constituye este fondo con el 1% del presupuesto anual de gastos comunes. De estos recursos solo se puede disponer, previa aprobación de la Asamblea General.

b) Deudores - Cuentas por cobrar Copropietarios

Las cuentas por cobrar corresponden a las cuotas de administración establecidas y causadas de acuerdo con los coeficientes asignados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la respectiva cuenta de cobro. La mayoría de los saldos de deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de copropietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pronto pago de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos por concepto de cuotas ordinarias.

En el evento que una consignación por concepto de cuotas pagadas por los copropietarios no pueda ser identificada, se reconocerá como un menor valor de las cuentas por cobrar, hasta el momento de su aclaración.

c) Propiedad Planta y Equipo

Son los elementos que se adquieren para ser utilizados por el conjunto en forma permanente en giro normal y funcionamiento del mismo y no están destinados para la venta en el corto y mediano plazo. Se registran por su costo de adquisición. Los bienes comunes y no esenciales cuya propiedad corresponde proindiviso a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular al no considerarse bienes de la copropiedad, no son objeto de reconocimiento contable.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Equipo, muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años

Las erogaciones que se realizan para atender su mantenimiento y reparación, relacionadas con su conservación se llevan como gasto del ejercicio en que se produzcan.

d) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, las propiedades, plantas y equipo, y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

e) Acreedores y otras cuentas por Pagar

Los acreedores y otras cuentas por pagar corresponden al registro de las obligaciones a cargo del conjunto, originadas por la compra de bienes y servicios adquiridos en el desarrollo de las actividades y que representan obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan por su costo (precio de la transacción) o por el valor acumulado de los saldos por pagar.

f) Impuestos corrientes

Retenciones en la Fuente por Pagar

Comprende los importes recaudados por la Agrupación a los terceros sujetos pasivos del impuesto de retención en la fuente. Estos dineros son declarados y pagado a la DIAN dentro del calendario establecido.

g) Ingresos Recibidos por Anticipado

Comprende las cuotas de administración recibidas por anticipado por concepto de las obligaciones de los copropietarios, se aplican en el mes correspondiente de su causación.

Estado de Resultados Integral

Se presenta el estado financiero en un único estado del resultado integral, los gastos son presentados por su función, que muestra el resultado de las operaciones y el otro resultado integral.

Las partidas que hacen parte del resultado son:

- Los ingresos de actividades ordinarias.
- Los costos financieros.
- Los gastos del período.
- El excedente o pérdida del período.

Se realizará un desglose de los gastos por su naturaleza en las notas, lo que exige que se agruparan de acuerdo con la naturaleza de los mismos y no por la función que cumplen en el estado de resultados.

h) Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos, costos y gastos se registran y se representan por el sistema de causación y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, sino la generación de derechos y obligaciones.

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas de administración causadas a cargo de los copropietarios, sanciones e intereses.

Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas de ahorro, ingresos por derechos de uso de zonas comunes, reclamaciones aseguradoras y de otras rentas por derecho de uso de zonas comunes.

Los gastos se constituyen por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal.

- i) **Materialidad:** La información es material y, por ello, es relevante, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error, juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea. Sin embargo, no es adecuado incurrir en, o dejar sin corregir, desviaciones que se consideren inmateriales dentro del Marco Normativo de la Norma NIF para las Microempresas, con el fin de obtener una presentación particular de la situación financiera, o de los resultados de la copropiedad.

ACTIVOS

NOTA. No. 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Representa el efectivo del fondo de caja menor, depósitos en bancos y en entidades financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles a importes en efectivo, con riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no exceda de noventa días.

La cuenta corriente se encuentra registrada en el Banco Davivienda, debidamente conciliadas y el saldo a 31 de diciembre representa los recursos de inmediata liquidez para cumplir con las obligaciones y ejecución de presupuesto de gastos e inversiones.

La cuenta de ahorros en Banco Davivienda, como efectivo restringido ya que en esta se deposita el fondo de imprevistos

(1). Caja general: Este valor corresponde al recaudo de los parqueaderos de visitantes, dineros que se consignan el siguiente día hábil a la cuenta del banco Davivienda.

Descripción	2023	2022	variación \$
Caja general	\$ 0	\$ 1.993.000	\$- 1.993.000
TOTAL	\$ 0	\$ 1.993.000	\$ -1.993.000

(2). La cuenta corriente está destinada al recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias que y al pago de las obligaciones del giro ordinario del conjunto.

La cuenta de ahorros destinada al recaudo del fondo de imprevistos, esta cuenta es de uso restringido y su uso solamente la autoriza la asamblea general

a. Bancos

Descripción	2023	2022	variación \$
Banco Davivienda corriente recaudo	\$ 104.130.240	\$ 73.295.615	\$ 30.834.624
Banco av villas ahorros fondo imprevistos	\$ 42.427.585	\$ 32.762.879	\$ 9.664.707
TOTAL	\$ 146.557.825	\$ 106.058.494	\$ 38.506.331

NOTA No. 5 DEUDORES

EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN

Son derechos a favor de la Copropiedad que provienen de las operaciones normales que realiza el conjunto: cuotas de administración, cuota extraordinaria, intereses de mora y otros.

Descripción	2023	2022	variación \$
Cuotas de administración	\$ 67.832.175	\$ 71.546.658	\$ -3.714.483
Intereses de mora	\$ 5.360.400	\$ 6.864.100	\$ -1.503.700
Cuota extraordinaria	\$ 56.550	\$ 196.150	\$ - 139.600
Proceso cobro cartera	\$ 937.617	\$ 0	\$ 937.617
Sanciones	\$ 0	\$ 2.011.002	\$ -2.011.002
Depósitos	\$ 2.979.737	\$ 2.916.650	\$ 63.087
Tarjetas y chips de acceso	\$ 69.500	\$ 122.000	\$ - 52.500
Parqueaderos de motos	\$ 1.342.656	\$ 366.900	\$ 975.756
Bicicleteros	\$ 145.000	\$ 46.600	\$ 98.400
TOTAL	\$ 78.723.635	\$ 84.070.060	\$ -5.346.425

A continuación, se relaciona los saldos por edades al cierre del año 2023:

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZO
EDADES CARTERA POR COBRAR

