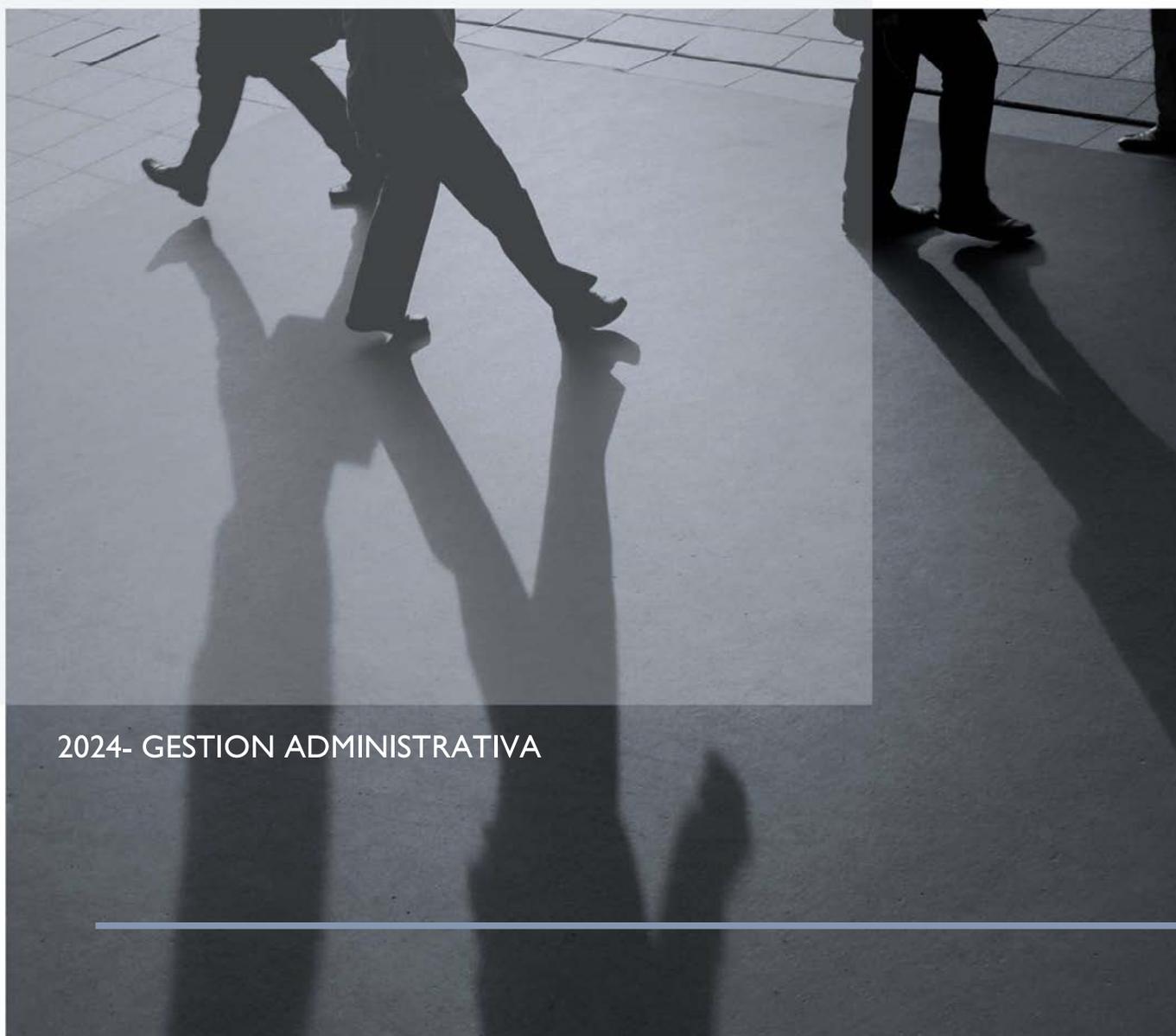


ALSACIA RESERVADO 3

COMUNIDAD UNIDAD Y COMPROMETIDA



2024- GESTION ADMINISTRATIVA

NUESTRO CONJUNTO

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Miembros principales

Sylvia Ostos

Leonardo Sandino

María Eugenia Prieto

Fernando Camargo

Ricardo Bolaños

Miembros Suplentes

Liliana Mendoza

Maritza Cantor

Eduardo Ponguta

Carlos Armando Sánchez

Marcela Corredor

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Viviana Osorio

Paola Sánchez Angarita

Andrea Garzón

Wilson Hernández

Ángelo Orlando Malagón



REVISOR FISCAL

Dr Felix David Romero Duarte

ADMINISTRACION

Ega SAS- Representante Legal: Sandra Patricia Estupiñan

Contador: Luis Carlos Arias



Bogotá, 28 de febrero de 2025

Señores

COPROPIETARIOS

Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3
Ciudad.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE PRIMERA CONVOCATORIA

La suscrita Administradora y Representante Legal **SANDRA PATRICIA ESTUPIÑAN**, en el uso de las facultades legales que le confiere el Artículo **39** y **41** de la ley **675** de 2001, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **ME PERMITO CONVOCARLOS A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS PRESENCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA**

RESERVADO 3 Para el **Domingo 16 de Marzo de 2025, a las 8:00 A.M.** en la sede Social de la Copropiedad- Salones Sociales Nro. 2 y 3.

Fecha convocatoria: 28 de Febrero de 2.025

Fecha Asamblea: 16 de Marzo de 2.025

Hora: 8.00 AM

Lugar: Sede Social

Registro asistencia De 7.00 am a 7.45 am con el fin de iniciar a la hora prevista

Propongo el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea

4. Elección de la comisión verificadora del acta de la Asamblea
5. Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea
6. Aprobación reforma a los estatutos o reglamento de PH con ocasión de la instalación de (2) soluciones en las torres administrativas para personas con movilidad reducida (se requiere mayoría calificada)
7. Informe Administración
8. Informe y Dictamen del Revisor Fiscal
9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del año 2024.
10. Presentación y aprobación de presupuesto de gastos e ingresos 2025.
11. Elección y/o ratificación del Revisor Fiscal período 2025-2026 (se recibirán las hojas de vida vía correo electrónico hasta el 12 de marzo de 2025 hasta las 8.00 pm)
12. Elección del Consejo de Administración período 2025-2026. (enviar su intención de postulación vía correo electrónico, hasta el 12 de marzo de 2025 hasta las 8.00 pm) Para su postulación es importante tener en cuenta que debe contar con tiempo para las reuniones de consejo.
12. Elección comité de Convivencia periodo 2025-2026 (enviar su intención de postulación vía correo electrónico, hasta el 12 de marzo de 2025 hasta las 8.00 pm)
13. Propositiones y varios (enviar sus proposiciones y varios vía correo electrónico hasta el 12 de marzo de 2024 hasta las 8.00 pm)
14. Cierre.

ASAMBLEA DE SEGUNDA CONVOCATORIA.

Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, la suscrita Representante Legal **SANDRA PATRICIA ESTUPIÑAN**, de acuerdo con lo establecido en el artículo **41** de la ley 675 de 2001, se permite convocar a una nueva reunión que se realizará de manera presencial, el miércoles **19** de marzo de 2024 a las **08:00 pm**, la cual sesionara y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

ANEXOS

- Cartera al 31 de enero de 2025
- Formato Poder
- Reglamento Asamblea

Para mayor agilidad en el Desarrollo de la asamblea, se dará inicio al registro desde las **07:00 am** del día **Domingo 16 de marzo de 2025**.

Para mayor agilidad en la asamblea, se solicita que las proposiciones, se entreguen por medio del formato anexo, en forma física y/o electrónica máxima hasta el miércoles **12 de marzo de 2025**, en caso contrario no será tomado en cuenta.

Esta asamblea sesiona y decide válidamente si está representado más de la mitad de los coeficientes de propietarios y tomara decisiones con voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la reunión de conformidad con el artículo **45** de la ley 675 de 2001.

PARTICIPANTES:

- Propietario del inmueble, uno por cada predio.
- El representante con poder otorgado por el copropietario.

DOCUMENTOS A SU DISPOSICIÓN: Los interesados en consultar documentos Contables y Administrativos podrán hacerlo en la oficina de Administración



en horario de oficina. Asimismo, se solicita hacer llegar por escrito sus solicitudes de aclaración, reclamos y sugerencias en general, sobre todos los asuntos que competen al conjunto y sobre los informes presentados, a más tardar **EL DÍA MIÉRCOLES 12 DE MARZO DE 2025** o acercarse a la oficina de administración esto con el fin de dar una respuesta oportuna a sus inquietudes. Tiempo programado para la asamblea **(2) dos horas**.

EL día **13 DE MARZO DE 2025** se atenderá de 7:00 a 9.00 pm en link virtual con el fin de solucionar inquietudes sobre los informes enviados. <https://meet.google.com/kcj-oykg-uhw>.

CONSTANCIA: se convoca mediante publicación en cartelera con la antelación estatutaria de 15 días calendario y mediante envío a cada propietario por correo electrónico.

Cordialmente,

SANDRA PATRICIA ESTUPIÑAN

Administradora- Representante Legal

REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Con el fin de hacer más ágil y productiva la Asamblea Ordinaria de Copropietarios presentamos a los residentes del Conjunto el siguiente Reglamento:

- A. La elección de los cargos de presidente, secretario de la Asamblea General se hará por postulación nominal al inicio de la Asamblea, la elección de dichos candidatos se hará por mayoría de votos.
- B. La comisión verificadora de la redacción y transcripción del acta de esta asamblea será elegida por los copropietarios y estará conformada por tres (3), copropietarios que hayan asistido preferiblemente a la anterior asamblea.
- C. La elección de los miembros de Consejo de Administración se hará por postulación y se hará mediante el voto nominal.
- D. La elección del Comité de Convivencia se hará por postulación y se hará mediante el voto nominal.

