

Dalí



CONJUNTO
RESIDENCIAL
DALÍ
NIT 900333581-1
Calle 160 No. 58-75
Teléfono 7038052

**Asamblea general
Ordinaria de
copropietarios
2022Gestión 2021**



CONSEJO DE ADMINISTRACION

ALEXANDRA CABALLERO
CAMILO OSPINA
HAYDER RINCON
LUZ MARINA FORERO
MAURICIO PIRA
RODRIGO CABRALES
MANUEL AVILA
RAFAEL ACOSTA
JUAN PIMIENTO

ADMINISTRADORA REPRESENTANTE LEGAL

ELIANA MILENA SANDOVAL PACHON

CONTADOR

DIDIER ARTURO VELASQUEZ GONZALEZ

REVISOR FISCAL

IVAN HERNANDO CORREA SUAREZ



INFORME DE GESTIÓN 2021

CONVOCATORIA GENERAL ORDINARIA (VIRTUAL)

Fecha Asamblea **No Presencial**: DOMINGO 24 de abril de 2022

Registro: a partir de las 8:00 am. Inicio de la reunión a las 9:00 a.m.

La suscrita Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI , se permite convocar a todos los Copropietarios, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, art 39 y el art 42 de la ley 675/2001, a la celebración de la **ASAMBLEA NO PRESENCIAL (VIRTUAL) ORDINARIA DE COPROPIETARIOS.**

Por lo anterior y de manera muy cordial invitamos a la comunidad a participar de esta asamblea no presencial de forma virtual donde se expondrán temas de interés para usted, su participación es importante. Les recordamos que pueden hacer uso de aclaracion de dudas a los correos electronicos de la copropiedad antes de la asamblea y así hacerla más dinámica en su desarrollo.

Orden del día de la Asamblea:

1. Registro de Copropietarios (Propietario que este registrado o Apoderado).
2. Verificación del Quórum.
3. Designación del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.
5. Aprobación del Orden del día.
6. Aprobación del reglamento de la asamblea.
7. Presentacion de los proponentes plan de mejoramiento integral Dali
8. Eleccion de proponente plan de mejoramiento integral Dali
9. Determinacion de presupuesto y recaudo plan de mejoramiento Dali
10. Informe de Gestión - Consejo de Administración y Administración año 2021
11. Intervencion abogado Doc Giovany Cely procesos judiciales.
12. Intervencion Consejo de administracion.
13. Informe y Dictamen del Revisor Fiscal año 2021
14. Presentación y Aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre 2021.
15. Presentación y Aprobación del Presupuesto de 2022.
16. Nombramiento del Consejo de Administración periodo 2022.
17. Nombramiento del Comité de Convivencia periodo 2022.
18. Nombramiento del Revisor Fiscal.



INFORME DE GESTIÓN 2021

En el evento de no poder asistir se puede hacer representar a través de un poder especial o general en los términos del artículo 37 ley 675/2001 del Mandato de P.H. Diligenciar y enviar el Poder de Representación a la Administración. Así mismo la inasistencia a la Asamblea en forma virtual o a través de apoderado será sancionada.

De no existir quórum, se llevará a cabo la Asamblea en segunda convocatoria que se realizará el tercer (3er) día hábil siguiente a la primera, o sea, el miércoles **27 de abril de 2022 a las 7:30 p.m.**, de manera virtual en donde se sesionará y decidirá válidamente con un número plural, de propietarios, inclusive a los ausentes y disidentes.

NOTA: Señor Propietario, si usted ha cambiado su dirección electrónica, por favor actualícela en la Administración o en el correo electrónico administracion@conjuntodali.com

SUSTENTACIÓN: RESOLUCION 304 de 23 de febrero 2022 ministerio de salud y protección social deciden que:

1. Teniendo en cuenta que la variante ómicron continúa representado un desafío a nivel mundial debido a su alta transmisibilidad.
2. Se ha presentado un incremento de personas contagiadas producto de la aparición de la sud-variante OMICRON B A2 la que se caracteriza por ser más contagiosa.
3. Adicionalmente aún existe una proporción importante de la población que no está vacunada.
4. Es necesario mantener las medidas de bioseguridad aún en personas vacunadas.

Que conforme con lo expuesto ante las situaciones de riesgo mencionadas que debe ser entendidas con medidas específicas previamente establecidas en resoluciones anteriores la administración junto con el consejo de administración deciden no exponer la comunidad y realizar las asambleas de forma virtual. Con el fin de mantener las condiciones de prevención y autocuidado que han sido establecidas por el gobierno nacional a través de las resoluciones 385-2020 y prorrogada por las resoluciones 844, 1462 ,2230 de 2020 y 222, 738, 1315 y 1913 de 2021.

Cordialmente,

ELIANA SANDOVAL PACHON

ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL.



INFORME DE GESTIÓN 2021

REGLAMENTO ASAMBLEA NO PRESENCIAL (VIRTUAL) GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS AÑO 2022

USO DE LA PALABRA:

1. Quien desee hacer uso de la palabra debe dirigirse al presidente, quien la concederá, o la negará manifestando el motivo.
2. Antes de hacer uso de la palabra, deberá identificarse el propietario o delegado, con el nombre, calidad en que actúa y número de la unidad privada.
3. En uso de la palabra, deberá dirigirse a la Asamblea y no a personas en particular.
4. El uso de la palabra deberá ejercerse con el debido respeto, en forma breve, clara y concisa, sobre el tema específico en discusión, evitando controversias, lenguaje ofensivo o agresivo.
5. El uso de la palabra no puede ser interrumpido por otro asambleísta, a excepción del presidente de la Asamblea, cuando se salga del tema o viole el Reglamento de la Asamblea.

MEDIOS PARA EL USO DE LA PALABRA: Se debe solicitar al presidente de la Asamblea en forma virtual (plataforma)

DERECHO A VOZ Y VOTO: Cada propietario o apoderado tiene derecho a voz y voto.