03/05/24

19:41:33

Fecha de Corte: Diciembre 31 de 2023

Página 1

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
13050501	ADMINISTRACION	27,604,161	12,077,015	8,247,700	18,987,414	66,916,290
13050502	INTERESES DE MORA	1,265,400	1,000,900	688,900	2,405,200	5,360,400
13050504	EXTRAORDINARIA				56,550	56,550
13050505	PROCESO JURIDICO		845,738		91,879	937,617
13050507	RETROACTIVO				915,885	915,885
13050509	DEPOSITOS COMUNALES	780,000	674,000	411,692	1,114,045	2,979,737
13050510	TARJETAS Y CHIPS ACCESO	8,000			61,500	69,500
13050511	CUOTA PARQUE ADERO MOTO	300,000	200,000	179,656	663,000	1,342,656
13050512	BICICLETERO	65,000	30,000	5,000	45,000	145,000
Totales Informe		30,022,561	14,827,653	9,532,948	24,340,473	78,723,635

Descripción	2023	2022	variación \$
Consignaciones por identificar	\$ -1.459.760	\$ -273.327	\$ -1.186.433
TOTAL	\$ -1.459.760	\$ -273.327	\$ -1.186.433

La relación de consignaciones por identificar es la siguiente:

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H		
Consignaciones por identificar		
Fecha	Concepto	Valor
31/03/2023	APP Davivienda	271.700
01/04/2023	APP Davivienda	543.400
31/05/2023	APP Davivienda	272.800
10/10/2023	Marca privada	303.860
20/10/2023	cons en efectivo	68.000
		1.459.760

Descripción	2023	2022	variación \$
Anticipos a contratistas	\$ 1.000.000	\$ 0	\$ 1.000.000
TOTAL	\$ 1.000.000	\$ 0	\$ 1.000.000

Corresponde al valor cancelado el señor **LUIS ALEJANDRO MUÑOZ** con quien se contrataron la compra e instalación de las cortinas del salón social en el mes de febrero del

2023, el reintegro de este valor se tramita durante el año a través de correos permanentes y no fue posible su devolución, por lo tanto, se llevará a asamblea la autorización para cargar ese valor al inmueble.

DEUDORES VARIOS

Descripción	2023	2022	variación \$
Reclamaciones	\$ 28.387.673	\$ 28.387.673	\$ 0
TOTAL	\$ 28.387.673	\$ 28.387.673	\$ 0

Corresponde al saldo por el hurto a la cuenta del banco av villas.

RECLAMACIONES

Descripción	2023	2022	variación \$
Cuotas de administración Colpatria	\$ 39.633.600	\$ 356.900	\$ 39.276.700
Cxc av villas	\$ 0	\$ 395.360	\$ -395.360
TOTAL	\$ 39.633.600	\$ 752.260	\$ 38.881.340

Los deudores varios reflejan el valor por cobrar como reintegro de la constructora Colpatria por las cuotas de administración de los inmuebles que la fecha son de su propiedad de la torre 2.

NOTA. No. 6 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Se deprecia el equipo de cómputo adquirido en el año 2021

Descripción	2023	2022	variación \$
Equipo de cómputo y comunicación	\$ 4.598.000	\$ 4.598.000	\$ 0
Depreciación	\$ -3.653.176	\$ -2.254.581	\$ -1.398.595
TOTAL	\$ 944.824	\$ 2.343.419	\$ -1.398.595

PASIVOS

NOTA No.7 CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a los saldos pendientes de pago a proveedores que con corte diciembre 31, el conjunto adeuda por diferentes conceptos así:

Descripción	2023	2022	variación \$
Honorarios	\$ 402.206	\$ 10.324.200	\$ -9.921.994
Servicios	\$ 0	\$ 40.041.323	\$ -40.041.323
Mantenimiento	\$ 36.426.332	\$ 4.182.069	\$ 32.244.263

Servicios públicos	\$ 17.215.720	\$ 12.142.700	\$ 5.073.020
Otras compras	\$ 440.000	\$ 6.005.195	\$ - 5.565.195
TOTAL	\$ 54.484.258	\$ 72.695.487	\$ - 18.211.229

El detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZO							03/05/24
EDADES CUENTAS POR PAGAR							19:46:46
<i>Fecha de Corte: Diciembre 30 de 2023</i>							Página 1
Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total	
52887903	ROLDAN CUARTAS JENNY	402,206				402,206	
830037248	CODENSA S.A. Esp	14,636,620	896,770			15,533,390	
899999094	ACUEDUCTO AGUAL ALCANTARILLADO YASEO DE	1,595,460				1,595,460	
899999115	EMPRESA DE TELEFONOS DE BOGOTA	86,870				86,870	
900181149	A&L ARQUITECTURA SAS	28,365,562	7,349,120			35,714,682	
901282049	FIREKEY S.A.S.	559,062				559,062	
901552812	PROCESOS INDUSTRIALES HBA SAS				152,588	152,588	
1000020854	BLANCO ROLDAN ALIX VALENTINA	440,000				440,000	
Totales Informe		46,085,780	8,245,890	0	152,588	54,484,258	

Descripción	2023	2022	variación \$
Retención en la fuente	\$ 1.424.568	\$ 431.001	\$ 993.567
TOTAL	\$ 1.424.568	\$ 431.001	\$ 993.567

Las retenciones del año 2023 fueron presentadas mensualmente según las fechas establecidas por la dian. Se adjunta reporte de la DIAN donde se evidencia el cumplimiento



Consulta Obligación

Los saldos de las obligaciones con saldo "Deuda Vencida" reflejados en la presente consulta, no incluyen los intereses moratorios ni la actualización sanción a que hubiere lugar. Dichos valores se liquidarán a la fecha en que usted genere el Recibo Oficial de Pago Impuestos Nacionales (F499), pulsando el botón "Liquidación".

