

Santiago de Cali, Enero de 2024

INFORME DE GESTIÓN AÑO 2023

EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

Nos permitimos presentarles un informe detallado de las principales actividades realizadas en la Copropiedad durante el año 2023, en estrecha colaboración con el Consejo de Administración. Este informe refleja nuestro compromiso con la transparencia y la mejora continua de nuestras instalaciones y servicios:

1. REPRESENTACIÓN LEGAL

Nos complace informarles que nuestra empresa ejerce con éxito la representación legal de la Copropiedad, la cual se encuentra debidamente registrada ante la Secretaría de Gobierno Municipal.

Actualmente se encuentran vigentes cinco procesos de tipo judicial. Se adjunta informe de la Firma Suarez Abogados con el resumen del estado de los procesos al 31 de Diciembre/23.

Las anteriores gestiones realizadas son el resultado de un esfuerzo constante en garantizar el cumplimiento de las normativas y regulaciones pertinentes, así como en promover una convivencia armoniosa entre todos los miembros de la comunidad.

2. CUMPLIMIENTO LEGAL

Uno de los pilares fundamentales de nuestra administración es mantenernos al tanto de la normatividad vigente que regula la propiedad horizontal en Colombia. En este sentido, partimos desde la Ley 675 de 2001, que establece las bases legales para la organización y administración de conjuntos residenciales, copropiedades y unidades inmobiliarias sometidas a régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, nuestro compromiso no se limita únicamente a esta ley, sino que se extiende a todas las leyes conexas y disposiciones legales que impactan el servicio de administración de propiedad horizontal, debido a que complementan y aclaran aspectos específicos de la propiedad horizontal.

Esto nos permite brindar un servicio integral y adaptado a las necesidades cambiantes de la comunidad, asegurando un cumplimiento pleno de todas las obligaciones legales.

TEMA	ESTADO	OBSERVACIÓN
Certificación Cinco Ascensores	No realizado En proceso Realizado 	Norma Técnica Colombiana 5926-1
Certificación Puertas	No realizado En proceso Realizado 	

Vehiculares Automáticas		Norma Técnica Colombiana 5926-3						
Certificación Puerta Peatonal Torre 1		Norma Técnica Colombiana 5926-3						
Certificación Prueba Hidráulica.		Certificación Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali del 28 de octubre de 2023 al 28 de octubre de 2024.						
Certificación de Seguridad.		Certificación Benemérito Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Cali del 14 de diciembre de 2023 al 14 de diciembre de 2024.						
Renovación de Póliza de Seguros		<p>Vigencia: 30 de mayo de 2023 a 29 de Mayo de 2024 Aseguradora: AXA COLPATRIA Corredor: Quijano & Quijano</p> <table border="1"> <tr> <td>Zonas Comunes Aseguradas por:</td> <td>\$35.775.240.644</td> </tr> <tr> <td>Zonas Privadas Aseguradas por:</td> <td>\$5.236.533.834</td> </tr> <tr> <td>Valor Prima:</td> <td>\$60.662.911</td> </tr> </table>	Zonas Comunes Aseguradas por:	\$35.775.240.644	Zonas Privadas Aseguradas por:	\$5.236.533.834	Valor Prima:	\$60.662.911
Zonas Comunes Aseguradas por:	\$35.775.240.644							
Zonas Privadas Aseguradas por:	\$5.236.533.834							
Valor Prima:	\$60.662.911							
Plan de emergencias y Simulacro de Evacuación		<p>Realizado el 24 de noviembre/23 por parte del contratista EMERSAD. Se realizaron 2 reuniones con los Brigadistas. Dos Inspecciones de equipo de emergencia.</p>						
SG-SST		<p>Reuniones mensuales. Capacitación de Manejo de Extintores y Primeros Auxilios. Radicación estándares mínimos del SGSST ante el sistema general de riesgos laborales.</p>						