ARTICULO PRIMERO: Por derecho, es el presidente de la Asamblea el director del debate, solamente él puede ceder el derecho al uso de la palabra.

ARTICULO SEGUNDO. El secretario general tiene las siguientes funciones dentro de la Asamblea:

- a. Asignar el orden del derecho a uso de la palabra pasándola Al director del debate.
- b. Llevar el orden de las intervenciones de los copropietarios, hacer y elaborar el acta.

ARTICULO TERCERO: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirá levantando la mano, para que sean anotadas por el secretario y posteriormente el director del debate la concederá en el respectivo orden.

ARTICULO CUARTO: Las personas que hayan obtenido la palabra deben indicar su nombre, número de Torre y apartamento.

ARTICULO QUINTO: Cada expositor puede hacer uso de la palabra hasta por dos (2) minutos, en cada tema no podrá ningún participante de la Asamblea hacer uso de la palabra más de (2) dos veces.

ARTICULO SEXTO: Todo participante que haga uso de la palabra, debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar polémicas ni dialogo con ella.

La exposición del pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa, evitando las discusiones inútiles y lenguaje ofensivo y violento.

ARTICULO SEPTIMO: Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido por nadie, sólo por el director del debate y esto cuando se esté saliendo del orden o las circunstancias así lo ameriten.

ARTICULO OCTAVO: Las proposiciones que pasan a ser discutidas y sometidas a la votación deberán ser elaboradas por escrito, debidamente firmadas y dirigidas al director del debate. El secretario toma nota para el acta.

ARTICULO NOVENO: Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, pueden delegar en otra persona, preferiblemente copropietario, por medio de un poder firmado, el copropietario no puede hacerse representar por el Administrador, el Revisor Fiscal, el Contador, los miembros del Consejo de Administración, empleados o Contratista de la copropiedad.

INFORME DE GESTION

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, en mi calidad de administradora presenté a todos los Copropietarios el Informe de Gestión de Administración correspondiente al año 2024, relacionando los hechos más destacados de la gestión:

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

De acuerdo con lo expuesto en la pasada asamblea de copropietarios del resultado generado con Viviendas Planificadas en beneficio para la copropiedad.

La administración y el consejo de administración continuo con el proceso administrativo frente a la constructora y secretaria del hábitat, quien aún sigue en seguimiento de los procesos acordados con la constructora.

Por lo anterior recibimos visitas por parte de la constructora revisando los procesos que se llevan a cabo con los ítems indemnizados, se genera cronograma de actividades y diversas reuniones.

A la fecha siendo el tema mas importante de la indemnización recibida es “la solución de acceso a personas con movilidad reducida” a las zonas administrativas 1 y 2. En este sentido se ve la necesidad de contratar una empresa que presente la viabilidad del proyecto, se hace la respectiva publicación y se entrevistan empresas para el desarrollo del proyecto

Empresa contratada : Falx

- **OBJETO:** desarrollar la consultoría técnica para el diseño de la arquitectura y la ingeniería de detalle, obtención de la licencia de construcción para asesorar en la selección y contratación de un contratista general que haga la obra y finalmente, ser el interventor integral durante la ejecución de las actividades de este contratista general seleccionado y garantizar la entrega de la obra civil y la instalación de equipos de transporte vertical tal y como fueron aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

La empresa Falx presento ante el consejo de administración la viabilidad del proyecto y estudio relacionado con la consultoría para un sistema de transporte vertical para los dos (2) edificios de las zonas sociales del Conjunto

Residencial Alsacia Reservado 3, como se puede evidenciar en el detalle entregado por la empresa , es viable el proceso dentro de la copropiedad, y para continuar con el proceso se hace necesario la aprobación de mayoría calificada por parte de la Asamblea General de copropietarios.

(adjunto documento entregado por Falx)

POLIZA DE ZONAS COMUNES

La copropiedad tiene constituida la póliza de zonas comunes con PREVISORA SEGUROS constituida desde EL 14 de abril de 2025 al 14 de Abril de 2025, la forma de pago de esta póliza fue de contado en 3 pagos lo que no genero costos financieros para la copropiedad.

El ultimo avaluó de la copropiedad fue realizado en el año 2024 con la firma Taller A &A , que se recibió como un plus por la compra de la póliza por parte de Bless Asesores de seguros y se hizo la actualización de la póliza en el valor asegurable.



FACHADAS EXTERNAS



ENTORNO - FACHADA



FACHADAS INTERNAS



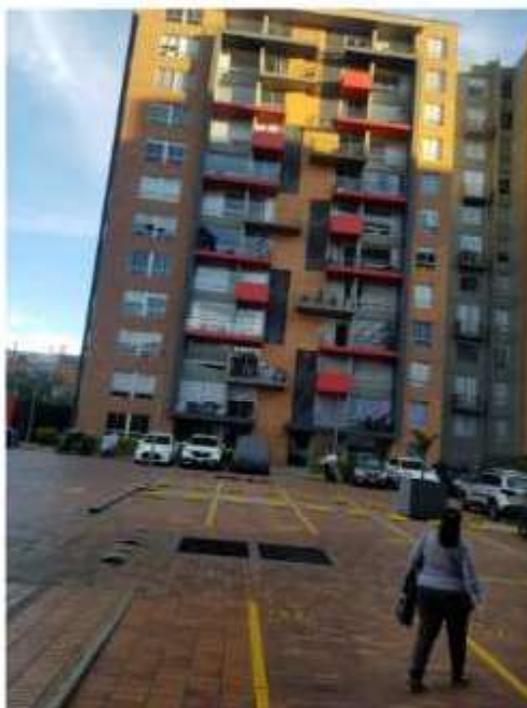
ZONAS COMUNES



ACCESOS PEATONAL y VEHICULAR



ZONAS COMUNES



TORRES

El registro fotográfico anteriormente mostrado evidencia algunas tomas de registro que hizo el evaluador a la copropiedad quedando el conjunto residencial avaluado en :

Acorde a lo solicitado, se adjunta avalúo realizado para el año 2024.

La actualización de valores cotizada es esta:

ITEM	VALORES	
	ACTUAL	AVALÚO
EDIFICACIÓN	40,731,620,000	45,245,024,000
CIMENTOS	5,969,961,000	8,367,568,000
MAQUINARIA	1,341,600,000	2,074,700,000
EQUIPOS	116,100,000	82,000,000

De acuerdo al nuevo avalúo, se hace actualización de la póliza de zonas comunes, por lo tanto, el conjunto se encuentra **“bien asegurado”**.

En cuanto a las reclamaciones presentadas a la póliza de seguro en el año inmediatamente anterior, se hicieron reclamaciones por el tema de tubería, que presento filtración y fugas, a causa de las suspensiones del agua que solicito el distrito, los reconocimientos que nos hizo la aseguradora a la copropiedad por reclamaciones fue por valor de \$26.150.436, dinero que ingreso directamente a las cuentas de la copropiedad.

SEGURIDAD

La seguridad está a cargo de la empresa SEGURIDAD CENTRAL la cual tiene contrato hasta el año 2027, en la nueva negociación con la empresa se contemplo una bolsa de reinversión de \$106.000.000 los cuales son destinados a inversión en renovación de CCTV, para pasarnos a cámaras IP con Tecnología POE, e iniciar la instalación de cámaras por piso con el fin de renovar y fortalecer nuestro sistema de seguridad, así como la actualización de las cámaras existentes.

A la fecha los sistemas electrónicos de seguridad están a cargo de la empresa de seguridad con la empresa Nettsegur. A la fecha está pendiente

la actualización de las puertas vehiculares con el fin de cambiar las talanqueras por garantía de acuerdo a convenio con la empresa Nettsegur.

Durante el año 2024 no se presentaron eventos de inseguridad al interior de la copropiedad, pero no debemos ser ajenos al tema de seguridad que afecta al País y a la ciudad, la copropiedad por intermedio de la administración hace parte del Frente de seguridad de ciudad Alsacia quien, con varios vecinos de la ciudadela, se trabaja por conseguir un mejor percepción de seguridad se busca el apoyo de Policía Nacional, de la comunidad en general de estar atentos y alertas para evitar los robos , lo mas importante **“NO DE PAPAYA”**.

Sea esta la oportunidad para recomendarles el cuidado que deben tener saliendo por la ciudad, se presenta frecuentemente en la ciudadela robo de celulares los más frecuentes y hace poco uno de nuestros residentes fue víctima de fleteo.

En cuanto al personal de seguridad se han presentado algunos cambios, no por culpa de la administración, sino por renunciaciones del personal que buscan mejores oportunidades de trabajo.

EJECUCION DE PROYECTOS

Además de ejecutarse los mantenimientos propios de la copropiedad, se llevaron acabo proyectos adicionales tendientes a mejorar las zonas comunes

PROYECTOS

Impermeabilización e Instalación membrana tanques de Agua

Como es de conocimiento de todos los copropietarios este proyecto presento varias situaciones por ustedes ya conocidas, las cuales fueron tratadas en asambleas extraordinarias y ordinarias desde que se inició con la solicitud de una cuota extraordinaria para completar el dinero que se

necesitaba para hacer la adecuación de los tanques de agua de la copropiedad, ya que la copropiedad tenía recursos ahorrados para el inicio del proyecto, recordemos que son 2 tanques.