Consolidado de obligaciones por tipo saldo

Saldo	Cantidad	Valor (\$)	Ver Detalle
AL DIA ✓	71	0	
CON EXCEDENTE \$✓	2	196.000	

Listado de obligaciones por tipo saldo

Retención en la Fuente				
Obligación	Año Gravable	Periodo	Valor Obligación (\$)	Liquidación
100323002391931	2023	1	0	
100323005493225	2023	2	0	
100323008776122	2023	3	0	
100323011145726	2023	4	0	
100323015134031	2023	5	0	
100323018806055	2023	6	0	
100323021949645	2023	7	0	
100323025161629	2023	8	0	
100323028703109	2023	9	0	
100323032101040	2023	10	0	
100323034438657	2023	11	0	
100323039023656	2023	12	0	
100324002375519	2024	1	0	

NOTA No. 8 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Corresponde a los anticipos hechos por los propietarios como pago anticipado de las obligaciones con el conjunto

Descripción	2023	2022	variación \$
Cuotas de administración	\$ 17.860.802	\$ 14.773.329	\$ 3.087.473
TOTAL	\$ 17.860.802	\$ 14.773.329	\$ 3.087.473

PATRIMONIO

NOTA No. 9 PATRIMONIO

Registra la diferencia entre Activo y Pasivo y discrimina en el excedente del ejercicio 2022, excedentes de años anteriores, el Fondo de imprevistos que de acuerdo a las NIF debe constituirse como una reserva dentro del patrimonio.

Descripción	2023	2022	variación \$
Fondo de imprevistos (1)	\$ 42.446.740	\$ 32.802.124	\$ 9.644.616
Resultados acumulados	\$ 100.364.485	\$ 95.562.649	\$ 4.801.834
Resultado del ejercicio	\$ 74.941.792	\$ 4.801.835	\$ 70.139.957
TOTAL	\$ 217.753.016	\$ 133.166.609	\$ 84.586.40767

(1) El fondo de imprevistos corresponde a la apropiación acumulada al 31 de diciembre de 2023, monetizada en la cuenta de ahorros del banco Davivienda con un saldo de \$ 42.427.585.

INGRESOS

NOTA No. 10 INGRESOS OPERACIONALES

En este rubro se registran cada uno de los conceptos por lo que el conjunto percibe recursos para el desarrollo de la operación.

Descripción	2023	2022	variación \$
Cuota de administrador (1)	\$ 981.547.700	\$ 760.979.000	\$ 220.568.700
Intereses de mora	\$ 19.646.903	\$ 16.037.767	\$ 3.609.136
TOTAL	\$ 1.001.194.603	\$ 777.016.767	\$ 224.177.836

Del valor de los ingresos por cuotas de administración se incrementaron por los valores facturados desde el mes de septiembre a la torre 2. Se anexa relación de ingresos y gastos

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H

INGRESOS POR CUOTAS DE ADMINISTRADOR 99.700.000

RELACION GASTOS

CERCA ELECTRICA	8.448.940
CANECAS PARA RECOLECCION BAS	1.380.400
CONTRATO INTERVENTORIA	19.040.000
CONTRATO ESTUDIO ESTRUCTURAL	5.950.000
PERSONAL ADICIONAL SERV ASEO	3.686.332
	38.505.672

SALDO POR INVERTIR 61.194.328

NOTA No. 11 INGRESOS NO OPERACIONALES

Se detalla los otros ingresos generados durante el periodo tales recuperaciones de gastos de años anteriores y ajustes al mil.

Descripción	2023	2022	variación \$
Depósitos	\$ 26.662.500	\$ 23.848.700	\$ 2.813.800
Contribución visitantes	\$ 13.522.656	\$ 17.215.200	\$ -3.692.544
Contribución motos	\$ 11.392.500	\$ 7.577.359	\$ 3.815.141
Bicicletero	\$ 1.669.987	\$ 154.900	\$ 1.515.087
Aprovechamientos (1)	\$ 2.000.000	\$ 2.338.935	\$ - 338.935
Reintegro de gastos (2)	\$ 4.284.000	\$ 7.207.545	\$ -2.923.545
Salón social	\$ 5.260.000	\$ 4.850.000	\$ 410.000
Tarjetas chips	\$ 5.776.501	\$ 2.990.200	\$ 2.786.301
Donaciones	\$ 0	\$ 2.371.400	\$- 2.371.400
Ajuste al peso	\$ 672	\$ 3.887	\$ - 3.214
Sanciones o multa	\$-247.300	\$ 6.453.900	\$ -6.701.200
Rendimientos financieros	\$ 41.350	\$ 0	\$ 41.350
TOTAL	\$ 70.362.685	\$ 75.012.025	\$ - 4.649.160

(1) Corresponde al valor donación hecho por el proveedor de la póliza de zonas comunes.

(2) El valor de reintegro del gasto corresponde a:

Reintegro de Colpatría por la visita técnica de por \$ 1.785.000

Reintegro del contrato del sistema de gestión por incumplimiento del proveedor con un valor de \$ 2.499.00

GASTOS

NOTA No. 12 GASTOS OPERACIONALES

Los egresos de la Copropiedad corresponden a los rubros aprobados en Asamblea los cuales han sido ejecutados en su proporción de acuerdo con los requerimientos del Conjunto Residencial y se detallan a continuación:

Descripción	2023	2022	variación \$
Honorarios	\$ 70.822.000	\$ 72.435.200	\$ - 1.613.200
Seguros	\$ 55.664.526	\$ 54.032.508	\$ 1.632.018
Servicios	\$ 684.034.976	\$ 572.290.748	\$ 111.744.228

Gastos legales	\$ 19.900	\$ 13.828	\$ 6.072
Mantenimiento (1)	\$ 142.338.362	\$115.639.897	\$ 26.698.465
Adecuación eléctricas	\$ 3.219.283	\$ 1.507.500	\$ 1.711.783
Depreciación	\$ 1.398.595	\$ 1.532.664	\$ -134.069
Diversos	\$ 37.441.439	\$ 24.949.610	\$ 12.946.829
Provisiones	\$ 0	\$ 2.265.153	\$- 2.265.153
TOTAL	\$ 994.939.081	\$ 844.212.108	\$ 150.726.973

(1) Las cifras significativas en mantenimiento zona común son las siguientes:

Parque infantil	\$ 5.828.458
Contrato interventoría	\$ 2.998.800
Mantenimiento planta	\$ 2.295.260
Compra carros lava traperos	\$ 579.600
Mantenimiento polea ascensor	\$ 2.418.000
Combustible planta eléctrica	\$ 1.195.000
Rodamientos ascensor	\$ 1.904.833
Saldo interventoría	\$ 2.000.000

NOTA No. 13 GASTOS NO OPERACIONALES

Corresponde a otros gastos incurridos en la copropiedad así:

Descripción	2023	2022	variación \$
Gastos bancarios	\$ 456.633	\$ 2.932.241	\$ -2.475.608
Gastos ejercicios anteriores	\$ 819.800	\$ 80.000	\$ 739.800
Ajuste al peso	\$ 4.803.	\$ 2.608	\$ 2.195
TOTAL	\$ 1.281.236	\$ 3.014.849	\$ -1.733.613

NOTA No. 14 AUTORIZACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración.