SGIRS		Capacitaciones correcta separación de residuos con Proambiental, GERT y Grow Solution.
HABEAS DATA		Ley 1266 de 2008. Actualización de documentación Compartido para autorización de propietarios y funcionarios.
RECARGA DE EXTINTORES		Septiembre y octubre de 2024
FUMIGACION		Realizado.
LAVADO DE TANQUE		Tres veces al año. Resolución No. 4145.0.21.0382 del 21 de noviembre de 2014 de la Secretaría de Salud Pública Municipal. Muestras fisicoquímicas al agua antes y después del lavado.
REGISTRO UNICO DE BENEFICIARIOS (RUB)		Ley 2155 de 2021, Ley 2195 de 2022. Se presento ante la DIAN la información inicial y actualización de los beneficiarios finales.

3. GESTION DE EQUIPOS DE LA COPROPIEDAD

CANTIDAD	DESCRIPCION	MTTO
PLANTAS ELECTRICAS		
1	Planta Eléctrica de Emergencia Caterpillar – Torre 1	Mensual
1	Planta Eléctrica de Emergencia Cummins – Torre 2	Mensual
SUBESTACION ELECTRICA TORRE 1		
1	Tablero de distribución general de baja tensión.	Anual
1	Tablero de distribución general de zonas comunes.	Anual
2	Tableros de banco de condensadores	Anual
1	Tablero general de sistema planta de emergencia	Anual
8	Tableros de contadores doble frente con transferencias parciales	Anual
SUBESTACION ELECTRICA TORRE 2		
1	Tablero de distribución general con transf. automática general .	Anual
1	Tablero de contadores para las unidades privadas.	Anual
1	Tablero de transferencias parciales para las unidades privadas.	Anual
1	Tableros de banco de condensadores	Anual

ASCENSORES		
4	Ascensores Mitsubishi Electric de Colombia – Torre 1	Mensual
1	Ascensor Estilo Ingeniería – Torre 2	Mensual
SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO		
4	Torres de Enfriamiento.	Bimestral
4	Motores de ventilación de las torres de enfriamiento.	Bimestral
3	Bombas de agua de condensación.	Bimestral
11	Equipos paquete condensación de agua de 2TR	Bimestral
2	Mini Split de 2TR – Cuarto monitoreo y cuarto escoltas.	Bimestral
1	Equipo tipo cassette 3TR – Auditorio.	Bimestral
7	Extractores	Bimestral
3	Motores de Presurización y Extracción escaleras y sótanos.	Mensual
3	Variadores de potencia Danfoss del sistema de enfriamiento	Anual
1	Tablero de distribución de aires acondicionados.	Anual
SISTEMA DE NEUTRALIZACION AGUA TORRES DE ENFRIAMIENTO		
1	Sistema Bomba Bauer - Filtro y Tablero	Anual
PROGRAMA DE AUTOMATISMO AIRE ACONDICIONADO		
1	Software Metasys	Anual
EQUIPOS DE BOMBEO SISTEMA DE PRESION		
1	Variador del sistema de presión de agua potable.	Anual
3	Motobombas de Presión de Agua Potable.	Mensual
1	Tanque hidroflo	Mensual
EQUIPO BOMBAS SUMERGIBLES		
2	Motobombas de aguas sumergibles.	Mensual
EQUIPOS DE BOMBEO AGUAS RESIDUALES		
2	Motobombas de aguas residuales.	Mensual
EQUIPOS BOMBEO SISTEMA CONTRAINCENDIO		
1	Motobomba principal	Mensual
1	Motobomba Jockey.	Mensual
SISTEMA DE DETECCION DE INCENDIO		
4	2 módulos de supervisión – 2 Paneles.	Semestral
24	Estaciones manuales	Semestral
4	3 módulos de control – 1 módulo de monitoreo.	Semestral
285	Detectores de Humo	Semestral
23	Sirenas	Semestral
SISTEMA DE ACCESO		
	4 paneles de acceso – 3 molinetes de acceso.	Semestral
	31 Lectoras – 15 Electroimán – 12 Botones.	Semestral
	2 talanqueras – 3 monitores – 1 servidor	Semestral
SISTEMA CCTV		
46	Cámaras analógicas.	Semestral
15	Cámaras IP - 1 Cámara Domo IP	Semestral
	8 monitores – 2 Teclados controladores	Semestral
	3 DVR – 1 NVR	Semestral