El consejo de administración aprobó la contratación de una empresa para que realizara los términos de referencia para la impermeabilización de dos tanques de agua, la empresa que lo realizó fue DP Ingeniería, y este documento fue socializado con las empresas finalistas entregadas por el comité del proyecto.

RA CONSTRUCCIONES

ZIVILBAU

ARFECT CONSTRUCCIONES

Se efectuaron las respectivas citaciones a las empresas para entrega del documento, a lo cual asistieron Zivilbau y Arfect construcciones después de su presentación de cifras y metodología de la labor a realizar, así como los productos a utilizar, el consejo de administración escoge la empresa Arfect para realizar la labor de impermeabilización.

Con el fin de dar transparencia al proceso era importante tener un profesional idóneo que nos diera la garantía en los trabajos que se realizarían, por lo tanto se hace apertura de la convocatoria para nombrar Interventoría del proyecto y se nombra al Sr Diego Jacome para realizar esta labor.

En el proceso de impermeabilización de tanque de agua se confirmó lo que ya se había informado, la presencia de agua en la placa de la cubierta de los tanques de agua, inicialmente se pensó que podría ser condensación, por lo cual se dejó una semana completa con extractores de aire para el secado de muros y techos una vez se hizo la primera etapa de impermeabilización y sellado de fisuras con sika mortero 101, al finalizar este tiempo se pudo constatar que la cubierta permanecía con presencia de agua proveniente de toda la zona del jardín superior, por lo cual se hizo imperativo realizar este procedimiento y evitar la contaminación del agua



Total, costos de la impermeabilización del tanque de agua \$140.000.000

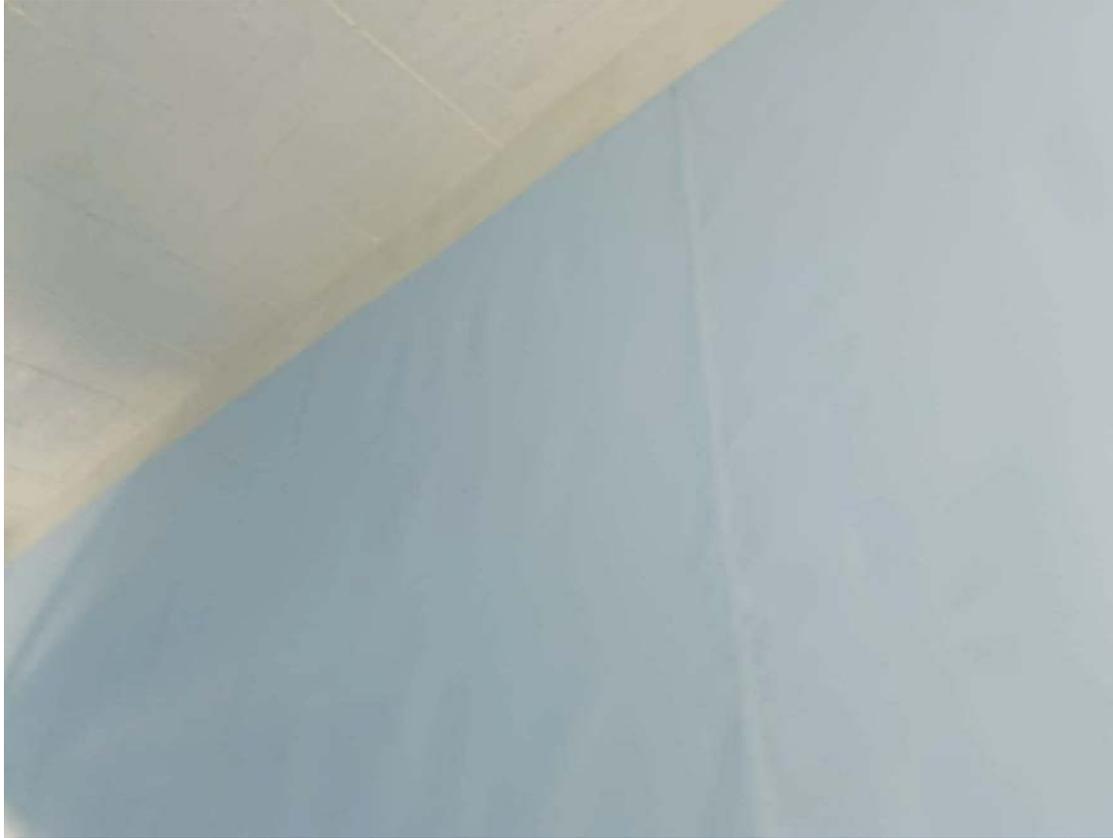
Adicional impermeabilización placa superior (jardín) \$19.780.196

Costo interventoría \$14.000.000

Este proceso se encuentra a la fecha en el siguiente estado:

Impermeabilización con membrana el tanque Nro. 1 y el techo de los tanques.











Las fotografías anteriores muestran el tanque impermeabilizado con membrana.

A continuación, las labores previas que se realizaron para obtener el resultado anterior:

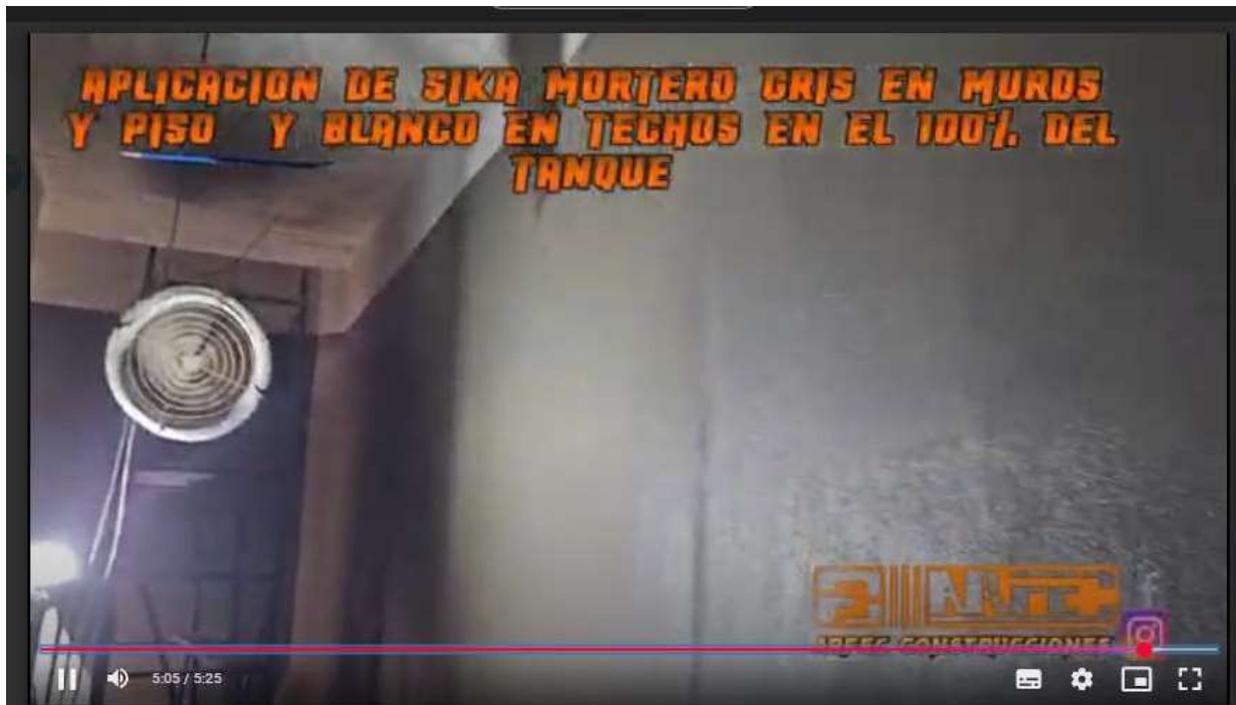






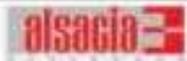






IMPERMEABILIZACION CORRECTIVA DE CUBIERTAS

Durante los años que lleva el conjunto, se hicieron los respectivos mantenimientos preventivos a las cubiertas de las 7 torres, sin embargo ya por el tiempo y por recomendación de proveedores invitados a verificar el estado de las mismas ya que en algunos apartamentos de último piso se seguían presentando filtraciones al interior, la recomendación fue realizar la impermeabilización correctiva del manto de las cubiertas , por tal motivo en reunión de consejo se decide abrir convocatoria para este procedimiento , con el fin de escoger proveedor e iniciar el proceso de impermeabilización de cubiertas correctiva de las torres del conjunto residencial.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3
NIT 900.506.434-0
KRA 71F NRO 12B51

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3
NIT 900.506.434-0**

OBJETO: CONTRATAR A TODO COSTO LA EJECUCIÓN DEL MANTENIMIENTO CORRECTIVO INTEGRAL DE LAS 7 PLACAS DE CUBIERTA DE LAS TORRES, CON MANTO ASFALTICO FIBERGLASS FL 103 DE 3.2MM.

LUGAR DE EJECUCION: CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3, CR 71F No 12B-51 EN LA CIUDAD DE BOGOTA

PLAZO DE EJECUCION: La ejecución del contrato es de 90 DIAS CALENDARIO, contados a partir de la firma del acta de inicio.



REQUISITOS PARA PARTICIPAR: En este proceso de contratación pueden participar personas jurídicas nacionales o extranjeras con certificado de existencia y representación legal vigente.