INTERVENCIONES: Cada intervención no podrá excederse de **DOS (2) MINUTOS** y no más de una (1) vez por tema.

INTERPELACIONES: Serán concedidas por la presidencia de la Asamblea y con la aprobación por parte de quien tiene el uso de la palabra.

ACLARACIONES: Sobre el tema que se esté tratando, el presidente de la Asamblea las concederá, solicitando que intervenga la persona más indicada para hacerlo y con el tiempo prudentemente asignado.

MOCIÓN DE ORDEN: Los participantes pueden solicitar al presidente de la Asamblea las mociones de orden que consideren pertinentes y este las concederá con la prelación debida.

SUFICIENTE ILUSTRACIÓN: El presidente de la Asamblea la declarará cuando se considere pertinente o la solicite uno o varios de los participantes.

ORDEN DE LA ASAMBLEA: El presidente de la Asamblea solicitará a decisión motivada el retiro de quien con su comportamiento altere el normal desarrollo de las deliberaciones.



INFORME DE GESTIÓN 2021

RETIRO DE PARTICIPANTES Y DESINTEGRACION DE LA ASAMBLEA: Los participantes que se retiren de la reunión deberán manifestarlo dejando constancia de su retiro y consecuente delegación, de lo contrario se tendrá como activo participante y no se considerará disuelto el quórum a no ser que se cumpla con el procedimiento de la constancia. La Asamblea se entiende desintegrada por el retiro de los asistentes al disolverse el quórum y por calamidad pública que la afecte.

CONSTANCIAS: Todos los participantes legítimos a la Asamblea podrán elevar las constancias que consideren pertinentes, por escrito y con la debida consignación en el Acta.

Cordialmente,

**ELIANA SANDOVAL PACHON
ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL**



INFORME DE GESTIÓN 2021

CAPÍTULO I INFORME DE ADMINISTRACIÓN

Señores
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE
PROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL D
ALI**

Respetados Señores:

Para mí, es muy grato tener la oportunidad de saludarlos e informarles como la representante legal, desde el mismo día del inicio de la relación contractual con la copropiedad juntamente con el consejo de administración dispusimos de un equipo de profesionales en las ramas de Derecho, Administración, Contaduría y Tecnólogos en Propiedad Horizontal que nos permite garantizar un trabajo idóneo, responsable, ético y con experiencia.

En este informe, queremos agradecerles a todos y cada uno la confianza depositada en nosotros para poder sacar adelante los proyectos y necesidades de toda nuestra comunidad, lo cual nos ha permitido sacar a flote nuestro conjunto, atendiendo las diferentes problemáticas que se presentaron durante la ejecución de las actividades propias y aquellos inconvenientes que se nos entregaron al recibir la administración, con dedicación y paciencia se han podido ir solucionando uno a uno, con el fin de que la gestión administrativa cada día sea mejor. Un especial agradecimiento a los miembros del consejo de administración que han apoyado y creído en este proceso, que no han cedido ante las presiones y luchan por que prevalezca el interés de la comunidad, protegiendo su patrimonio y el de todos en general.

Así las cosas, el presente informe expone las actividades que enmarcaron el actuar y los aspectos más relevantes de la función administrativa encomendada durante el año anterior.

Cordialmente

ELIANA M. SANDOVAL PACHON
Representante legal

Gestión Administrativa 2021

SITUACIÓN JURÍDICA: En razón a la continuidad de la señora Eliana Sandoval por parte del Consejo de administración electo para el periodo 2021, la Representación legal del conjunto residencial se encuentra vigente hasta nueva orden de acuerdo a la disposición de la ley (Artículo 50, ley 675/2001), por el periodo estatutario del administrador como lo certifican en la representación legal por parte de la Alcaldía de Suba, según el artículo 83 de la constitución política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA: Durante el año 2021, se realizaron los actos administrativos necesarios para garantizar el orden del conjunto, realizando mantenimientos preventivos y correctivos en procura del mejoramiento y bienestar de la comunidad, algunos de ellos fueron:

Limpieza del cuarto de basuras: Se realizó la respectiva limpieza, desinfección y se organizó el shut de basuras de la zona norte a la zona sur de la copropiedad.



Comparendos: Se llevo a cabo los respectivos comparendos y llamados de atención a los apartamentos que infringieron las normas de convivencia.



Llamados de atención: Se ejecutó los respectivos llamados de atención por infracción al manual de convivencia por ropa, zapatos en las ventanas de las unidades privadas, ya que eso va en contra del manual de convivencia.



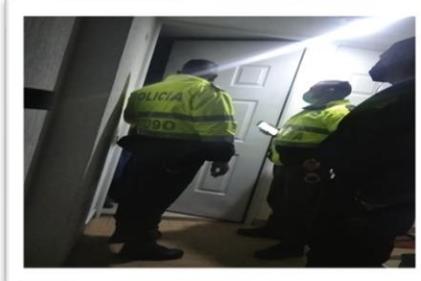
Recolección elementos parqueaderos: Se hizo jornada de recolección de objetos que no pertenecen a los parqueaderos, con el fin de tener las zonas comunes limpias y en perfecto estado.



Reparación de flautas torres de la copropiedad: Con ocasión al rompimiento de las flautas que alimentan el suministro de agua potable a cada uno de los apartamentos y por el transcurrir del tiempo y deterioro de estas se hizo necesaria la intervención de estas tuberías, con el fin de sustituirlas piezas dañadas. Este trabajo lo realiza el proveedor del mantenimiento del equipo de bombeo empresa Grupo lema.



Acompañamiento de la PONAL: Se obtuvo el acompañamiento de la policía Nacional, con el fin de que nos apoyaran realizando llamados de atención a los apartamentos que se encontraban realizando fiestas y celebraciones hasta altas horas de la noche.



Instalación de fotoceldas: Se logro la instalación de las fotoceldas en toda la parte perimetral de la copropiedad, con el fin de cumplir con los esquemas de seguridad en la copropiedad.