PUERTAS PEATONALES		
2	Puertas peatonales Torre 1 y Torre 2	Semestral
PUERTAS VEHICULARES		
2	Puertas Vehiculares	Semestral
DUPLICADORES		
11	Duplicadores de parqueo Torre 2	Cuatrimestral
TALANQUERAS		
2	Talanqueras en parqueadero	Semestral
TABLERO DE AUTOMATISMO - Luces, alarmas de tanques, combustible planta		
1	Tablero mímico (automatismo luces pasillos z.c, puertas escaleras de emergencia, extractores sótanos, alarma de tanques, control combustible plantas, etc.)	Anual
ARCO DETECTOR DE METALES		
1	Arco detector de metales	Anual
PLANTA TELEFONICA		
1	Planta Telefónica	Anual
UPS		
1	UPS	Anual

Durante el último período, hemos mantenido un estrecho y eficaz contacto con el Consejo de Administración para coordinar todas las labores relacionadas con el mantenimiento y la reparación de nuestros equipos. Adicionalmente a las acciones de mantenimiento preventivo que son parte de nuestra rutina, hemos implementado una serie de actividades con el objetivo de optimizar aún más el rendimiento de nuestros equipos.

- ✚ Se efectuó cambio de Paneles de Relleno Fabricados en PVC marca BRENTWOOD importados, a las cuatro Torres de Enfriamiento. Flujo cruzado para mejorar la distribución del agua al dividir la corriente durante su descenso, lo cual mejora su desempeño térmico y disminuye la caída de presión.





✚ Se inició tratamiento automatizado de químicos y alguicidas al agua de las torres de enfriamiento.

CANTIDAD	EQUIPO	DETALLE
2	Bomba Dosificadora	EMEC
2	Tanques de Mezcla	60 litros
1	Regulador de Voltaje	110 vatios
1	Controlador Conductividad y Dosificación	Dosificación de productos químicos en cantidades y horas específicas.
1	Timers	Para control de dosificación automática.



- ✚ Se efectuó cambio de manifold de succión (flauta) de la salida del tanque de agua potable. Se cambió tubería de acero al carbón por tubería acero inoxidable 304 clase 40 y se cambiaron válvulas de 4" y de 1 ½".





4. ENLUCIMIENTO DE LAS ZONAS COMUNES

Bajo una constante supervisión de la copropiedad, se llevó a cabo un riguroso control de las áreas comunes, lo cual resultó en la ejecución exitosa de una serie de importantes trabajos. Estas tareas, meticulosamente planificadas y ejecutadas, contribuyeron de manera significativa a mejorar el estado y la funcionalidad de nuestras zonas comunes.

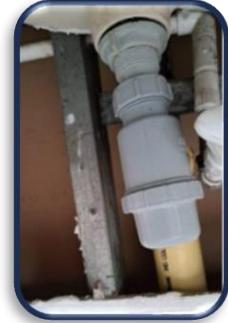
• SALAS DE JUNTAS Y AUDITORIO

Se efectuó cambio de controles de mando de persianas.	Se efectuó cambio de video beam.
Se efectuó cambio de termostatos.	Se efectuó cambio de access point.
Se efectuó cambio de tapones y ajuste de mesas.	Se efectuó resane y pintada de áreas de salas y auditorio.