JENNY ROLDAN CUARTAS
Representante Legal

MARITZA E. WALTEROS T
TP 145.248-T
Contadora.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 901.081.147-9

Bogotá D.C., 31 de marzo de 2024

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL

Ciudad

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros correspondiente al año 2023 -Dictamen

Opinión sin salvedad

He auditado los estados financieros de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL (el Conjunto), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2023, el estado de resultado y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales la situación financiera del Conjunto a 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Pymes.

Fundamento de opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente del Conjunto de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros de conformidad con la Ley 43 de 1990 y el anexo N°4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para la opinión.

Información distinta de los Estados Financieros y del Informe de Auditoría Correspondiente

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el Informe de Gestión administrativa, pero no incluye los estados financieros ni mi informe de auditoría correspondiente al año 2023.

Mi opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Responsabilidades de la Administración y de los miembros del Consejo de Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración y el Consejo de Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Conjunto de continuar como ente jurídico en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Conjunto en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Asamblea tiene intención de liquidar la persona jurídica o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

La revisoría fiscal busca obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene la opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñé y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- Obtuve conocimiento de los procesos desarrollados en el año 2023 de tesorería y compras y el de caja menor además de los incluidos en las políticas contables que realiza el Conjunto.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evalué en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones que logren la presentación razonable.
- Comuniqué con los miembros del Consejo de Administración el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada.

También proporcione a los miembros del Consejo de Administración una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informo que, durante el año 2023, el Conjunto:

- Ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- Las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de la administración en su mayoría se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea y el Consejo de Administración.
- La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas de asamblea actualizado a la asamblea del año 2023 y del Consejo de Administración cuya última acta corresponde a marzo 2024 se conservan bajo la custodia de la administración. Los libros contables están impresos a diciembre de 2023.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración del Conjunto, responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad del Conjunto;
- Estatutos de la Copropiedad;
- Actas de asamblea y de Junta Directiva
- Manuales de funciones y procedimientos

Para la evaluación del control interno, utilicé como criterio lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría sobre el Sistema de Control Interno en un ente jurídico.

Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, el Conjunto ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de copropietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

El Conjunto se encuentra en el proceso de la certificación de puertas eléctricas y ascensores. Se cumplió con la presentación de Registros Único de beneficiarios RUB- Información exógena distrital y nacional, declaración mensual de retención en la fuente y la presentación de la auto evaluación del Sistema de gestión Seguridad y salud en el trabajo SG-SST. Se contrato la póliza del Conjunto y se encuentra en actualización el avalúo del Conjunto.

La revisoría fiscal recomendó la realización de las políticas del Sistema de Habeas Data, señalización y firma los formatos de confidencialidad.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

El Conjunto tienen procedimientos establecidos con controles por parte de la administración para la gestión de tesorería y caja menor incluidos en las políticas contables. En mi opinión, el control interno se ejerció a través de la administración y la delegación de cargos dentro del Consejo de Administración órgano colegiado que se reunión periódicamente para dar lineamientos a la Administración y revisar los informes financieros mensuales y en la opinión del revisor fiscal estos controles propendieron por el buen manejo de los intereses de la copropiedad.

Párrafo de énfasis

La administración realiza seguimiento periódico sobre la demanda que adelanta el conjunto ante la Fiscalía general de la Nación, en contra de la entidad bancaria av Villas y el sr. Sergio Roperero por evento financiero de \$48.387.673, correspondiente a 13 egresos proyectados para pago el 29 de agosto 2021 y que nunca fueron efectivos a los proveedores del conjunto. El riesgo financiero fue materializado en el cierre del año 2021 impactando el estado de resultados del ejercicio en \$29.387.673, dado que la aseguradora aprobó el siniestro por un valor de \$20.000.000 de los cuales hubo un deducible de \$1.000.000.

Las acciones de la administración en la presente vigencia 2024 de seguimiento a los avances de esta demanda por parte del ente de control, según lo informado de su parte, no evidencio avance por parte de la Fiscalía. Se recomienda continuar con la consulta periódica por parte de administración y con un profesional de derecho que determine que otras acciones podemos hacer desde la parte demandante para agilizar las investigaciones y fallo de esta demanda, a fin de propender por la recuperación de este dinero frente a los terceros demandados.

Igualmente, la administración en el año 2022 recibió impugnación del acta de asamblea sobre la decisión de aprobación del presupuesto, la cual fue respondida en oportunidad por la copropiedad. El 02 de agosto de 2023, el juzgado negó las pretensiones de la demanda por aceptando la acción de caducidad promovida por el Conjunto. Dejando en firme las dediciones tomadas por la Asamblea General de propietarios.

Párrafo de Otras Cuestiones o Asuntos - Auditoría

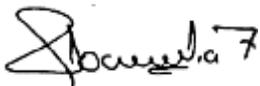
No se me manifestó de parte de la administración, información sobre hechos relevantes que afecten los resultados financieros presentados o la dinámica propia del Conjunto o hechos posteriores al cierre del año 2023 y hasta la fecha del presente informe.

Para Julio de 2023 la constructora Colpatria hizo entrega de la cuarta torre del conjunto, la administración realizó el cobro de la cuota de expensas comunes sobre coeficiente y los gastos de la torre. Para el presupuesto del año 2024 se incorporarán al total de coeficientes calculados sobre el proyecto y el presupuesto general.

Acciones del Consejo de Administración:

El trabajo realizado por el Consejo de Administración en mi concepto fue de compromiso, dedicación, constancia, sinergia de equipo y acompañamiento a la gestión realizada por el administrador, propendiendo siempre por los intereses comunes.