Los proponentes no podrán tener vínculo en primer o segundo grado de consanguinidad con alguno de los miembros del consejo de administración, de la administración y revisoría fiscal.

MANTENIMIENTO PLACA DE CUBIERTAS-CUARTOS DE MAQUINA Y VIGAS EN VOLADIZO					
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	VR UNIT.	VR TOTAL
1. PRELIMINARES					
1.1	CAMPAMENTO	GL	1		
1.2	SEÑALIZACION Y PROTECCION CUBIERTA CON PLASTICOS EN CASO DE LLUVIA	GL	1		
1.4	ACTAS DE VECINDAD APARTAMENTOS ULTIMOS PISOS	UN	28		
2. RETIRO MATERIAL IMPERMEABILIZANTE					
2.1	RETIRO DE IMPERMEABILIZACION EXISTENTE Y DESCONTAMINACION DE PLACA.	M2	3.348		
3. SOBREPISO DE NIVELACION-DILATACION					
3.1	PENDIENTADO CON MORTERO 1;3 CON ARENA DE POSO, MEJORADO CON SILATEX Y SIKA 1, ESPESOR PROMEDIO DE 5CM.	M2	800		
3.2	DILATACION PERIMETRAL -SELLADO DEL MANTO	ML	280		
4. CUBIERTA					
4.1	TRATAMIENTO, REPARACION Y SELLAMIENTO DE FISURAS EN PLACA DE CONCRETO.	ML	950		
4.2	IMPRIMACION DE PLACA EN CONCRETO.	M2	3.348		
4.3	SUMINISTRO E INSTALACION MANTO ASFALTICO CON FOIL DE ALUMINIO DE 3.2 MM. FIBERGLASS FL103 -INCLUYE PINTURA BITUMINOSA EN TRASLAPOS	M2	3.348		
5. ASEO					
5.1	RETIRO DE MATERIALES DE DEMOLICION, ESCOMBROS Y BASURA EN BOTADERO CERTIFICADO	VJ	12		
5.2	ASEO GENERAL O LIMPIEZA GRUESA	GL	1		
TOTAL COSTOS DIRECTOS.					
<i>ADMINISTRACION</i>				0,0%	
<i>IMPREVISTOS</i>				0,0%	
<i>UTILIDAD</i>				0%	
<i>IVA 19%</i>				19%	
TOTAL COSTOS INDIRECTOS.					
VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA					

Determinados los Términos de referencia por parte de la copropiedad y realizados por la Administración se hace la invitación a varias empresas del sector para presentar su propuesta ante el consejo de administración, a la

convocatoria se presentaron 13 proveedores, los cuales enviaron su portafolio para ser estudiado .

Después de una revisión de documentación, y análisis de precios unitarios se determina que la mejor propuesta presentada es la de la empresa Arfec, con quien se realiza el contrato de mantenimiento correctivo de cubiertas y se contrata al interventor Diego Jacome para realizar la interventoría de este contrato.

A la fecha de cierre de este informe se encuentran impermeabilizadas las terrazas hasta la torre 6 y en proceso de impermeabilización la torre 7, de esta labor se hizo el retiro de lozas de cemento que se encontraban en las plataformas de las cubiertas y con ellas se hizo un camino peatonal por detrás de las torres 5 a la 7, el cual se encuentra en proceso de instalación. Las losas retiradas de las cubiertas serán reemplazadas por piso resistente al sol y al agua, y que no afecta el manto, para el transito de personal del gas y de claro que se encuentra instalado en la terraza de cada torre, el reemplazo de estas lozas se hace con el fin de generar menos peso a la placas y un menor daño a la misma, La recomendación para mantener estas zonas en buen estado es hacer el mantenimiento preventivo mínimo cada 18 meses.

Adjunto apartes del informe de Interventoría entregado del estado de los dos contratos anteriormente nombrados

DESARROLLO DE ACTIVIDADES

De acuerdo con a las actividades realizadas de impermeabilización de los tanques de agua, en el mes de diciembre y enero el contratista lleva un avance del avance del **30%**.

- **Retiro de arena y capa vegetal y enlonado**



DIEGO FELIPE JÁCOME ARCHILA
Ingeniero Civil - Interventor



- Retiro de impermeabilización actual y limpieza de placa



DIEGO FELIPE JÁCOME ARCHILA
Ingeniero Civil - Interventor



- Retiro de impermeabilización actual y limpieza de placa



- **Media caña perimetral con mortero**



- **Instalación tierra parte posterior de torres 5 a 7**



MATERIALES

La INTERVENTORÍA revisa diariamente el ingreso de materiales para el desarrollo de la obra. A continuación, se presenta un registro fotográfico de los materiales ingresados:



DESARROLLO DE ACTIVIDADES

De acuerdo con a las actividades realizadas de mantenimiento de cubiertas en las torres 5-4-3-1 en el mes de diciembre y enero el contratista lleva un avance del avance del **47.58 %**.

Torre 4: Se realizaron las actividades de retiro de losetas en concreto y manto existente, aseo de zona, reparación de fisuras con manto poliéster, aplicación de emulsión asfáltica e instalación de manto FIBERGLASS de 3.2 mm acabado foil aluminio y manto poliéster en sifones, aplicación de pintura bituminosa en placa de torre y de cuarto de máquinas.

- Manto antiguo y losetas de concreto



- Resane de fisuras con manto poliéster y aplicación de emulsión



- Instalación de manto con foil aluminio



- Aplicación pintura bituminosa



Torre 3: Se realizaron las actividades de retiro de losetas en concreto y manto existente, aseo de zona, reparación de fisuras con manto poliéster, aplicación de emulsión asfáltica e instalación de manto FABERGLASS de 3.2mm acabado foil aluminio y manto poliéster en sifones, en placa de torre y de cuarto . Falta aplicar en la placa de la torre la pintura bituminosa.

- Manto antiguo y losetas de concreto



- Resane de fisuras con manto poliéster y aplicación de emulsión



- Instalación de manto con foil aluminio



- Manto antiguo y losetas de concreto



- Resane de fisuras con manto poliéster y aplicación de emulsión



- Instalación de manto con foil aluminio



- Aplicación de pintura Bituminosa



- Resane de fisuras con manto poliéster y aplicación de emulsión



- Instalación de manto con foil aluminio



ACTIVIDADES REALIZADAS:	
ACTIVIDAD	
Se realiza impermeabilización de voladizo en costado oriente y occidente de torres 4-3-1.	
REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
IMPERMEABILIZACION VOLADIZO TORRES 3-1	IMPERMEABILIZACION VOLADIZO TORRES 3-1
ELABORÓ: Maria Fernanda Delgado Ing. Residente Interventoria	REVISÓ: Diego Jacome Director Interventoria

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
RESANE FISURAS TORRE 4	INSTALACION MANTO TORRE 1
	
INSTALACION MANTO TORRE 1	PINTURA BITUMINOSA TORRE 1
ELABORÓ: Maria Fernanda Delgado Ing. Residente Interventoria	REVISÓ: Diego Jacome Director Interventoria

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
RETIRO LOSETA Y MANTO TORRE 5	RERACION FISURAS TORRE 5
	
APLICACIÓN EMULSION TORRE 5	INSTALACION MANTO TORRE 5
ELABORÓ: Maria Fernanda Delgado Ing. Residente Interventoria	REVISÓ: Diego Jacome Director Interventoria

PROYECTO CAMBIO DE PUERTAS VEHICULARES

Buscando mejorar la seguridad de la copropiedad y los procesos de ingreso y salida vehicular, se inicio proceso de cambio de puertas vehiculares, las cuales se encuentran en proceso de construcción, con esta modernización independizar por temas de seguridad el ingreso de vehículos y de motos de forma independiente, se actualizarán las talanqueras para el ingreso, y por garantía los lectores de tarjeta para ingreso vehicular.

PAGINA DE INTERNET

Se creo la pagina de <https://alsaciareservado3.com/> donde se publica mensualmente informes de la copropiedad con el fin de que nuestros copropietarios se encuentren informados de lo que se hace en la copropiedad, así mismo se generaron los canales de comunicación con la comunidad.

AVANCE DE OBRAS

Aquí encontraras los avances y el proceso de los proyectos de la comunidad
TANQUES 2025

TENENCIA RESPONSABLE DE MASCOTAS

Prohibido que los animales orinen en las zonas verdes del conjunto o que hagan sus necesidades en zonas comunales y sótanos.

Ceder el uso de los ascensores a los residentes.

VELOCIDAD MÁXIMA DENTRO DEL CONJUNTO

La velocidad máxima permitida es de 5 kilómetros por hora y el tránsito se hará por el lado derecho. El automotor que sube tiene prelación al que está bajando. El parqueo se hará siempre en reversa.

CARROS DE MERCADO

No haga uso de ellos para cargar elementos de construcción o trasteos. Evite golpear el ascensor y las paredes con los bordes del carro. Haga uso de él en el menor tiempo posible. Una vez se haya terminado su uso dejarlo en el mismo lugar donde fue encontrado.



ESTADO DE LOS ASCENSORES DE LA COPROPIEDAD

A la fecha se realiza mensualmente los mantenimientos de los 7 ascensores de la copropiedad. De esta actividad se genera reporte por cada visita, y se controla recibiendo personalmente estas labores al personal de Otis.