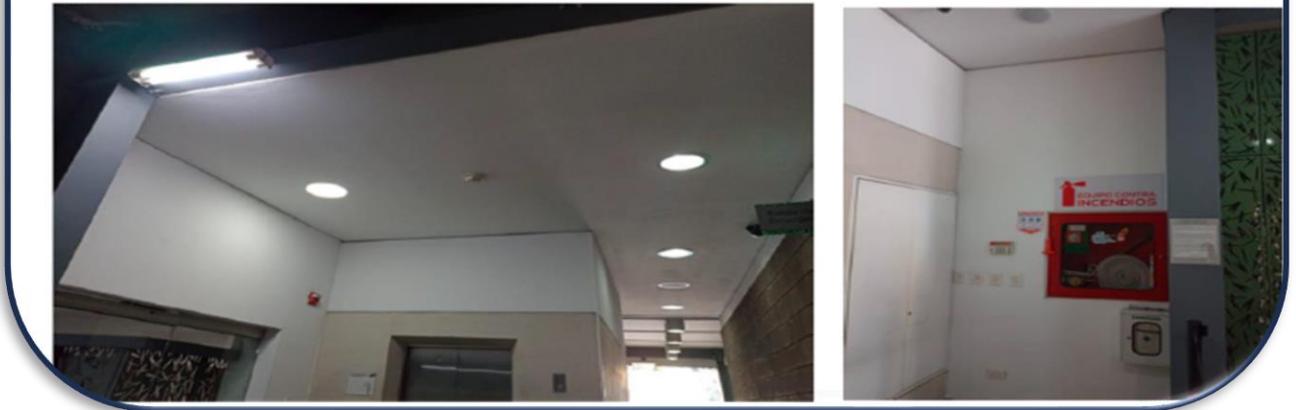
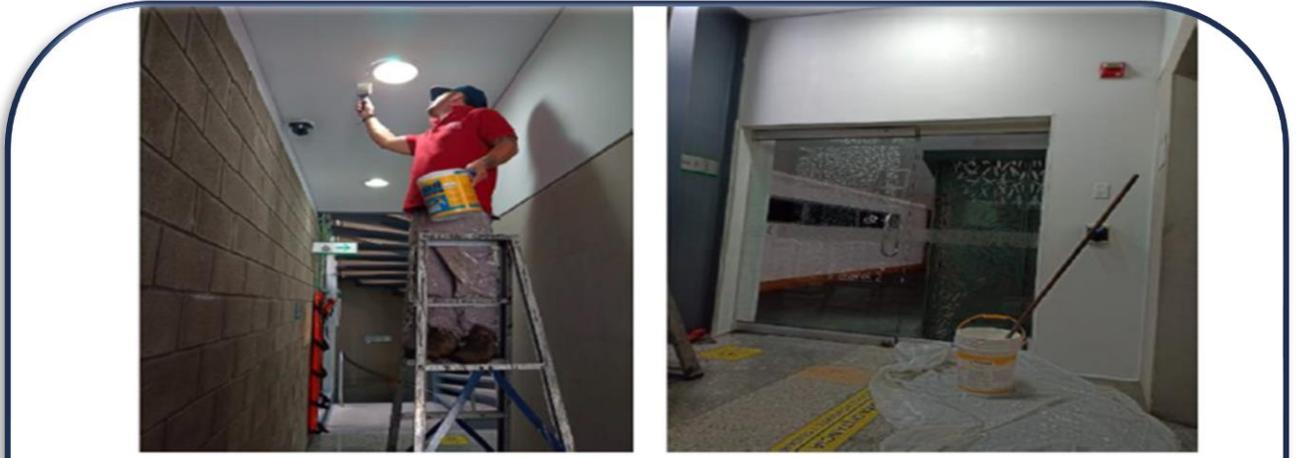


• BAÑOS PUBLICOS

Se efectuó cambio de kits de lavamanos.	Se efectuó cambio de aros sanitarios.
Se efectuó cambio de desagües de los lavamanos.	Se efectuó adecuación de jaboneras.
Se efectuó resane y pintada de áreas de baños	Se efectuó kits de push de sanitarios.