Reparación de talanquera: Se adquirió la reparación de la talanquera de la zona norte, ya que el lector de esta se dañó, por lo tanta manipulación.



Adecuación de cuarto de monitoreo: Se llevo a cabo la reubicación de cámaras y se organizó el cuarto de monitoreo, con el fin de tener una mejor visibilidad.



Instalación de reflectores: Se instalaron nuevos reflectores en la zona perimetral de la copropiedad, ya que se evidenció que había unas partes muy oscuras en horas de la noche.



Demarcación de parqueaderos: Se habilitó una zona nueva para parqueaderos de motos la cual es la zona f y se realizala respectiva demarcación de parqueaderos



Decapado de torres: Se efectuó el decapado y desinfección de los pisos y escaleras de los (34) treinta y cuatro torres así como de la portería norte y sur; trabajo realizado por la compañía de aseo biosoc aseo.



Arreglo de sensores y red: Se dispuso el arreglo del sensor de ingreso de la portería sur, ya que se evidencia que el lector está fallando, de igual manera se realiza el arreglo de la red de la zona de monitoreo.



Arreglo de barandas: se realizó mantenimiento de baranda. ya que se algunas se encontraban desprendidas y sin pintura, se soldó y se pintó con pintura anticorrosiva.



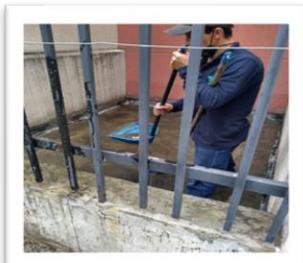
Mantenimiento de motobombas: Se realiza el respectivo mantenimiento de las moto-bombas de la zona sur y la zona norte para prolongar la vida útil de la moto bomba y así evitar el desgaste en una bomba son por erosión, adhesivo, corrosivo o por fatiga.



Arreglo de jardines: se efectuó la poda de los árboles que se encuentran en las zonas comunes de la copropiedad, a fin de tener en buen estado las mismas.



Limpieza de jardineras: se realiza la limpieza de las jardineras externas de la copropiedad, ya que allí se acumula basura y esto es contaminación para las unidades privadas, aledañas a las mismas.



Averías de tubería: Se realizan arreglos de tubería PVC por póliza.



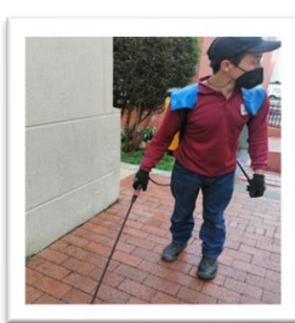
Bicicleteros: Se hace la limpieza e iluminación en el cuarto de bicicletas porque hay varios bombillos fundidos.



Reunión con la policía nacional: se efectuó una reunión con el sargento de la localidad de suba, a fin de seguir formando el frete de seguridad a los alrededores de la copropiedad.



Fumigación y limpieza de mata maleza: se realizó la fumigación de mata maleza en las zonas comunes.



Adoquín: Se realizó la reparación del adoquín frente a la torre 18, reparación de adoquín de torre 3 a la 7 y en la zona de parqueaderos



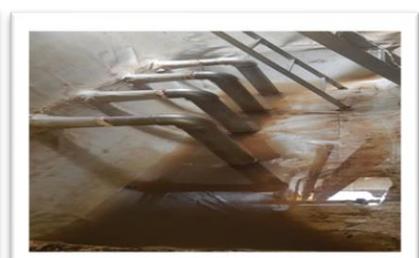
Impermeabilización de jardineras: Se realizó la impermeabilización de las materas de algunas torre de la torre 34 y la torre 14 por que presentaba filtración en los apartamentos y así mismo eliminar o revestir la porosidad del material, completando filtraciones y aislando la humedad del resto del espacio.



Reunión inspección tanque: se realizó la reunión con el fin de revisar la tubería y la membrana del tanque de agua potable de la zona norte.



Tubería tanque de agua potable: Se realizó la reparación de la tubería de los tanques de agua potable ya se presentó fugas y corrosión de elementos metálicos y tornillos por el uso avanzado del material.



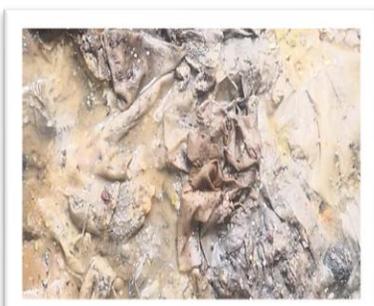
Actividad recreativa: Se realizó una actividad recreativa para los niños y jóvenes de la copropiedad en compañía de la Policía Nacional Concientización



Lavado de tanques: Se realizó el respectivo lavado de los tanques de agua potable de la zona norte y sur de la copropiedad para cumplir con la normatividad para potabilidad.



Cajas de aguas negras: Se realizó la limpieza y mantenimiento de las cajas de aguas negras correspondiente a la zona de parqueaderos, en virtud del mal uso de los desagües por parte de los residentes que arrojan desechos que tapan estos ductos afectando a los primeros pisos.



Zona perimetral: se realizó la limpieza de la zona perimetral de la copropiedad, en compañía de los funcionarios de la alcaldía de suba.



JORNADAS DE CONCIENTIZACIÓN

Se realizo diferentes jornadas de concientización y circularización de diferentes áreas de la copropiedad.