1- DATOS DEL CLIENTE

CONTRATO: C201203991 UNIDAD: U3998
 EDIFICIO: 3998 - ALSACIA RESERVADO 3 DIRECCIÓN: CARRERA 71F # 12B-51, BOGOTA - ,
 NOMBRE DEL ASCENSOR: ASCENSOR 8
 TIPO DE CONTRATO: OPTIMO

2 - SERVICIO PRESTADO:

MANUTENCIÓN PREVENTIVA: INFORMACIÓN SUPERVISOR: COMERCIAL: Darci Rodriguez
 MES: 2 * EDWARD TOVAR * * CU | telemarketingzona1
 AÑO: 2025 edward.tovar1@otis.com * * @otis.com
 CEL: 3103098050

Desempeño de calidad

1. Inspección techo de cabina.	CUMPLE
2. Inspección del Operador Puertas.	CUMPLE
3. Verificación y limpieza de quicios (pisaderas).	CUMPLE
4. Inspección de foso (PIT).	CUMPLE
5. Verificación de señalización, nivelación y confort de viaje.	CUMPLE

Límitador de velocidad

1. Verificación del óptimo funcionamiento.	CUMPLE
2. Revisión de cable de tracción, conexiones y componentes.	CUMPLE
3. Verificación de lubricación y limpieza.	CUMPLE

Puertas de piso

1. Limpieza general de componentes de pozo y verificación de lubricación de guías.	CUMPLE
Pisos intervenidos	12

2. Revisión del buen estado de los sistemas de puertas y sus componentes.	CUMPLE
3. Verificación de contactos, rolletes, excéntricas, holgura de puertas y zapatas.	
4. Limpieza y e inspección de la lubricación de partes móviles del sistema de puertas.	CUMPLE

Cierre

LIMITADOR DE VELOCIDAD - FOTO



PUERTAS DE PISO - FOTO



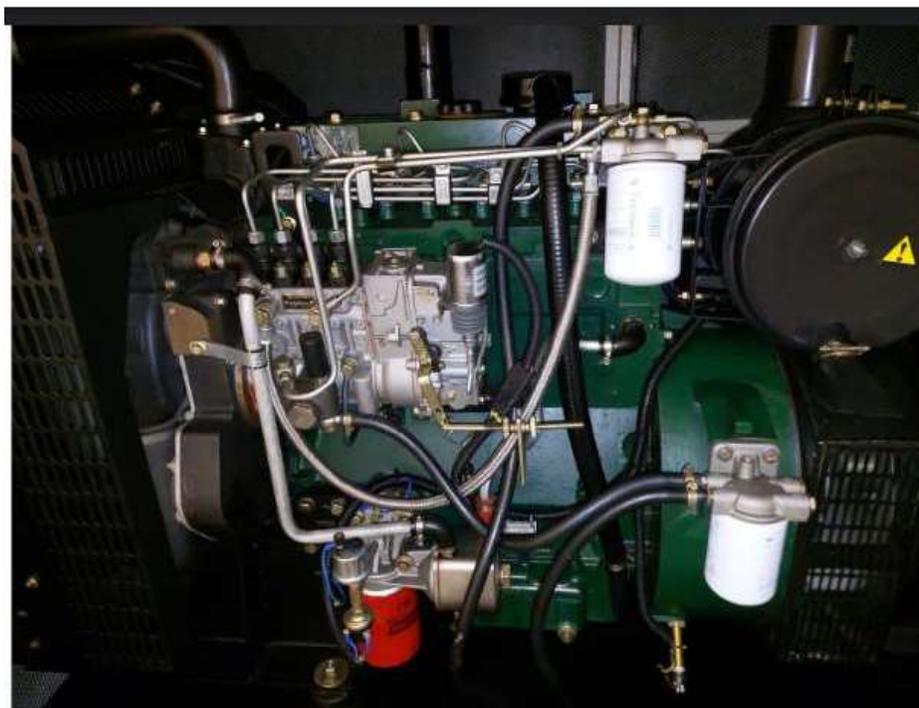
}

A la fecha nos encontramos programados para que en el mes de abril se hagan las respectivas certificaciones de los ascensores. Y tan pronto se hagan los ajustes en zonas vehiculares por garantía se hará la certificación de las puertas.

MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA

El mantenimiento de la planta eléctrica lo realiza la empresa Diselectros , este se realiza periódicamente y a la fecha se encuentra al día , durante el año 2024 se efectuaron cambios de batería, suministro de ACPM, Instalación de insertos tapa breaker entre otros.







MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS

Durante el año inmediatamente anterior se presentaron novedades con el servicio de suministro de agua potable, por lo anterior se decidió el cambio de proveedor y se contrato la empresa SURTI PROCESOS INDUSTRIALES SAS con Contrato de mantenimiento preventivo a sistema de presión de agua potable y mantenimiento del sistema de red contra incendios.

Se hizo un mantenimiento correctivo inicialmente y continuamos con el preventivo que consiste en :

- 1 tablero de control
- 3 motobombas de 15 hp marca Barnes y motobomba marca pedrollo de 15 hp
- 3 tanques hidro 2 de Barnes de 500 litros y 1 IHM de 500 litros
- Revisión de accesorios: presostatos, manómetros, reviso de estado de cheques, registros, válvulas de pie, válvulas , reviso de tuvieria completa
- Aplicación de pintura general
- Reparación y mantenimiento de válvula reguladora de presión

RED CONTRA INCENDIOS

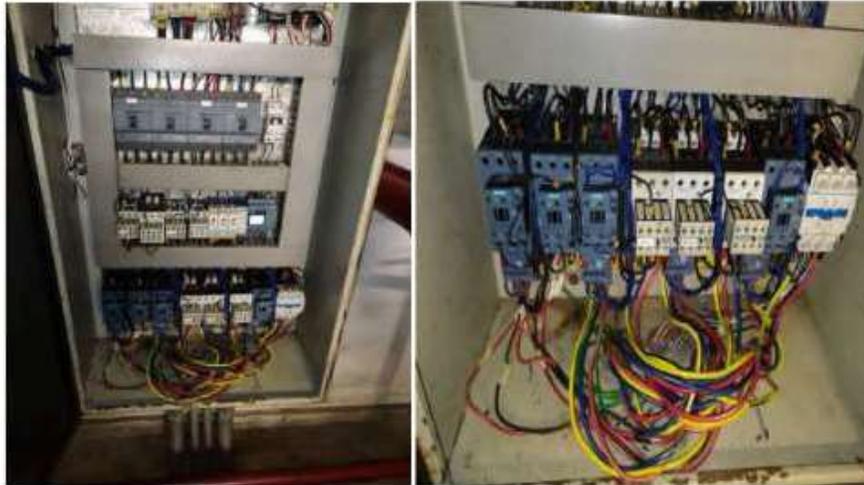
- Mantenimiento del tablero de distribución
- Mantenimiento de bomba presencial HP y Jockey HP

Actividades realizadas

Descripción de las Actividades Realizadas

El día jueves 5 de diciembre de 2024, se llevó a cabo la instalación de dos contactores Siemens y un relé térmico en el tablero eléctrico del sistema de suministro de agua potable. Las actividades realizadas incluyen:

Instalación del relé térmico: Se procedió a instalar el relé térmico número 1 en la bomba número 2. Este equipo fue sometido a mantenimiento adicional, el cual incluyó la reparación y ajuste del contactor de conexión estrella, así como la revisión y ajuste del cableado de potencia.



Pruebas de funcionamiento: Se realizaron pruebas de la bomba número 1, que incluyeron el purgado y la conexión hidráulica, verificando que el equipo operará de manera óptima.

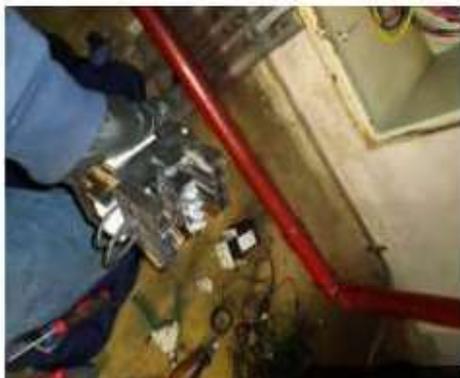
.Estado de las Bombas y Contactores

Bomba número 2: Esta bomba cuenta con un contactor nuevo y un contactor antiguo. El sistema de potencia se encuentra en condiciones operativas correctas, con el sistema eléctrico funcionando adecuadamente.

Bomba número 3: Esta bomba tiene dos contactores reparados, los cuales están operando de manera óptima.

Bomba número 4: En esta bomba se instaló un contactor nuevo, y el sistema termomagnético también fue actualizado. Los contactores de todas las bombas son antiguos, excepto en la bomba número 4, donde el contactor es nuevo.

Tablero eléctrico: El tablero eléctrico no presenta ruidos ni fallos en sus elementos. El sistema está funcionando correctamente, realizando la alternancia entre las bombas de manera efectiva. En caso de que un equipo falle, el sistema continuará operando mediante el funcionamiento del equipo alternativo y se activará una señal que indica que el equipo está fuera de servicio.



- **Pintura y acabados:** Se aplicó pintura y se realizaron los acabados en todas las conexiones, asegurando que las instalaciones estén en condiciones óptimas y presentables.
- **Revisión final:** Después de la aplicación de pintura y acabados, se verificó que todo el sistema está operando de forma eficiente y adecuada, cumpliendo con los requerimientos técnicos establecidos.



FUMIGACIONES

Se realizaron las respectivas fumigaciones en zonas comunes e instalación de 20 cebaderas en zonas comunes.



ASEO Y MANTENIMIENTO

El contrato se encuentra suscrito con la empresa INDUSTRIAS SIAL SAS , este contratista se encarga del mantenimiento de las zonas comunes, aseo, limpieza, cambio de bombillerías entre otros, aquí algunas de sus actividades



3/03/2025 11:36:59 a. m.
4.644705N 74.12775666666667W
21A-40 Carrera 71D
Kennedy
Bogotá, D.C.