- PASILLOS - ESCALERAS - PARQUEADERO - HALL ASCENSORES - AREA EXTERNA





5. APOORTE AMBIENTAL

Contamos con contenedores de pilas, punto de recolección de aparatos eléctricos y electrónicos menores, que son entregadas a firmas encargadas de realizar la disposición final de estos residuos. La firma GERT S.A. realiza la recolección, acopio, manejo y disposición de residuos sólidos aprovechables.

- **Punto Ecobattery.**



- **Punto de aparatos eléctricos y electrónicos menores.**



- **Punto de residuos aprovechables.**





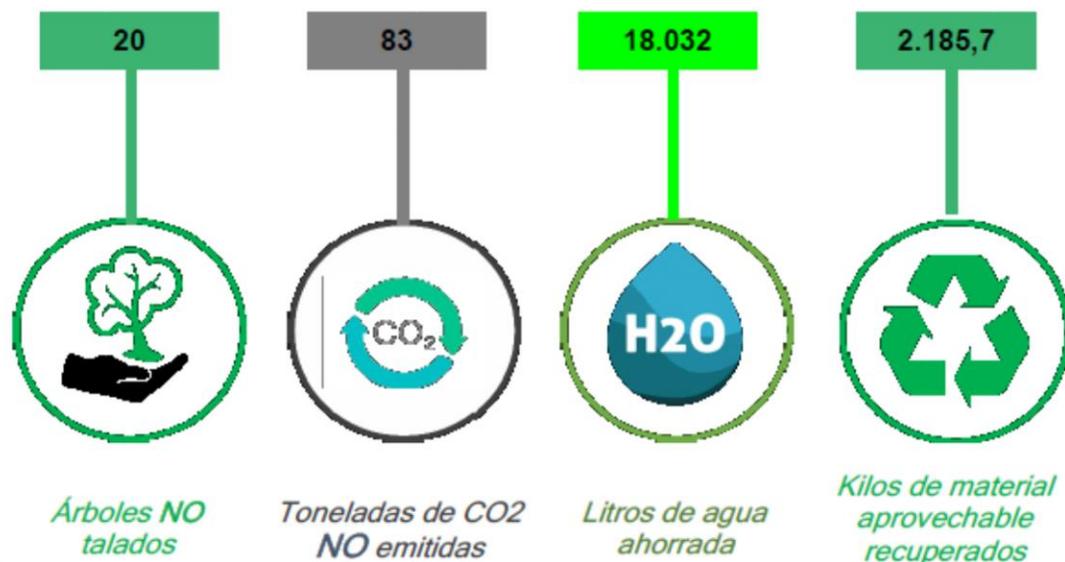
Informe de Residuos Aprovechables



Año 2023

EDIFICIO SANTA MONICA CENTRAL

SUS INDICADORES AMBIENTALES

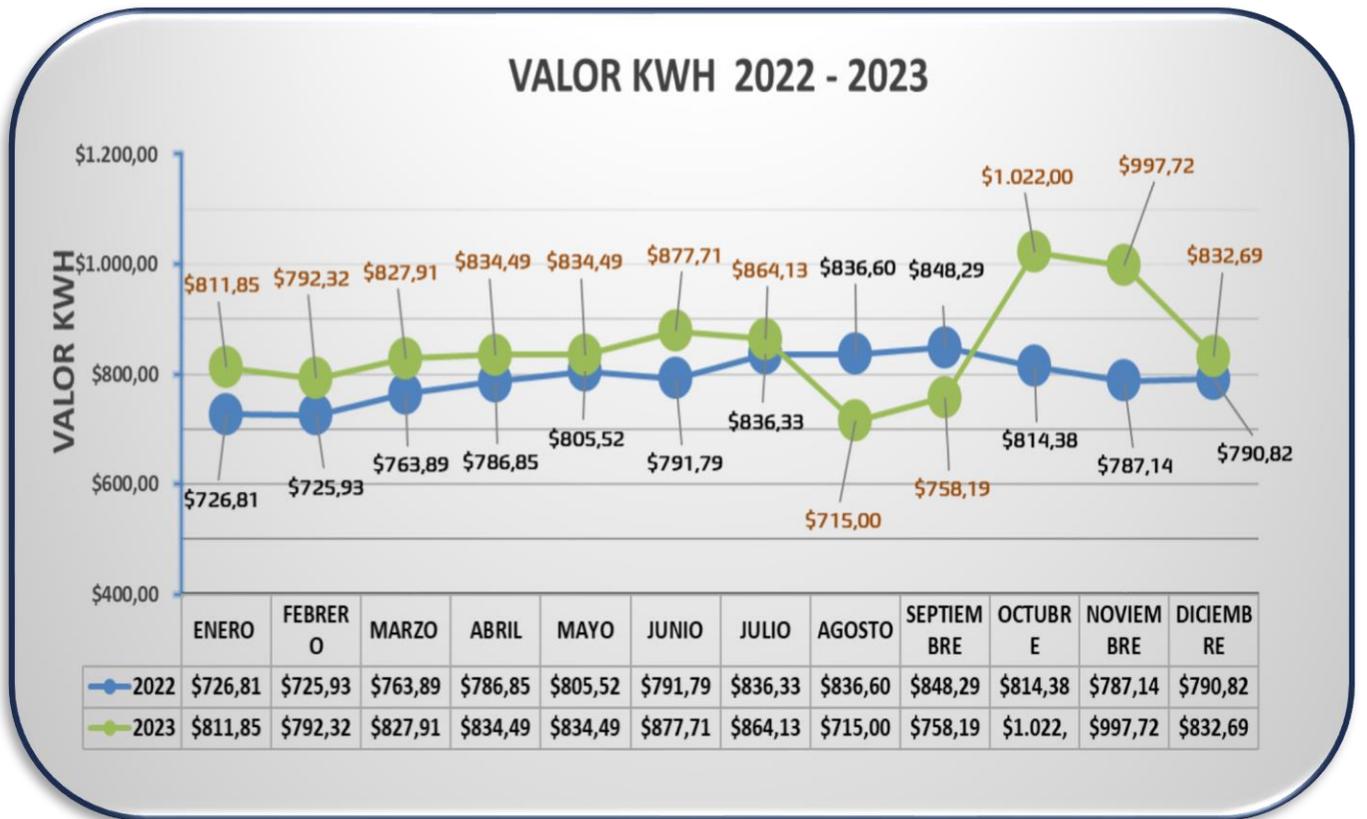
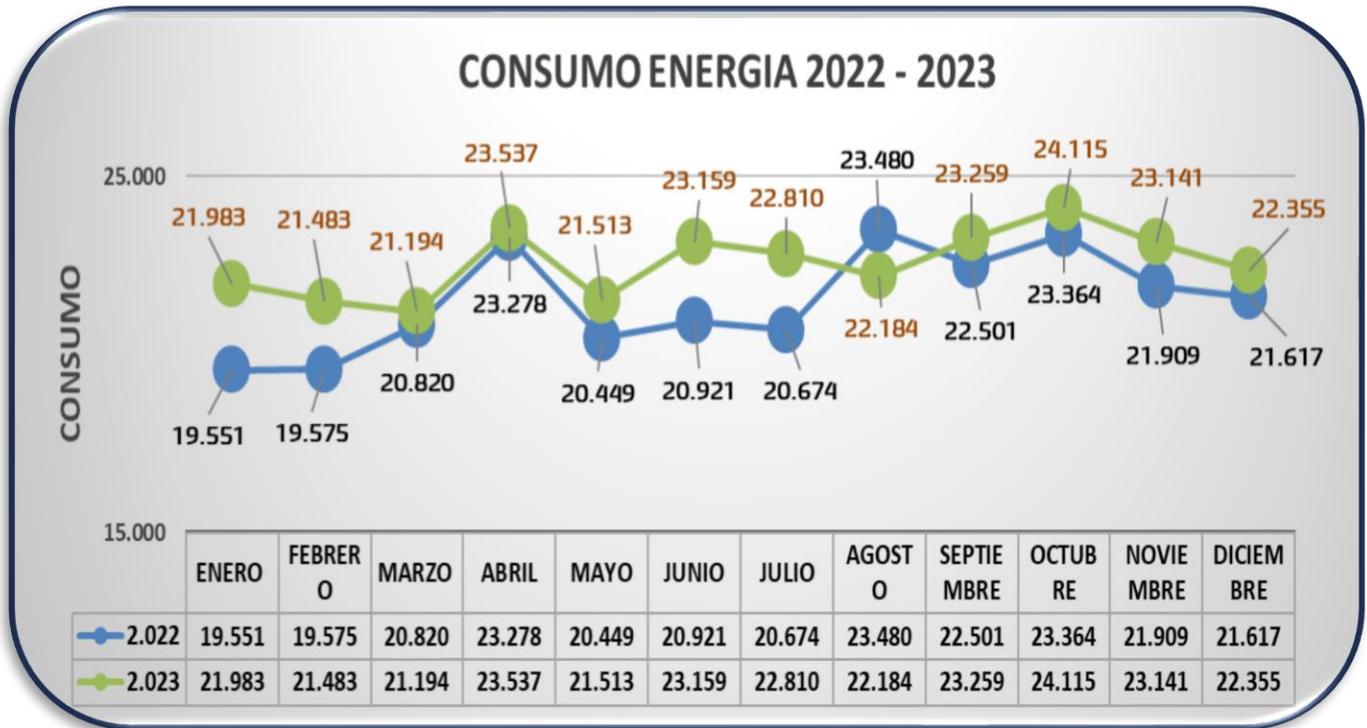