**CORREOS
CONJUNTO**

Propietarios y Residentes

Comunicamos que los únicos correos que están habilitados para enviar su información son:

administracion@conjuntodali.com
contador@conjuntodali.com

Teléfono oficina: 7038052
celular: 3105550680

Cordialmente,

Eliana Sandoval P
administradora
04-06-2021

Conjunto Residencial Dali

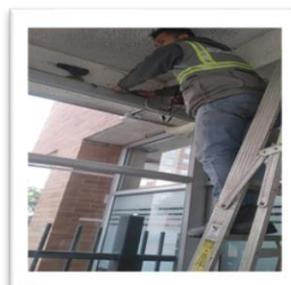
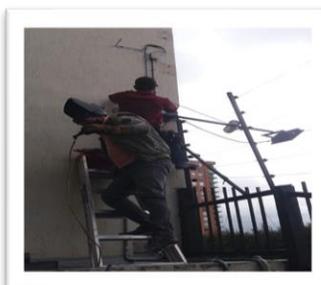
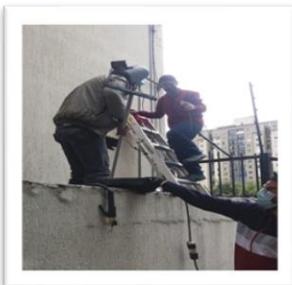


Jornada de Vacunación

Informamos a todos los residentes que el día **28 de junio, a partir de las 9:00am**, se estará llevando a cabo una jornada de vacunación contra sarampión y Rubeola a las personas entre los 11 y 39 años de edad y Influenza a niños menores de 3 años con refuerzos pendientes y adultos mayores de 60 años o personas con comorbilidades que requieren la vacuna

Cordialmente: Eliana Sandoval
Administradora

Instalación de cámaras: Principalmente se instalaron más camaras para vigilar y controlar los bienes comunes de la copropiedad, este sistema es instalado para controlar las puertas de acceso y el perímetro y así controlar intrusiones de posibles ladrones.



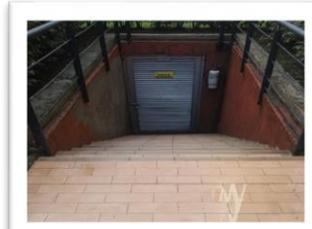
Soldadura de tapas de tanque de abastecimiento: cambio tapas de tanque de abastecimiento ya que se sueltas por el oxido.



Cambio de avisos informativos; Para lograr transmitir la información a los propietarios y/o residentes de nuestro conjunto para evitar que cometan infracciones.



Limpieza y desinfección del cuarto de motobombas: Se realizo la limpieza ornato del cuarto de motobombas.



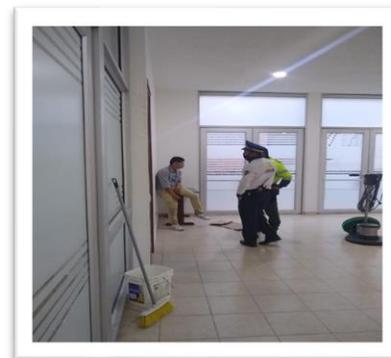
Brigadas de ase poterías norte y sur: Se programaron brigadas de aseo en las poterías para garantizar que cada espacio esté libre de virus, gérmenes, bacterias o cualquier microorganismo que pueda afectar la salud de los residentes.



Impermeabilización de fachada: debido a los múltiples derechos de petición y quejas graves que atentaban contra la salud se tomó la decisión de intervenir las torres y los apartamentos más catastróficos. Se tomaron productos específicos como método de aislamiento, que evitan que el agua y la humedad ingresen al interior de la fachada. Este método garantiza que la estructura de la obra se mantenga seca y sin filtraciones.



Recuperación de bicicleta hurtada: Con apoyo de la policía se logra recuperar una bicicleta que fue hurtada en las instalaciones del salón social del conjunto Residencial Dali.



Reparación tubo torre 8: Se realiza la reparación de la tubería red principal excavación torre 8.



Recarga y compra de extintores: Se realizó la recarga y compra de extintores de la copropiedad para asegurarse de que estén preparados para manejar una emergencia de incendio en cualquier momento.



Cumplimiento de norma.

Compra de computador: Conforme la adquisición del software de parqueaderos, se hizo necesario la compra de un nuevo computador para la instalación del programa en mención y el programa de citofonía virtual.



Compra de equipos de alta para porterías.

- Hp z460 y z440
- 4 Procesadores Xeon de 3.1 porterías
- Discos solidos de 500gb
- Tarjeta de video 2gb
- 16 gb en memoria Ram
- Monitores de 22" pulgadas.

Cuentan con licencia de Windows 10 pro Genuino

Aclaración: La compra de procesadores xeon es por su alto rendimiento y diseñados para durar encendidos por años son tener fatigas ni bloqueos en el sistema

Arreglo de cables: Se realizo el arreglo de los cables de trasmisión y apertura por que no estaban correctamente conectados.



Clase de zumba y clases de taekwondo itf: Como es una actividad deportiva donde se imparte en clases dirigidas en la que se realizan ejercicios aeróbicos al ritmo de música latina (merengue, samba, reggaeton, cumbia y salsa) con la finalidad de perder peso de forma divertida y mejorar el estado de ánimo de las personas.

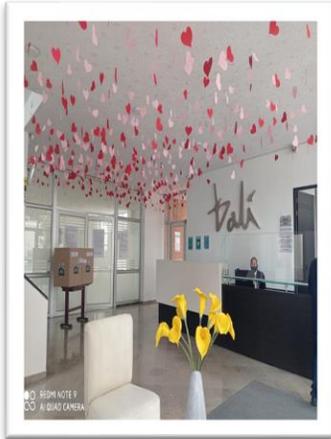


Mantenimiento de cubiertas: Se realizo el mantenimiento de las cubiertas para impedir filtraciones, humedades, mal aislamiento y así mantener la conservación de manera periódica evitará el tener que afrontar reparaciones mayores a largo plazo.

DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS: se realiza con el fin de tener un correcto y seguro uso, se demarco en todas las zonas de parqueo, entradas y salidas de vehículos, espacios designados para carros, motos y bicicletas. Asimismo, corredores de giro y movilidad incluyendo las zonas de tránsito peatonal.



CELEBRACIÓN DEL DÍA DEL AMOR Y A AMISTAD: Por ser un mes de agradecimiento a la amistad y el amor se realizó una integración con los propietarios y residentes incentivándolos con un detalle por la participación al mejor mensaje.