Cordialmente,



CLAUDIA CORTES CARVAJALINO

Revisora Fiscal
en representación de
C&C Contable y fiscal
TP 4114-T
Diagonal 89ª No. 115-55 Int. 6 apto 101

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

**PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2024
NIT. 901.081.147-9**

NOTAS AL PRESUPUESTO 2024

	INGRESOS	PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2023	PRESUPUESTO EJECUTADO AÑO 2023	PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2024	PRESUPUESTO MENSUAL	(%) DE INCREMENTO
1	Cuotas de administración	882.770.000	981.547.700	1.192.057.020	99.338.085	21%
2	Fondo de Imprevistos			12.040.980	1.003.415	0%
3	Descuento por pronto pago			-68.096.000		0%
4	Intereses	10.000.000	19.646.903	0	0	0%
5	Sanciones	6.338.019	-247.300	0	0	-100%
6	Contribución depósitos	24.000.000	26.662.500	26.662.500	2.221.875	0%
7	Contribución parqueaderos visitantes	20.000.000	13.522.656	15.000.000	1.250.000	11%
8	Contribución motos	10.010.000	11.392.500	13.200.000	1.100.000	16%
9	Contribución salón	6.500.000	5.260.000	5.733.400	477.783	9%
10	Chips ingreso	2.500.000	5.776.501	2.500.000	208.333	-57%
11	Bicicletero	2.340.000	1.669.987	2.340.000	195.000	40%
12	Aprovechamientos	0	2.000.000	0	0	-100%
13	Donaciones	0	0	0	0	0%
14	Ajuste al peso	3.425	672	0	0	-100%
15	Reintegro de gastos		4.284.000		0	-100%
16	Rendimientos financieros	0	41.349	0	0	-100%
	TOTAL INGRESOS	964.461.444	1.071.557.468	1.201.437.900	100.119.825	12%
GASTOS						
HONORARIOS						
17	Revisor fiscal	10.800.000	10.800.000	13.200.000	1.100.000	22%
18	asesoria jurídica	5.300.000	2.120.000	0	0	-100%
19	Asistencia técnica- Contrato SG-SST	4.799.000	0	0	0	0%
20	Administrador	45.374.799	45.374.000	49.457.660	4.121.472	9%
21	Contador	12.528.000	12.528.000	13.655.520	1.137.960	9%
	TOTAL HONORARIOS	78.801.799	70.822.000	76.313.180	6.359.432	22%
SEGUROS						
22	Póliza zonas comunes	55.664.526	55.664.526	86.599.966	7.216.664	56%
SERVICIOS						
23	Vigilancia	412.617.675	412.683.950	482.631.288	40.219.274	17%
24	Servicio de Aseo	113.696.340	114.271.604	159.656.640	13.304.720	40%
25	Temporales		440.000	10.580.000		2305%
26	Acueducto	6.208.142	7.134.040	8.560.848	713.404	20%

LA CUOTA NO INCREMENTA PARA EL AÑO 2024

Descuento por pronto pago del **10%**, del 1 al 15 de cada mes, calculado sobre el 85%. Solo desde mayo de 2024

NO se hace incremento a la hora por parqueadero, seguira a \$2,500, despues de 6 horas gratis

22 cupos a \$50,000 = \$1,100,000 mensuales = \$13,200,000

Tarifa 10 horas \$220,000 y 5 horas \$160,000

Existen 39 bicicleteros a \$5,000, para Total mensual de \$195,000 = TOTAL \$2,340,000

Los honorarios de revisoria fiscal se nivelando porque durante tres años no se ha realizado inremento.

Incremento IPC 9%

Incremento IPC 9%

Valor Póliza ya contratada año 2024. Avaluo total esta \$ 82.950.979.430,21, incremento del avaluo de las areas comunes \$26.898.872,529

Incremento del 1 de enero - 14 julio 2024 \$39,624,901 y **del 15 de julio- 31 diciembre 2024** \$40,813,648 (Decreto 2292 de 2023 se fijo el SMMV 2024 - Decreto 2293 de 2023 auxilio de transporte y Circular externa No. 20231300001105 de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada - fija tarifas y Decreto 1561 de 2022 art 3 de la ley 2101 2021 - implementación gradual jornada laboral)

Tarifa contratada 2024 - Tres operarias de aseo y un todero

Asistente por siete (7) meses medio tiempo \$1,200,000 - Prestación de servicios - En temporadas importantes \$ 4,800,000 + \$2,000,000 que ya se pagaron por este servicio hasta el 20 de febrero 2024

27	Energía eléctrica	149.269.876	144.579.670	173.495.604	14.457.967	20%
28	Teléfono	1.477.338	1.239.380	1.388.106	100.000	12%
TOTAL SERVICIOS		683.269.371	680.348.644	836.312.486		23%
NOTARIALES						
29	Registros	100.000	19.900	100.000	8.333	0%
TOTAL GASTOS LEGALES		100.000	19.900	100.000	8.333	0%
MANTENIMIENTOS						
30	Zona común	26.083.895	35.400.603	20.008.788	1.667.399	-43%
31	Mantenimiento ascensores - PREVENTIVO	46.136.690	45.351.954	59.543.376	4.961.948	31%
32	Asensores- Repuestos			3.000.000		0%
33	Mantenimiento cámaras	1.000.000	752.000	1.000.000	83.333	33%
34	Compra camaras porteria y UPS			2.028.950		
35	Mantenimiento - Puertas Vehiculares- PREVENTIVO	1.728.000	1.790.000	1.748.480	437.120	1%
36	Mantenimiento jardín	1.913.428	499.800	2.085.637	173.803	9%
37	Mantenimiento motobomba- PREVENTIVO	7.351.344	7.351.344	8.527.559	710.630	16%
38	Motobombas- repuestos			6.000.000		
39	Mantenimiento red incendio	5.723.900	3.159.450	6.255.077	521.256	9%
40	Mantenimiento planta- PREVENTIVO	2.819.520	2.774.436	3.140.792	261.733	13%
41	Planta electrica- combustible			1.400.000		0%
42	Recarga extintores	1.993.306	1.539.860	1.678.447	139.871	9%
43	Mantenimiento GYM- PREVENTIVO	1.200.000	1.010.000	1.200.000	100.000	0%
44	Dotación del GYM			2.000.000		
45	Mantenimiento cerca eléctrica	414.128	0	800.000	66.667	0%
46	Instalación cerca eléctrica PARQUEDEROS COORATIENDAS - perimetral			4.105.500		
47	Mantenimiento citofonía	255.208	270.000	294.300	24.525	9%
48	Mantenimiento tanque	2.340.000	2.439.500	2.758.600	229.883	13%
49	Mantenimiento cajas aguas residuales	1.725.508	0	1.880.804	156.734	0%
50	Certificación ascensores y puertas	2.707.578	2.207.450	3.387.298	282.275	53%
51	Fumigación	1.090.176	871.080	949.477	79.123	9%
52	Electricos	1.748.708	3.219.283	3.509.018	292.418	9%
53	Mantenimiento equipo computo y licencias	1.053.421	364.000	500.000	41.667	37%

Pagado en enero 2024 \$14,126.820

Interlift - (Torres 3 y 4 - interiores 5,6,7,8 y administración)Tarifa 2024 \$2,763,063* 12 = **\$33,156,756** ----**ESTILO** (TORRE 1 - INTERIORES 1 Y 2), valor mensual \$1,465,990 * 12 mese = \$17,590,680 ---- **RIGHA** (torre 2 - interiores 3 y 4) por seis meses \$1,465,990 *6 = \$8,795,940.