6. CONTROL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Como Administradores en el último año, nuestro compromiso ha sido fortalecer la calidad y eficiencia de los servicios públicos destinados a todos los residentes. Hemos implementado medidas sólidas, estableciendo controles y seguimientos meticulosos para detectar posibles desviaciones en el proceso.

La introducción de sistemas de alerta temprana ha sido fundamental en nuestro enfoque. Estos sistemas nos permiten identificar cualquier irregularidad en la prestación de servicios, generando alarmas que nos alertan de manera inmediata. Esta capacidad de detección precoz nos habilita para tomar medidas rápidas y, en caso necesario, efectuar reclamaciones debidas para garantizar la integridad y eficacia de los servicios públicos.

• ENERGÍA



Durante el año 2023 se trabajó validando opciones para el cambio de comercializador de energía para las zonas comunes.

ENERTOTAL ofreció cambiar las zonas comunes al Mercado No Regulado, pero el Edificio no cumple con los requisitos reglamentarios para este cambio.

Posteriormente, ENERTOTAL propone cambiar las zonas comunes a Nivel de Tensión 2. Se inició un proceso de gestión para incluir a las unidades privadas y que el cambio fuese integral. Se realizó gestión con EMCALI, VATIA, CELSIA Y ENERTOTAL.

En el proceso de validación encontramos la propuesta de ENERBIT para las Unidades Privadas.

- En el mes de Julio/23 se realizó el cambio de zonas comunes a ENERTOTAL Nivel de Tensión 2, siendo en el momento la mejor tarifa en el mercado para la Copropiedad.

El Valor del KWH disminuyó considerablemente en los dos meses siguientes. Pero lastimosamente, la tarifa se incrementó considerablemente en las facturas de los meses de octubre y noviembre. Esta situación nos llevó a validar nuevamente el cambio de comercializador para las zonas comunes, teniendo en cuenta que estas tarifas afectan notoriamente el presupuesto de la Copropiedad.

Después de revisar todas las opciones del mercado, CELSIA nos ofreció una buena tarifa en nivel de tensión 1 para las zonas comunes y actualmente nos encontramos en el proceso de cambio de comercializador para las zonas comunes.