CONTRATOS DE IMPORTANCIA: Para el año 2021 se suscribieron los siguientes contratos:

Contrato Seguridad:

En el mes de noviembre se suscribió contrato con la compañía de seguridad y vigilancia privada SEGURIDAD SUPERIOR LTDA. Servicio prestado con personal uniformado de domingo a domingo todos los días decada mes a partir del 01 de noviembre de 2020 hasta 31 de octubre del 2022; de la siguiente forma: 3 tripletas de 24 horas en los cuales incluye operador de medios 2x2 y coordinador en turnos 3x3.

Contrato de aseo y mantenimiento de áreas comunes:

Se suscribió contrato con la compañía BIOSOC quien presta los servicios de aseo y mantenimiento de zonas comunes, con un (01) todero, (01) un jardinero y seis (06) operarias de aseo. Contrato que se encuentra vigente desde el 31 de enero 2023.

Contrato Administración y contador:

Suscribió contrato con la señora Eliana Sandoval, para que ejerciera la representación legal y administración de la copropiedad.

Suscribió contrato con el señor Contador vigencia hasta 30 de noviembre 2022

Contrato Revisor Fiscal:

De acuerdo a decisión de la asamblea Ordinaria de 2021, se designó como Revisor Fiscal al señor IVAN CORREA. quien ha venido prestando sus servicios para la copropiedad hasta la fecha del presente informe.

Contrato de software :

El 10 de abril se suscribió contrato con Admysis Ltda quien presta el servicio de asesoría y mantenimiento de software contable del Conjunto Residencial DALI, contrato que se encuentra vigente hasta el 09 de abril del año 2023.

PÓLIZA DE SEGUROS (SEGURO ÁREAS COMUNALES): La copropiedad durante el año 2021 suscribió la póliza de seguros de áreas comunes Nro. 5135 expedida por la compañía de seguros AXA COLPATRIA SEGUROS S.A., 09 de marzo de 2022, con Nit 860.002.184-6. con una vigencia hasta el 09 de marzo 2023.

EYECTORAS DE BOMBAS:

INFORME TECNICO MANTENIMIENTO CORRECTIVO A SISTEMAS DE EYECCIÓN DE AGUAS LLUVIAS” El presente informe y de acuerdo con los parámetros internos de la firma contratista se realiza el proceso de indicación a las posibles fallas que permitieron la afectación interna de agua constante al cuarto de bombas.

1. BOMBAS SUMERGIBLES. ANTECEDENTES. Equipos fuera de funcionamiento. Altos niveles de agua en los pozos de eyección. Conexiones eléctricas irregulares. Instalaciones hidráulicas defectuosas. Fallas en los tableros de control por alto flujo de corriente de las bombas. ACTIVIDADES Corrección de la instalación hidráulica de descarga de cada equipo. Corrección de las instalaciones eléctricas para los motores. Cambio de rodamientos, cambio de sellos mecánicos. Cambio de interruptores de nivel en todos los equipos Instalación de escaleras en los pozos de eyección y en los tanque desarenadores. Lijado y pintura de las tapas de cada tanque eyector.



ANTES	DESCRIPCIÓN
	<p>REPARACIÓN DE BOMBA SUMERGIBLE 1 DEL POZO EYECTOR SUR</p>
<p data-bbox="537 1285 649 1306" style="text-align: center;">DESPUÉS</p>	<p>Al desarmar la bomba sumergibles del pozo eyector sur se encontró el motor dañado como lo muestran las imágenes. Se encontró el impulsor fisurado. se reconstruyó nuevamente el motor para la bomba sumergible, se arreglo el desgaste del impulsor y se le cambio el cable de alimentación eléctrica. Se le practicó cambio de rodamientos, cambio de sellos mecánicos y el reemplazo del aceite dieléctrico al motor. Se practicarón pruebas de funcionamiento en el taller a la bomba para medir las variables de corriente y la capacidad de impulsión de agua. Se determinó el buen funcionamiento de la máquina.</p>

ANTES	REPARACIÓN DE BOMBA SUMERGIBLE #2 POZO EYECTOR SUR
	<p data-bbox="1003 300 1159 321">DESCRIPCIÓN</p> <p data-bbox="867 570 1299 817">A esta bomba también se le halló el motor quemado, se encontró daño en el eje del rotor y desgaste del impulsor. Se reparó el motor, se rectificó el eje y se corrigieron las fisuras del impulsor. Se le practicó cambio de aceite dieléctrico, cambio de rodamientos, cambio de sellos mecánicos y cambio de empaques y tornillería. Se realizaron encendidos para confirmar el comportamiento de la máquina y la corrección de las fallas.</p>
<p data-bbox="516 817 634 838">DESPUÉS</p> 	

ANTES	MANTENIMIENTO PREVENTIVO A BOMBAS EYECTORAS EQUIPO NORTE
	<p data-bbox="1029 1266 1198 1287">DESCRIPCIÓN</p> <p data-bbox="873 1576 1357 1719">A las bombas del equipo eyector norte se les encontró la carcasa bastante afectada, se encontraron los álabes del impulsor desgastado y bajo nivel de aceite dieléctrico en el motor. Se le practicó cambio de sellos mecánicos, cambio de rodamientos, cambio de aceite dieléctrico y prolongación del cable de alimentación eléctrica para cada bomba.</p>
<p data-bbox="500 1602 618 1623">DESPUÉS</p> 	

ANTES	MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN POZO EYECTOR NORTE
	<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>
<p align="center">DESPUÉS</p> 	<p>Las conexiones hidráulicas que se encontraron en las bombas eran tuberías en acero galvanizado, los cuales estaban bastante afectados por estar sumergidas dentro del agua.</p> <p>Las conexiones entre tuberías eran bastante irregulares, ya que la unión entre estos era por la ampliación del diámetro con calor y así se encajaba un tubo con el otro.</p> <p>Este tipo de instalaciones son inconvenientes para los equipos, debido a que es necesario que las tuberías queden rígidas, bien aplomadas y con accesorios hidráulicos apropiados que permitan el retiro de estas de forma fácil.</p> <p>Se instaló caja de paso para concentrar los empalmes entre los conductores de forma hermética.</p> <p>Se corrigieron las conexiones hidráulicas de la descarga de cada bomba, garantizando el correcto aplomo y soporte de las tuberías.</p> <p>Se agregaron uniones universales en la descarga de cada bomba para la fácil desconexión de los equipos.</p> <p>Se instalaron escalera en el pozo eyector y en el pozo desarenadero para permitir el fácil ingreso dentro de los tanques.</p> <p>Se lijaron las tapas de cada tanque y se recubrieron con pintura anticorrosiva.</p>