3/03/2025 12:27:27 p. m.
4.644518333333334N 74.12804166666666W
21A-40 Carrera 71D
Kennedy
Bogotá, D.C.





3/03/2025 8:11:04 a. m.
4.645253333333333N 74.12799333333334W
1B-51 Carrera 71f
Kennedy
Bogotá





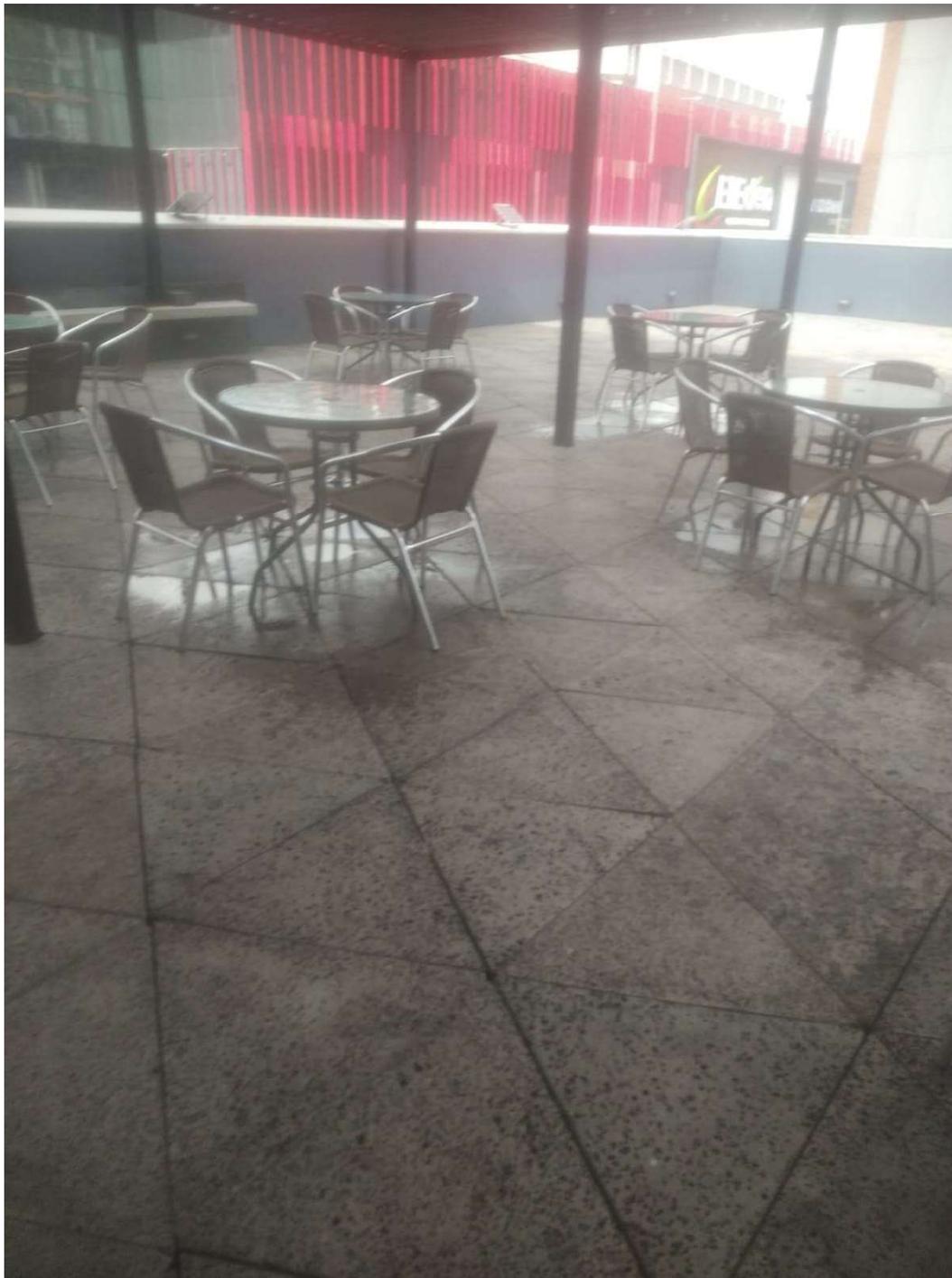
28/02/2025 8:23:23 a. m.
4.644613333333334N 74.12875666666667W
71D-40 Calle 12b
Kennedy
Bogotá





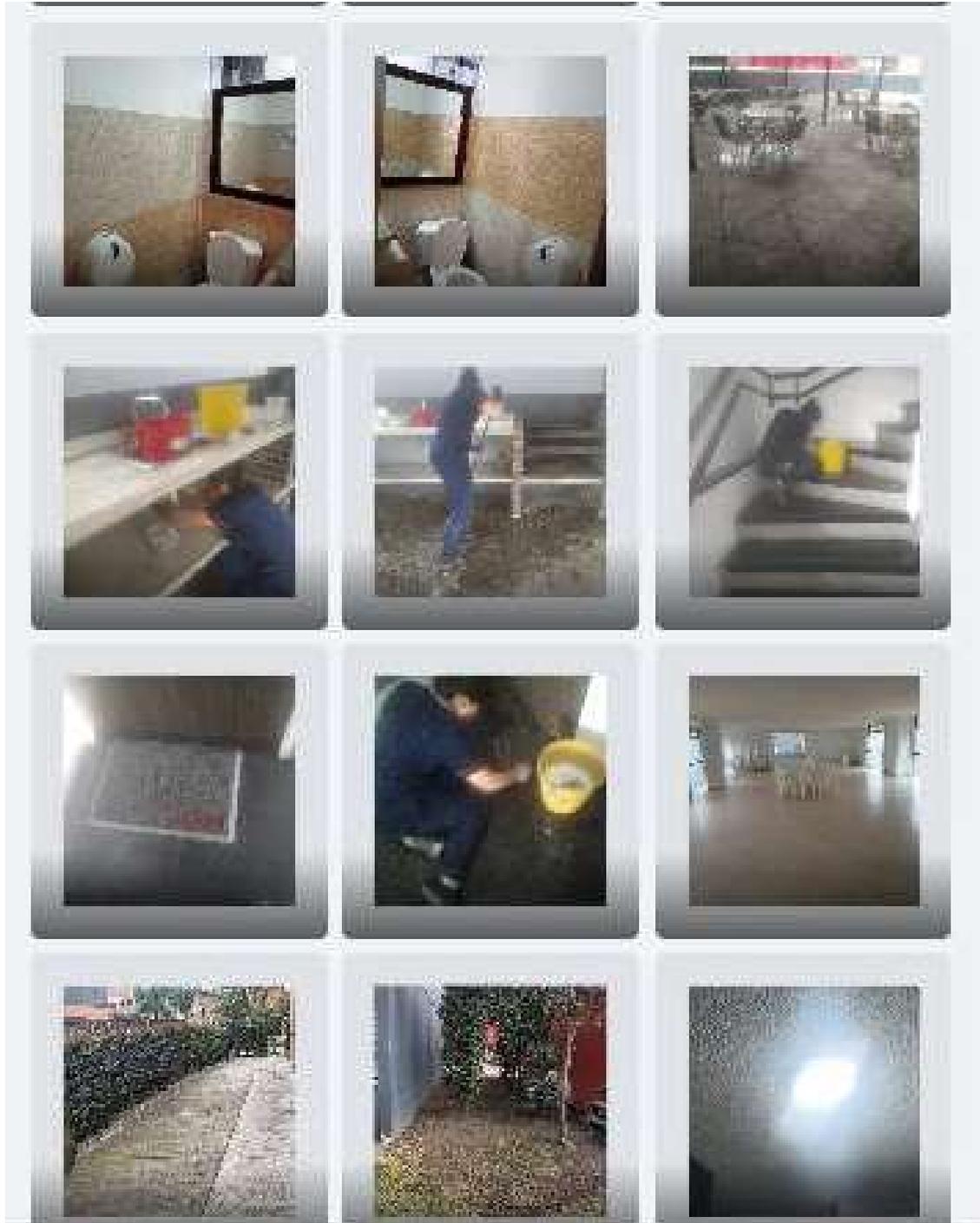
28/02/2025 7:32:13 a. m.
4.645543333333333N 74.12786833333332W
12F-51 Carrera 71f
Kennedy
Bogotá, D.C.