- Para las zonas comunes se inició un proceso con las Unidades Privadas para quienes estén interesadas hacer el cambio a ENERBIT.

Se realizaron tres reuniones con ENERBIT citando a las unidades privadas que generan un alto consumo de energía con el fin de poder realizar el cambio con las unidades privadas interesadas. Lastimosamente, no hubo un gran interés para lograr el cambio.

- **ACUEDUCTO:**



La tendencia del incremento en el consumo de acueducto en el año 2023, se debe al aumento de la ocupación de las oficinas en la Copropiedad, Esto teniendo en cuenta que las zonas comunes del Edificio cuentan con baños comunes, lavatraperos y cocinetas por piso en la Torre 1.

7. ATENCIÓN CASOS DE CONVIVENCIA

La creación y difusión constante de circulares es una práctica común en este tipo de entornos y puede tener varios propósitos, una comunicación efectiva busca sensibilizar a los residentes y fomentar un ambiente de respeto y convivencia armoniosa. Ayuda a recordar las responsabilidades individuales y colectivas, y a prevenir problemas en la comunidad.



Se han presentado situaciones de convivencia, particularmente con los visitantes de dos Unidades Privadas, que han ocasionado aglomeración de personas en la parte externa e interna de la Copropiedad. La Copropiedad ha realizado las gestiones pertinentes de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad todo esto con la asesoría jurídica correspondiente.

8. GESTIÓN DE CARTERA



La copropiedad ha logrado alcanzar un balance positivo que refleja su eficaz funcionamiento y el cumplimiento cabal de sus compromisos. Gracias a la colaboración activa de todos los copropietarios y la gestión diligente de la administración, se han podido atender de manera oportuna y efectiva las necesidades y responsabilidades que demanda la comunidad.

Además, la gestión financiera responsable ha permitido mantener un equilibrio presupuestario y asegurar la disponibilidad de recursos para el mantenimiento y mejoramiento de las instalaciones. De esta manera, se garantiza la seguridad, comodidad y calidad de vida de quienes hacen parte de la copropiedad.

9. CONTABILIDAD Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS



10. PROYECTOS SIN COBRO DE CUOTA EXTRA 2023

CONCEPTO	VALOR	ESTADO
Cambio de Tuberías y Válvulas aire acondicionado	\$ 4.246.000	REALIZADO
Adecuaciones Hidráulicas Sistema de presión agua potable	\$ 4.420.975	REALIZADO
Contrato Sum. e Instalación Molinetes y Controladoras	\$ 65.274.473	EN GESTION - Contrato Dic 2023
Contrato Sum. E Instalación Panel de Incendio 1	\$ 7.389.636	EN GESTION - Contrato Dic 2023

11. REUNIONES



12. ACTIVIDADES SOCIALES.

En coordinación con el consejo de administración se ejecutaron las siguientes actividades:

1. Charlas de convivencia y educación ciudadana con la Policía Nacional.
2. Imposición de ceniza.
3. Charla Emcali Acueducto.
4. Campaña voluntaria Fundación.
5. Decoración de Navidad.

13. ARRENDAMIENTOS DE ZONAS COMUNES

Actualmente la copropiedad tiene en arrendamiento al 31 de Diciembre de 2023:

DESCRIPCIÓN DEL BIEN	CANON MENSUAL
73 PARQUEADEROS	\$210.000 + IVA
4 ESPACIOS MOGADOR	\$122.992 + IVA
MAQUINAS NOVAVENTA	\$180.000 + IVA + % DE CONSUMO

14. PROYECTOS EN TRAMITE

El consejo ha desempeñado un papel crucial determinando en conjunto con la administración un plan de trabajo para la copropiedad de acuerdo con las necesidades y pensando en alternativas de financiación para dichos proyectos:



Atentamente,

Sandra Patricia Niño S.
Gerente de Servicios

Sandra Milena Vivas G.
Administradora delegada