3 cámaras para porteria y una UPS

Cuatro mantenimientos al año, cada uno \$437,120 (ipc 9,28%) = 4 visitas al año

Incremento IPC- sobre el presupuesto 2023

Contrato hasta 31 agosto 2024 tarifa mensual \$683,298 * 8 (\$5,466,384) y de septiembre a diciembre \$746,293*4 (\$3,061,175) = TOTAL \$8,527,559. Incremento SMMLV

Contrato para visitas reglamentarias durante el año 2024- IPC. En 2023 no se ejecutaron todas por suspensión debido a obras de la Constructora

Contrato hasta abril valor \$ 484,690*2 (\$969,380 - 2 pagos) , luego hasta diciembre \$542,853 *4 (\$ 2,171,412- 4 pagos) - Contrato bimensual, incremento SMMLV= Total \$3,140,792

Se hace mantenimiento Preventivo trimestralmente , valor \$300,000-IPC

Incluye compra d elementos basicos como pesas y demas.

Cotización para 195 MTS a 6 hilos, soportes, aisladores, ornamentación

IPC

Se presupuestan dos lavados al año, para dar cumplimiento al Decreto 1575 de 2007 - lavado minimo cada seis (6) meses \$1,154,300 C/U + un analisis fisicoquimico y microbiologico del agua \$450,000

IPC- sobre el presupuestado y teniendo en cuenta que ahora son más cajas por la nueva torre y el año pasado no se lavaron.

\$1,576,750 por los 5 ascensores ya realizada en enero de 2024 + 4 que hacen falta (Int 8 - Porteria y 2 Torre 2) \$ 1,261,400 + 2 puertas vehiculares \$547,400 = \$3,387,298

IPC

IPC

IPC

54	Mantenimiento software contable SISCO	562.304	548.318	597.667	49.806	9%	IPC
55	Mantenimiento torre 2		38.505.672			-100%	
56	Pagina web y dominio	2.198.227	1.189.227	1.228.498	102.375	3%	Dominio año 2024 \$376,113 + contrato mensual de \$142,000 *6 = \$852,384
TOTAL MANTENIMIENTO		110.045.341	149.243.977	139.628.268	10.382.565	-6%	
GASTOS DIVERSOS							
57	Elementos de aseo	2.755.327	2.995.192	3.264.759	272.063	9%	IPC
58	Elementos de cafeteria	578.283	655.030	713.983	59.499	9%	IPC
59	Papelería	1.328.609	1.144.246	1.247.228	103.936	9%	
60	Combustible	22.000	13.133	34.000	2.833	159%	Para dos galones de combustible- para guadaña
61	Transporte urbano	443.120	216.300	235.767	19.647	9%	2 GALONES AL AÑO
62	Eventos celebraciones	5.978.640	6.869.067	9.000.000	750.000	31%	Para eventos y teniendo en cuenta que ahora son 98 apartamentos más
63	Gastos asamblea	4.213.584	7.440.955	5.977.200	498.100	-20%	
64	Dotación conjunto	3.000.000	5.362.900	5.845.561	487.130	9%	IPC - Sobre presupuesto- Este rubro es para compras para embellecer la portería y áreas comunes
65	Dotación oficina de administración			3.500.000			Sillas 2 - 1 escritorio , una impresora, mueble para archivo
66	SG-SST- Sistema gestión - Diseño- documental	4.000.000	600.000	8.330.000	694.167	1288%	Diseño del SG- SST- 10 auditorias - presentación estándares ante el ministerio
67	Plan de emergencia			3.570.000	297.500		Plan de emergencias- elaboración de protocolos- diagrama de planos y rutas de evacuación- no incluye impresión
68	SG SST- Sistema de gestión- inicio de implementación.			7.000.000	583.333		Compra de elementos(botiquines, extintores, silla de ruedas, uniformes brigadistas, etc) , impresión de planos
69	Política de datos personales	1.119.000	2.500.000	1.219.710	101.643	9%	IPC- Sobre el presupuesto 2023
70	Gastos financieros	3.494.201	456.633	497.730	41.477	9%	
71	Gastos periodos anteriores		1.215.160	0			
72	Fondo de imprevistos	9.644.614	9.644.616	12.040.980	1.003.415	25%	1% sobre el presupuesto de ingresos de cuotas de administración -Orientación No. 15
73	Ajuste al peso	3.026	4.803	7.082	590	47%	
TOTAL GASTOS DIVERSOS		36.580.404	39.118.035	62.484.000	4.915.333	60%	
Provision de cartera			0				
Depreciación			1.398.595				
TOTAL GASTOS		964.461.441	996.615.677	1.201.437.900	100.119.825		
Excedente o deficit		2	74.941.791	0	0		
JENNY ROLDAN CUARTAS							
Administradora							

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.
PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2024
NIT. 901.081.147-9**