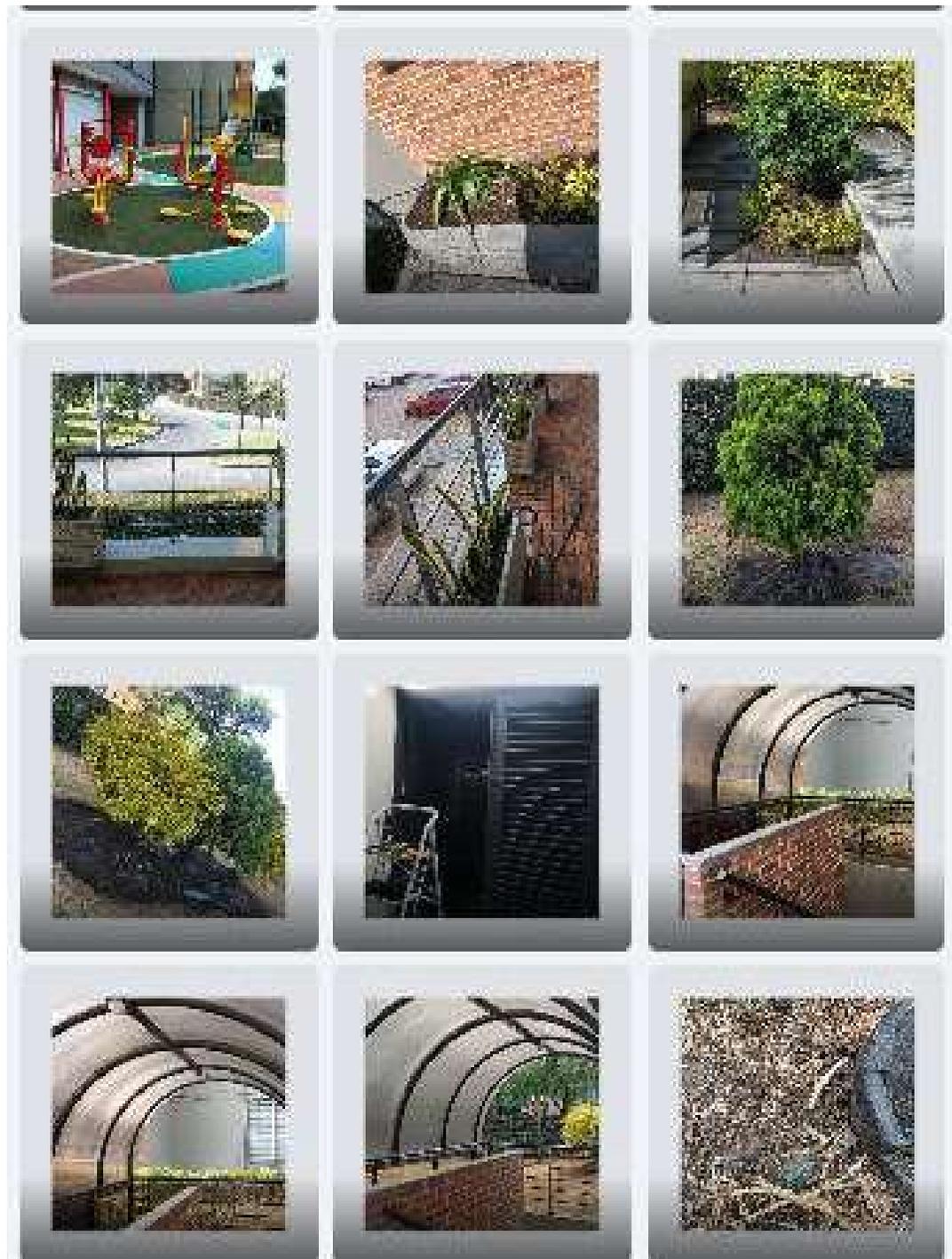


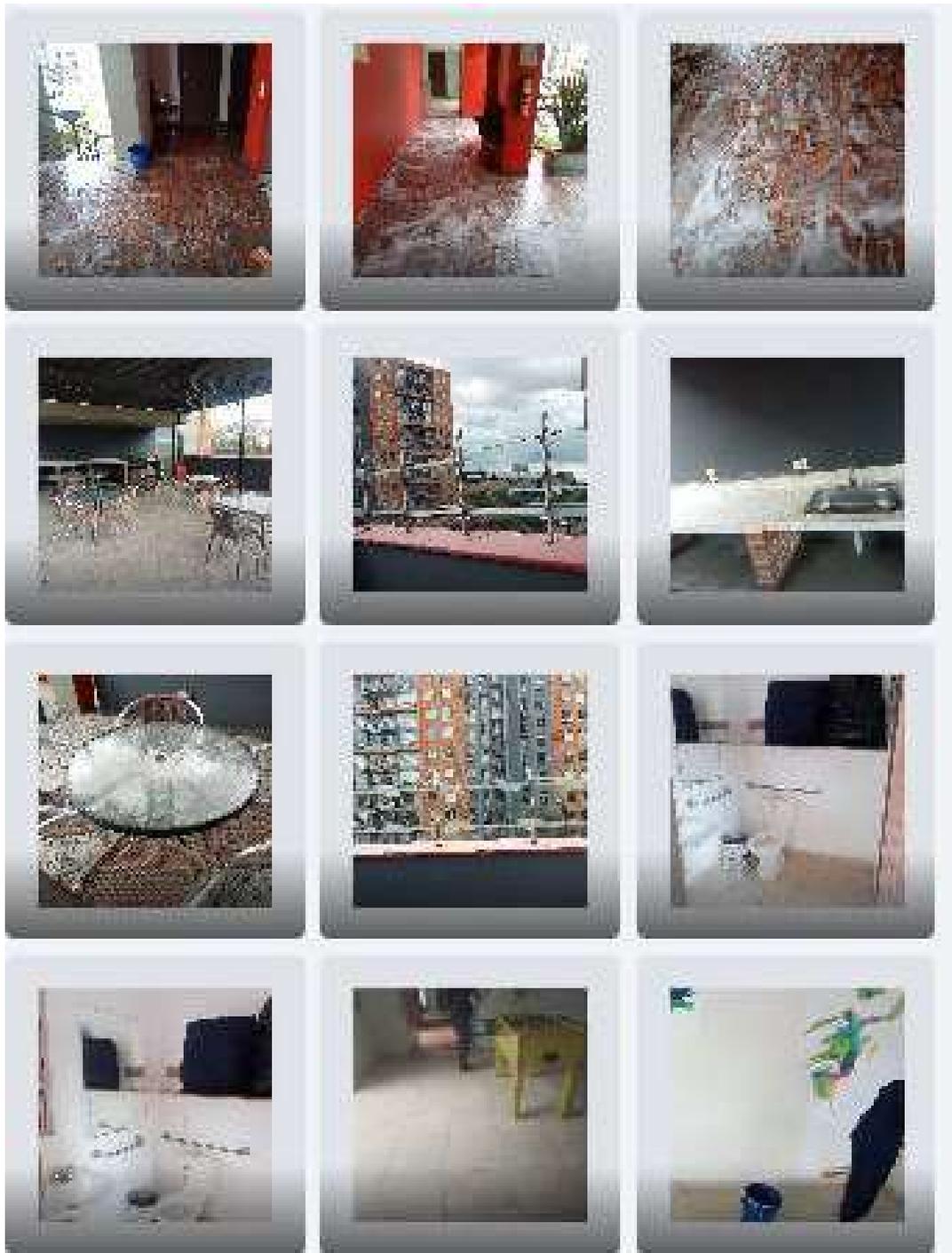


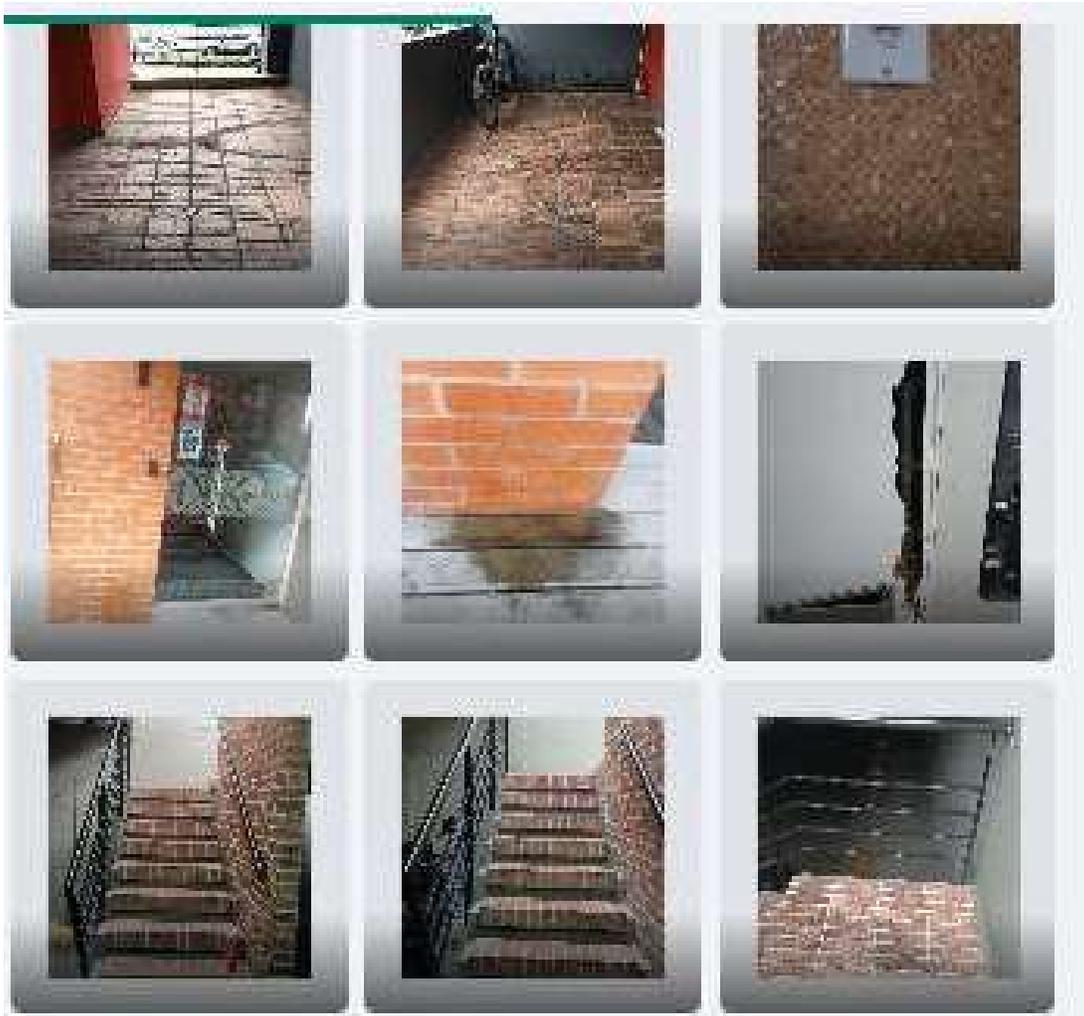


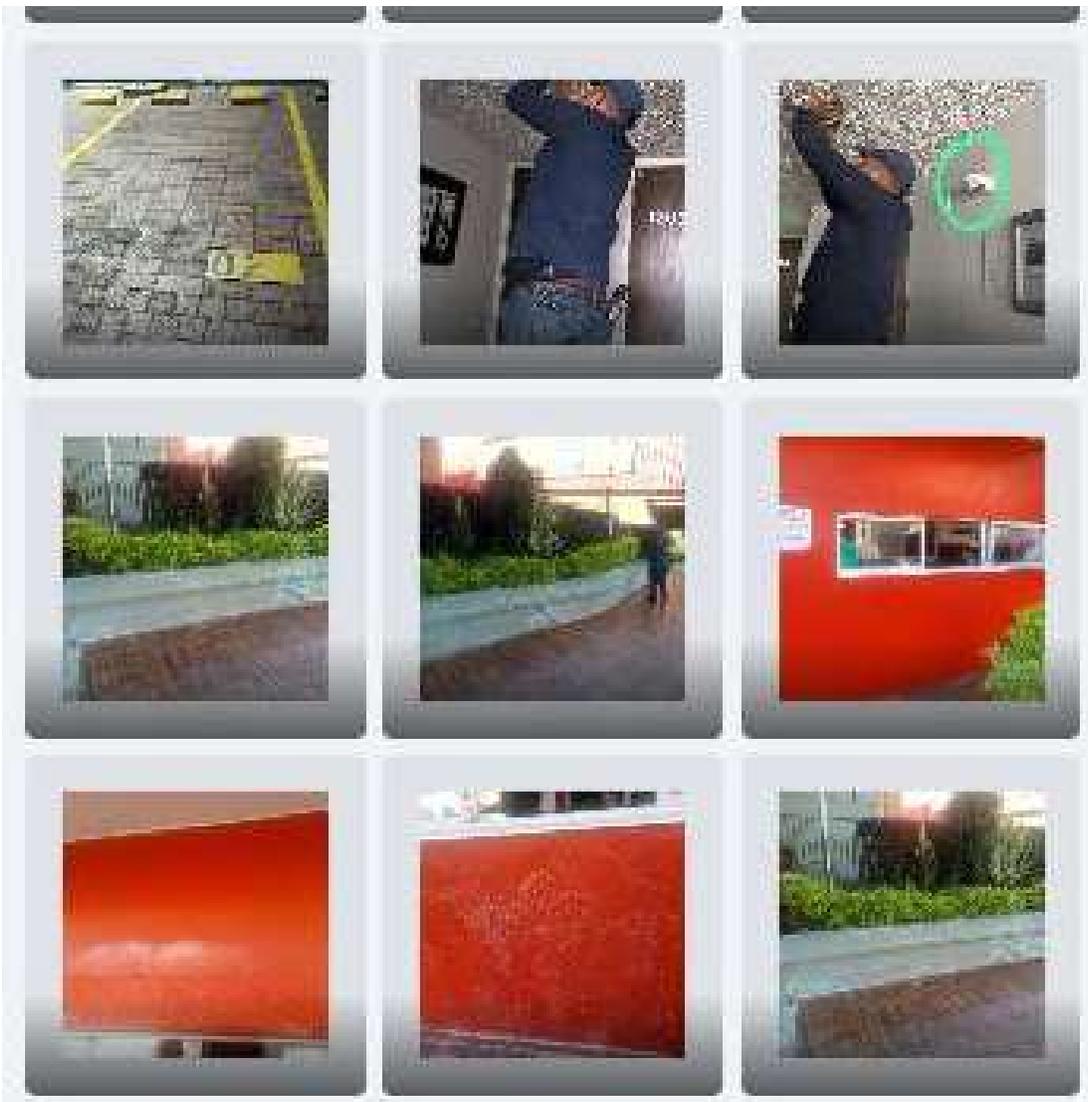
















Recomendaciones para mantener nuestro conjunto limpio:

- ✓ No barrer la casa hacia afuera y dejar la tierra en los pasillos para que el personal de mantenimiento se lo recojan (supuestamente para saber si hacen aseo o no)
- ✓ El mercado desempacarlo en los apartamentos no en las zonas comunes
- ✓ No botar las envolturas en las zonas comunes
- ✓ No limpiar el carro en los parqueaderos y dejar todos los papeles en el suelo (para que se los recojan)
- ✓ No extender tapetes en las barandas de las escaleras
- ✓ Enseña a tu mascota a hacer sus necesidades en lugares adecuados no en las salidas de las torres
- ✓ Depositar la basura dentro del shut no en las afueras de este.
- ✓ Cuando deposites la basura cierra la bolsa.

SIMULACRO DISTITAL