ANTES	MANTENIMIENTO PREVENTIVO A BOMBAS EYECTORAS EQUIPO SUR
	<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>
<p align="center">DESPUÉS</p> 	<p>Se lijaron la carcasa de las bombas, se les practicó cambio de sellos mecánicos y rodamientos, se les reemplazó también el aceite dieléctrico a cada motor y se les prolongó el cable de alimentación eléctrica.</p> <p>Se instalaron las bombas eyectoras en el pozo y se le practicaron pruebas de funcionamiento en modo manual y en modo automático confirmando su correcto funcionamiento.</p>

ANTES	MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN POZO EYECTOR SUR
	<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>
<p align="center">DESPUÉS</p> 	<p>Se encontró el sistema apagado por falla de las bombas, por consiguiente el nivel de agua en el tanque estaba bastante alto. Se encontraron conexiones eléctricas e hidráulicas irregulares. Se realizaron las respectivas correcciones de las instalaciones hidráulicas al equipo, se aplomaron las tuberías, se garantizó la correcta ubicación de cada bomba sobre la base del tanque se cambiaron las tuberías y se instalaron uniones universales para permitir el fácil retiro de las bombas. se corrigieron también las conexiones eléctricas, se instalaron cajas de derivación para concentrar los empalmes de forma hermética y se instalaron interruptores de nivel nuevos para garantizar el buen funcionamiento en automático del sistema. Se instaló una escalera de 4 mts de largo por cada pozo. Se lijaron y se recubrieron las tapas de los tanques con pintura anti corrosiva</p>

ANTES	MANTENIMIENTO PREVENTIVO A BOMBAS EYECTORAS EQUIPO OCCIDENTAL
	<p align="center">DESCRIPCIÓN</p> <p>Se drenó el aceite dieléctrico de los motores y se le agregó aceite nuevo. Se le cambiaron los rodamientos al motor y los sellos mecánicos a las bombas. Se practicaron pruebas de tensión eléctrica y de corriente a los devanados de los motores confirmando el buen estado de estos. Se practicó encendido prolongado de cada bomba para determinar su capacidad actual de impulsión de agua.</p>

ANTES	MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN POZO EYECTOR OCCIDENTAL
	DESCRIPCIÓN
<p data-bbox="483 523 618 544" style="text-align: center;">DESPUÉS</p> 	<p data-bbox="894 540 1409 821"> Se corrigieron las conexiones hidráulicas del sistema y se realizaron las respectivas mejoras en las instalaciones eléctricas. Se instaló una escalera por cada tanque para el fácil ingreso al interior del pozo. Se instalaron interruptores de nivel nuevos para garantizar el correcto funcionamiento del sistema en modo automático. Se practicaron encendidos de las bombas en manual y en automático confirmando la correcta operación del equipo. Quedó el sistema encendido en automático con ambas bombas encendidas. </p>

	MANTENIMIENTO CORRECTIVO EN EL SISTEMA DE EYECCIÓN DEL CUERTO DE BOMBAS SUR.
	DESCRIPCIÓN
	<p data-bbox="911 1378 1479 1885"> El sistema de eyección de cuarto de bombas sur presentaba una falla, que cuando la bomba funcionaba, el agua se retornaba al cuarto nuevamente, filtrándose por la pared debido a que la tubería de descarga estaba rota en algún punto, en realidad la bomba no estaba trasladando el agua que se acumulaba dentro del pozo, sino que, lo que hacía era recircularla. Para corregir esta situación se interceptó la tubería y se prolongó con tubería nueva hasta el pozo eyector sur. Se confirmó la corrección de la falla y se dejó la bomba funcionando bien en modo automático. </p>

REPARACIÓN TUBERIA CUARTO DE MAQUINAS

De acuerdo con la solicitud realizada por la administración del conjunto residencial DALI se realiza revisión y generación de oferta económica para el desarrollo del mantenimiento parcial y puntual de afectaciones en las redes de suministro del conjunto residencial. Como se evidencio en la visita de inspección se evidenciaba rotura y filtración de agua en la tubería de suministro a la salida de la red en el equipo de presión, por lo anterior se debió realizar el desempalme y remplazo del tramo de tubería afectado, generando el cambio de los accesorios y tuberías. Se remplaza el tramo afectado por un niple en acero inoxidable el cual brindara una mejor durabilidad y resistencia a las altas presiones que se evidencian en la salida del equipo de presión. De acuerdo con lo evidenciado estas roturas constantes y en diferentes zonas de la red hidráulica se generan por el desgaste prematuro o por fatiga de los materiales, esta debido a las presiones generadas por los equipos de presión, los cuales funcionan con un sistema de arranque directo lo cual genera un incremento de presión inadecuado y constante. Constructora Martínez adjunta registro fotográfico correspondiente a las actividades desarrolladas como soporte de los trabajos realizados así mismo ratificamos nuestro compromiso y respaldo con el conjunto DALI para los trabajos realizados y el apoyo técnico necesario para el buen desarrollo de estos.