NOTAS AL PRESUPUESTO 2024

	INGRESOS	PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2023	PRESUPUESTO EJECUTADO AÑO 2023	PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2024	PRESUPUESTO MENSUAL	(%) DE INCREMENTO	
1	Cuotas de administración	882.770.000	981.547.700	1.192.057.020	99.338.085	21%	<p>LA CUOTA NO INCREMENTA PARA EL AÑO 2024</p> <p>Descuento por pronto pago del 8%, del 1 al 15 de cada mes, calculado sobre el 85%. Solo desde mayo de 2024</p> <p>NO se hace incremento a la hora por parqueadero, segira a a \$2,500, despues de 6 horas gratis</p> <p>22 cupos a \$50,000 = \$1,100,000 mensuales = \$13,200,000</p> <p>Tarifa 10 horas \$220,000 y 5 horas \$160,000</p> <p>Existen 39 bicicleteros a \$5,000, para Total mensual de \$195,000 = TOTAL \$2,340,000</p>
2	Fondo de Imprevistos			12.040.980	1.003.415	0%	
3	Descuento por pronto pago			-56.512.000		0%	
4	Intereses	10.000.000	19.646.903		0	0%	
5	Sanciones	6.338.019	-247.300	0	0	-100%	
6	Contribución depósitos	24.000.000	26.662.500	26.662.500	2.221.875	0%	
7	Contribución parqueaderos visitantes	20.000.000	13.522.656	15.000.000	1.250.000	11%	
8	Contribución motos	10.010.000	11.392.500	13.200.000	1.100.000	16%	
9	Contribución salón	6.500.000	5.260.000	5.733.400	477.783	9%	
10	Chips ingreso	2.500.000	5.776.501	2.500.000	208.333	-57%	
11	Bicicletero	2.340.000	1.669.987	2.340.000	195.000	40%	
12	Aprovechamientos	0	2.000.000	0	0	-100%	
13	Donaciones	0	0	0	0	0%	
14	Ajuste al peso	3.425	672	0	0	-100%	
15	Reintegro de gastos		4.284.000		0	-100%	
16	Rendimientos financieros	0	41.349	0	0	-100%	
	TOTAL INGRESOS	964.461.444	1.071.557.468	1.213.021.900	101.085.158	13%	
GASTOS							
HONORARIOS							
17	Revisor fiscal	10.800.000	10.800.000	13.200.000	1.100.000	22%	<p>Los honorarios de revisoria fiscal se nivelando porque durante tres años no se ha realizado inremento.</p> <p>Incremento IPC 9%</p> <p>Incremento IPC 9%</p>
18	asesoria jurídica	5.300.000	2.120.000	0	0	-100%	
19	Asistencia técnica- Contrato SG-SST	4.799.000	0	0	0	0%	
20	Administrador	45.374.799	45.374.000	49.457.660	4.121.472	9%	
21	Contador	12.528.000	12.528.000	13.655.520	1.137.960	9%	
	TOTAL HONORARIOS	78.801.799	70.822.000	76.313.180	6.359.432	22%	
SEGUROS							
22	Póliza zonas comunes	55.664.526	55.664.526	86.599.966	7.216.664	56%	Valor Póliza ya contratada año 2024. Avaluo total esta \$ 82.950.979.430,21, incremento del avaluo de las areas comunes \$26.898,872,529
SERVICIOS							
23	Vigilancia	412.617.675	412.683.950	482.631.288	40.219.274	17%	<p>Incremento del 1 de enero - 14 julio 2024 \$39,624,901 y del 15 de julio- 31 diciembre 2024 \$40,813,648 (Decreto 2292 de 2023 se fijo el SMMV 2024 - Decreto 2293 de</p> <p>Tarifa contratada 2024 - Tres operarias de aseo y un todero</p> <p>Asistente tiempo completo por ocho meses - de mayo a diciembre . Y 2 millones ya pagados en febrero 2024</p> <p>Pagado en enero 2024 \$14,126,820</p>
24	Servicio de Aseo	113.696.340	114.271.604	159.656.640	13.304.720	40%	
25	Temporales		440.000	18.000.000		3991%	
26	Acueducto	6.208.142	7.134.040	8.560.848	713.404	20%	
27	Energía eléctrica	149.269.876	144.579.670	173.495.604	14.457.967	20%	
28	Teléfono	1.477.338	1.239.380	1.388.106	100.000	12%	
	TOTAL SERVICIOS	683.269.371	680.348.644	843.732.486		24%	
NOTARIALES							
29	Registros	100.000	19.900	100.000	8.333	0%	
	TOTAL GASTOS LEGALES	100.000	19.900	100.000	8.333	0%	
MANTENIMIENTOS							

30	Zona común	26.083.895	35.400.603
31	Mantenimiento ascensores - PREVENTIVO	46.136.690	45.351.954
32	Asensores- Repuestos		
33	Mantenimiento cámaras	1.000.000	752.000
34	Compra camaras porteria y UPS		
35	Mantenimiento - Puertas Vehiculares-PREVENTIVO	1.728.000	1.790.000
36	Mantenimiento jardin	1.913.428	499.800
37	Mantenimiento motobomba- PREVENTIVO	7.351.344	7.351.344
38	Motobombas- repuestos		
39	Mantenimiento red incendio	5.723.900	3.159.450
40	Mantenimiento planta- PREVENTIVO	2.819.520	2.774.436
41	Planta electrica- combustible		
42	Recarga extintores	1.993.306	1.539.860
43	Mantenimiento GYM- PREVENTIVO	1.200.000	1.010.000
44	Dotación del GYM		
45	Mantenimiento cerca eléctrica	414.128	0
46	Instalación cerca eléctrica PARQUEDEROS COORATIENDAS - perimetral		
47	Mantenimiento citofonia	255.208	270.000
48	Mantenimiento tanque	2.340.000	2.439.500
49	Mantenimiento cajas aguas residuales	1.725.508	0
50	Certificación ascensores y puertas	2.707.578	2.207.450
51	Fumigación	1.090.176	871.080
52	Electricos	1.748.708	3.219.283
53	Mantenimiento equipo computo y licencias	1.053.421	364.000
54	Mantenimiento software contable SISCO	562.304	548.318
55	Mantenimiento torre 2		38.505.672
56	Pagina web y dominio	2.198.227	1.189.227
	TOTAL MANTENIMIENTO	110.045.341	149.243.977