ASUNTO: INFORME DE REPARACION REALIZADA. De acuerdo con la solicitud realizada por la administración del conjunto residencial DALI se realiza revisión y generación de oferta económica para el desarrollo del mantenimiento parcial y puntual de afectaciones en las redes de suministro del conjunto residencial. Como se evidencio en la visita de inspección se evidenciaba rotura y filtración de agua en la tubería de suministro a la salida de la red en el equipo de presión, por lo anterior se debió realizar el desempalme y remplazo del tramo de tubería afectado, generando el cambio de los accesorios y tuberías. Se remplaza el tramo afectado por un niple en acero inoxidable el cual brindara una mejor durabilidad y resistencia a las altas presiones que se evidencian en la salida del equipo de presión. De acuerdo con lo evidenciado estas roturas constantes y en diferentes zonas de la red hidráulica se generan por el desgaste prematuro o por fatiga de los materiales, esta debido a las presiones generadas por los equipos de presión, los cuales funcionan con un sistema de arranque directo lo cual genera un incremento de presión inadecuado y constante. Constructora Martínez adjunta registro fotográfico correspondiente a las actividades desarrolladas como soporte de los trabajos realizados así mismo ratificamos nuestro compromiso y respaldo con el conjunto DALI para los trabajos realizados y el apoyo técnico necesario para el buen desarrollo de esto



ROTURA DE TUBERIA EN SALIDA EQUIPO PRESION.

De acuerdo con la solicitud realizada por la administración del conjunto residencial DALI se realiza revisión y generación de oferta económica para el desarrollo del mantenimiento parcial y puntual de afectaciones en las redes de suministro del conjunto residencial. Como se evidencio en la visita de inspección se evidenciaba rotura y filtración de agua en la tubería de suministro a la salida de la red en el equipo de presión, por lo anterior se debió realizar el desempalme y remplazo del tramo de tubería afectado, generando el cambio de los accesorios y tuberías. Se remplaza el tramo afectado por un niple en acero inoxidable el cual brindara una mejor durabilidad y resistencia a las altas presiones que se evidencian en la salida del equipo de presión. De acuerdo con lo evidenciado estas roturas constantes y en diferentes

zonas de la red hidráulica se generan por el desgaste prematuro o por fatiga de los materiales, esta debido a las presiones generadas por los equipos de presión, los cuales funcionan con un sistema de arranque directo lo cual genera un incremento de presión inadecuado y constante. Constructora Martínez adjunta registro fotográfico correspondiente a las actividades desarrolladas como soporte de los trabajos realizados así mismo ratificamos nuestro compromiso y respaldo con el conjunto DALI para los trabajos realizados y el apoyo técnico necesario para el buen desarrollo de estos.



INFORME TECNICO Y DETERMINACION DE PARA LA REPARACION DE BOMBAS SUMERGIBLES.

INFORME TECNICO PARA LA REPARACION DE BOMBAS SUMERGIBLES PARA LOS POZOS EYECTORES” El presente informe y de acuerdo con los parámetros internos de la firma contratista se realiza el proceso de indicación a las posibles fallas que permitieron la afectación interna de agua constante al cuarto de bombas.

ASUNTO:

INFORME TECNICO PARA LA REPARACION DE BOMBAS SUMERGIBLES PARA LOS POZOS EYECTORES*

El presente informe y de acuerdo con los parámetros internos de la firma contratista se realiza el proceso de indicación a las posibles fallas que permitieron la afectación interna de agua constante al cuarto de bombas.

1. INFORMACION TECNICA DE LAS BOMBAS.

1. BOMBAS SUMERGIBLES

1.1 DESCRIPCION BASICA Y DATOS DEL EQUIPO

BOMBA 1	BOMBA 2	BOMBA 3
MARCA:	MARCA	MARCA
MODELO:	MODELO	MODELO
POTENCIA:	POTENCIA	POTENCIA
TENSIÓN	TENSIÓN	TENSIÓN
220 VOLTS	220 VOLTS	220 VOLTS

Registro fotográfico	
DESCRIPCIÓN	
BOMBA SUMERGIBLE 1	
	<p>Al desarmar la bomba sumergible se encontró el motor dañado como lo muestran las imágenes, también se encontró el impulsor fisurado. CONCLUSIONES Se debe reparar el motor para dejar operativa la bomba, también hay que fundir el impulsor para corregir el desgaste que presenta en sus alabes.</p> <p>NOTA: El sistema eyector consta de dos bombas, un tablero de control y flotadores eléctricos para el control en automático. Las bombas se respaldan entre sí en la operación, ellas se alternan y se adicionan en caso de existir demasiada acumulación de agua en el pozo eyector. Es necesario, reparar la bomba sumergible o reemplazarla por una nueva, ya que si el pozo eyector queda con una sola bomba es muy difícil controlar los reboses o el desbordamiento por la alta acumulación de agua.</p>

Registro fotográfico	
DESCRIPCIÓN	
BOMBA SUMERGIBLE #2	
	<p>En esta caso se encontró el motor afectado, se halló daño en el eje del estator y desgaste del impulsor. CONCLUSIONES; Se debe reparar el motor eléctrico, rectificar el eje y fundir el impulsor de la bomba.</p> <p>NOTA: El sistema eyector consta de dos bombas, un tablero de control y flotadores eléctricos para el control en automático. Las bombas se respaldan entre sí en la operación, ellas se alternan y se adicionan en caso de existir demasiada acumulación de agua en el pozo eyector. Es necesario, reparar la bomba sumergible o reemplazarla por una nueva, ya que si el pozo eyector queda con una sola bomba es muy difícil controlar los reboses o el desbordamiento por la alta acumulación de agua.</p>

MANTENIMIENTO REDES HIDRAULICAS SUMINISTRO CONJUNTO RESIDENCIAL DALI

De acuerdo con la solicitud realizada por la administración del conjunto residencial DALI se realiza revisión y generación de oferta económica para el desarrollo del mantenimiento parcial y puntual de afectaciones en las redes de suministro del conjunto residencial. En el recorrido se evidencian fallas repetitivas en las redes de suministro desde diámetros de ½" a 4" en diferentes puntos de la copropiedad por lo anterior se plantea la necesidad de realizar una intervención general en la red. Teniendo en cuenta lo evidenciado por constructora Martínez y de acuerdo con la solicitud y autorización dada por la administración se procedió a programar y realizar corte programado del servicio de acueducto a partir de las 19:00 horas del día martes 25 de agosto hasta las 4:00 horas del miércoles 26 de agosto. En este periodo se acordó intervenir 08 puntos de la red que presentaban filtraciones por el deterioro generado por procesos de mantenimiento inadecuados o mal ejecutados y en unos puntos por la falta de mantenimiento preventivo y correctivo, a continuación, relacionamos los puntos o actividades ejecutadas en esta intervención:

- Suministro y cambio registro tipo cortina o compuerta de 4" ubicado en la torre 32, se incluyó el cambio de accesorios el PVC- presión.
- Suministro y cambio registro tipo cortina o compuerta de 2" ubicado en la torre 1, se incluyó el cambio de accesorios el PVC- presión.
- Suministro y cambio registro tipo cortina o compuerta de 4" ubicado en la torre 30, se incluyó el cambio de accesorios el PVC- presión.
- Suministro y cambio registro tipo cortina o compuerta de 3" ubicado en la torre 17, se incluyó el cambio de accesorios el PVC- presión.
- Suministro y cambio registro tipo cortina o compuerta de 3" ubicado en la torre 11, se incluyó el cambio de accesorios el PVC- presión.
- Suministro y cambio registro tipo cortina o compuerta de 3" ubicado en la torre 13, se incluyó el cambio de accesorios el PVC- presión.
- Suministro y cambio tuberías galvanizadas por PVC- presión en la acometida del gabinete de medidores acueducto en la torre 29, incluyo cambio completo en las tuberías de entrada y salida de los gabinetes y registro de control general para gabinete.
- Suministro y cambio tuberías galvanizadas por PVC- presión en la acometida del gabinete de medidores acueducto en la torre 23, incluyo cambio completo en

las tuberías de entrada y salida de los gabinetes y registro de control general para gabinete. Estas intervenciones se generaron debido a las filtraciones constantes que se evidenciaron en las tuberías y válvulas de control que impedían el correcto funcionamiento de estos elementos y generaban costos por consumos injustificados o desperdicios.



Por lo anterior Constructora Martínez previa autorización genero el cambio de los elementos deteriorados y en algunos casos cambio la configuración de construcción de la red ya que se evidenciaron zonas con accesorios innecesarios los cuales generan un deterioro por fatiga en el material debido a las presiones que se manejan en la red. Adicional a esto se evidenciaron malas prácticas en mantenimientos anteriores como por ejemplo la aplicación de siliconas para curar filtraciones en accesorios y lo cual es una práctica equivocada desde cualquier punto de vista. Constructora Martínez adjunta registro fotográfico correspondiente a las actividades desarrolladas como soporte de los trabajos realizados así mismo ratificamos nuestro compromiso y respaldo con el conjunto DALI para los trabajos Realizados y el apoyo técnico necesario para el buen desarrollo de estos.

OTROS DE INTERÉS

RECUPERACIÓN DE CARTERA: Se realiza actividades de cartera para evitar el vencimiento de las cuentas por cobrar, para esto se debe realizar la evaluación, seguimiento y control de los pagos pendientes y encaminar los esfuerzos para lograr un pago pronto y completo de las deudas.



PUBLICACIÓN Y LICITACIÓN DE FACHADAS: Se realiza este ejercicio con el fin de tener un procedimiento formal y competitivo de adquisiciones, mediante el cual se solicitan, reciben y evalúan ofertas para la adquisición de bienes, obras o servicios y se adjudica el contrato correspondiente al licitador que ofrezca la propuesta más ventajosa.



PROCESO ASESORIA TÉCNICA - CONJUNTO RESIDENCIAL DALÍ			
Proceso de modernización y mantenimiento de la infraestructura del complejo residencial proceso convocatoria a presentar ofertas para contratar "La Ejecución de las obras de intervención, mantenimiento, reparación, restauración, actualización y lavado especial para las fachadas exteriores, senderos peatonales, vehiculares y zonas verdes del Conjunto Residencial Dalí ubicado en la Calle 160 # 58 - 75 – Bogotá"			
FECHA	ACTIVIDAD	RESPONSABLES	
2021	30 agosto	Entrega Circular de Invitación Proponentes No. 001/21 a administración	Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	04 septiembre	Publicación de la Circular de Invitación Proponentes No. 001/21	Administración Conjunto Residencial Dalí
2021	06 septiembre	Instalación de Urna - inicio recepción sobres proponentes	Administración Conjunto Residencial Dalí - Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	16 Septiembre	Cierre de urna - Finalización de recepción de sobres proponentes.	Administración Conjunto Residencial Dalí - Revisor Fiscal - Miembro del Consejo - Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	17 Septiembre	Apertura de Urna	Administración Conjunto Residencial Dalí - Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	21 Septiembre	Apertura y verificación de sobres	Administración Conjunto Residencial Dalí - Miembro del Consejo - Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	23 Septiembre al 08 octubre	Revisión de propuestas	Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	11 octubre	Informe de presentación Proponentes - preselección a Consejo de administración	Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	11 octubre	Solicitud de Modificación al informe por parte del consejo de administración	Consejo Conjunto Residencial Dalí
2021	12 octubre al 27 octubre	Modificación al informe por solicitud del consejo de administración	Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga)
2021	28 octubre	Informe de presentación Proponentes - preselección con modificación solicitud consejo de administración	Tecnetik S.A.S (Aurelio Zuñiga) - Consejo Conjunto Residencial Dalí
2022	19 marzo	Comunicación a proponentes preseleccionados	Administración Conjunto Residencial Dalí
2022	23 marzo	Visita tecnica al sitio de la obra y entrega de terminos de referencia - proponentes preseleccionados	Administración Conjunto Residencial Dalí - Profesional Cindy Rodriguez
2022	27 marzo	Asamblea presentación propuestas proponentes preseleccionados	Administración Conjunto Residencial Dalí - Consejo Conjunto Residencial Dalí - Profesional Cindy Rodriguez

Administración y Consejo De Administracion