24.172.788	2.014.399	-32%	
59.543.376	4.961.948	31%	Interlift - (Torres 3 y 4 - interiores 5,6,7,8 y administración)Tarifa 2024 \$2,763,063* 12 = \$33,156,756 ----ESTILO (TORRE 1 - INTERIORES 1 Y 2), valor mensual \$1,465,990 * 12 mese = \$17,590,680 ---- RIGHA (torre 2 - interiores 3 y 4) por seis meses \$1,465,990 *6 = \$8,795,940.
3.000.000		0%	
1.000.000	83.333	33%	
2.028.950			3 cámaras para porteria y una UPS
1.748.480	437.120	1%	Cuatro mantenimientos al año, cada uno \$437,120 (ipc 9,28%) = 4 visitas al año
2.085.637	173.803	9%	Incremento IPC- sobre el presupuesto 2023
8.527.559	710.630	16%	Contrato hasta 31 agosto 2024 tarifa mensual \$683,298 * 8 (\$5,466,384) y de septiembre a diciembre \$746,293*4 (\$3,061,175) = TOTAL \$8,527,559. Incremento SMMLV
6.000.000			
6.255.077	521.256	9%	Contrato para visitas reglamentarias durante el año 2024- IPC. En 2023 no se ejecutaron todas por suspensión debido a obras de la Constructora
3.140.792	261.733	13%	Contrato hasta abril valor \$ 484,690*2 (\$969,380 - 2 pagos) , luego hasta diciembre \$542,853 *4 (\$ 2,171,412- 4 pagos) - Contrato bimensua, incremento SMMLV= Total \$3,140,792
1.400.000		0%	
1.678.447	139.871	9%	
1.200.000	100.000	0%	Se hace mantenimiento Preventivo trimestralmente , valor \$300,000-IPC
2.000.000			Incluye compra d elementos basicos como pesas y demas.
800.000	66.667	0%	
4.105.500			Cotización para 195 MTS a 6 hilos, soportes, aisladores, ornamentación
294.300	24.525	9%	IPC
2.758.600	229.883	13%	Se presupuestan dos lavados al año, para dar cumplimiento al Decreto 1575 de 2007 - lavado minimo cada seis (6) meses \$1,154,300 C/U + un analisis fisicoquimico y microbiologico del agua \$450,000
1.880.804	156.734	0%	IPC- sobre el presupuestado y teniendo en cuenta que ahora son más cajas por la nueva torre y el año pasado no se lavaron.
3.387.298	282.275	53%	\$1,576,750 por los 5 ascensores ya realizada en enero de 2024 + 4 que hacen falta (Int 8 - Porteria y 2 Torre 2) \$ 1,261,400 + 2 puertas vehiculares \$547,400 = \$3,387,298
949.477	79.123	9%	IPC
3.509.018	292.418	9%	IPC
500.000	41.667	37%	IPC
597.667	49.806	9%	IPC
		-100%	
1.228.498	102.375	3%	Dominio año 2024 \$376,113 + contrato mensual de \$142,000 *6 = \$852,384
143.792.268	10.729.565	-4%	

GASTOS DIVERSOS			
57	Elementos de aseo	2.755.327	2.995.192
58	Elementos de cafeteria	578.283	655.030
59	Papelería	1.328.609	1.144.246
60	Combustible	22.000	13.133
61	Transporte urbano	443.120	216.300
62	Eventos celebraciones	5.978.640	6.869.067
63	Gastos asamblea	4.213.584	7.440.955
64	Dotación conjunto	3.000.000	5.362.900
65	Dotación oficina de administración		
66	SG-SST- Sistema gestión - Diseño- documental	4.000.000	600.000
67	Plan de emergencia		
68	SG SST- Sistema de gestión- inicio de implementación.		
69	Política de datos personales	1.119.000	2.500.000

3.264.759	272.063	9%	IPC
713.983	59.499	9%	IPC
1.247.228	103.936	9%	
34.000	2.833	159%	Para dos galones de combustible- para guadaña
235.767	19.647	9%	2 GALONES AL AÑO
9.000.000	750.000	31%	Para eventos y teniendo en cuenta que ahora son 98 apartamentos más
5.977.200	498.100	-20%	
5.845.561	487.130	9%	IPC - Sobre presupuesto- Este rubro es para compras para embellecer la porteria y áreas comunes
3.500.000	291.667	0%	Sillas 2 - 1 escritorio , una impresora, mueble para archivo
8.330.000	694.167	1288%	Diseño del SG- SST- 10 auditorias - presentación estándares ante el ministerio
3.570.000	297.500	0%	Plan de emergencias- elaboración de protocolos- diagrama de planos y rutas de evacuación- no incluye impresión
7.000.000	583.333	0%	Compra de elementos(botiquines, extintores, silla de ruedas, uniformes brigadistas, etc) , impresión de planos
1.219.710	101.643	9%	IPC- Sobre el presupuesto 2023

70	Gastos financieros	3.494.201	456.633
71	Gastos periodos anteriores		1.215.160
72	Fondo de imprevistos	9.644.614	9.644.616
73	Ajuste al peso	3.026	4.803
TOTAL GASTOS DIVERSOS		36.580.404	39.118.035
	Provision de cartera		0
	Depreciación		1.398.595
TOTAL GASTOS		964.461.441	996.615.677

Excedente o deficit 2 74.941.791

JENNY ROLDAN CUARTAS

Administradora

497.730	41.477	9%	
0			
12.040.980	1.003.415	25%	1% sobre el presupuesto de ingresos de cuotas de administración -Orientación No. 15
7.082	590	47%	
62.484.000	5.207.000	60%	
1.213.021.900	101.085.158		

0 0



NIT: 901081147-9

Bogotá D.C, abril 13 de 2024

Señor

PRESIDENTE

**ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS- CONJUNTO RESIDENCIAL
ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H. - NIT: 901081147-9**

Ciudad

Asunto: Poder de representación

El suscrito _____ identificado con cedula No. _____ Expedida en _____, en calidad de propietario (a) del INMUEBLE _____, DEL INTERIOR _____ del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. tal y como aparece en el certificado de libertad y tradición del inmueble ya identificado, confiero poder especial al señor (a) _____, identificado (a) con cedula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, para que me represente derecho a VOZ y VOTO en las deliberaciones motivo de la convocatoria de la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS – PRESENCIAL DEL 13 DE ABRIL DE 2024 y en el caso de no existir quórum en su primera convocatoria autorizo para que este mismo poder se acepte en la segunda convocatoria.

COPROPIETARIO

APODERADO

C.C. _____

C.C. _____

Dirección: _____

Dirección: _____

Tel: _____

Tel: _____

Correo electrónico: _____ Correo electrónico: _____

Anexo: copias de cedula de ciudadanía de apoderado y poderdante.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: admonalamedadesandiego@gmail.com



www.alamedadesandiego.com