Como ha sido costumbre dentro de la copropiedad hemos participado activamente en los simulacros programados por el distrito, así mismo la comunidad ha participado activamente en el desarrollo de la evacuación, teniendo claro el punto de encuentro en caso de siniestro





EVENTOS ESPECIALES

Durante el año 2024 hemos celebrado con nuestro copropietarios y residentes fechas especiales con el fin de hacer de este día algo memorable, espacios

de integración, de conocer al vecino y de compartir espacios entre todos, y así hacer un lugar mejor para grandes y chicos, junto con el Comité de convivencia y algunos copropietarios que aportaron su conocimiento y TIEMPO se lograron llevar acabo eventos dentro de la copropiedad

- DIA DE LA MADRE









20 de 25



- DIA DEL PADRE





- DIA DE LOS NIÑOS (HALLOWEEN)









- AMOR Y AMISTAD





- NAVIDAD



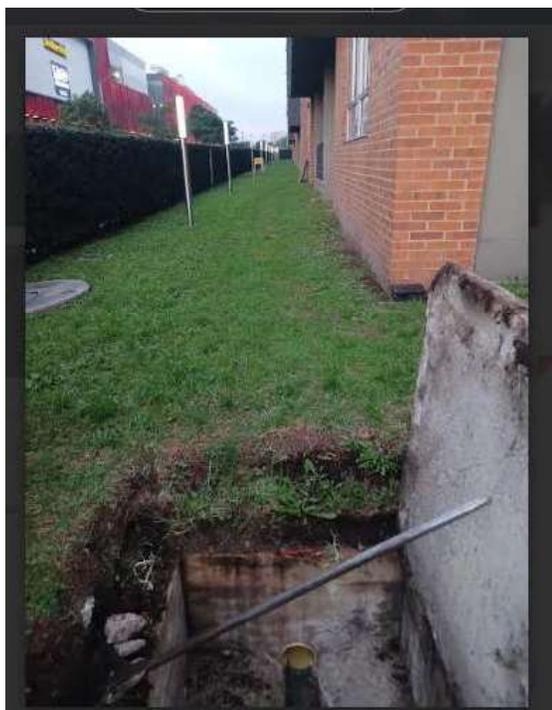


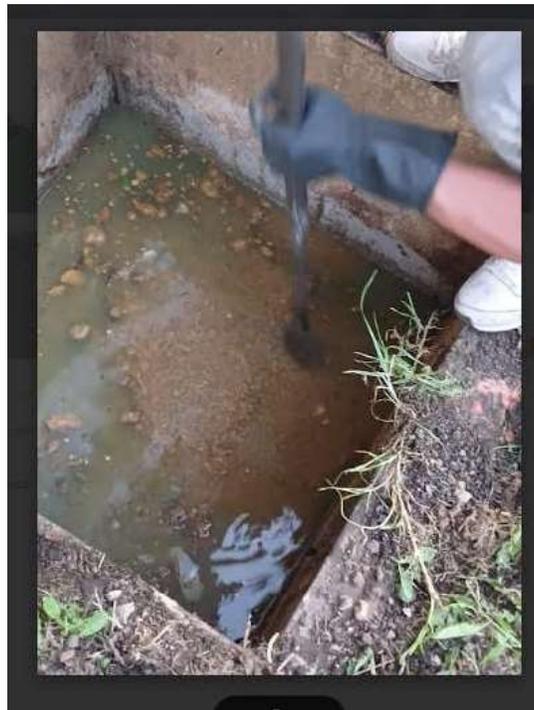
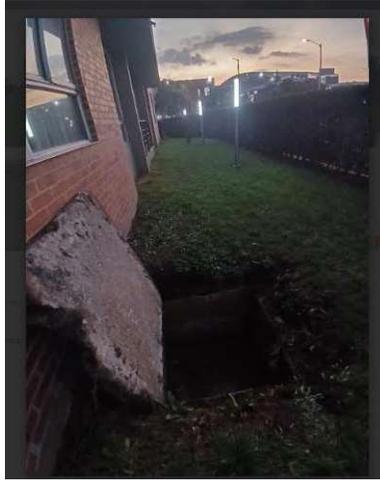
Gracias por su tiempo y dedicación, a las personas del comité de convivencia que lograron que esto fuera posible y a aquellos copropietarios y residentes que con su aporte **PROACTIVO** .

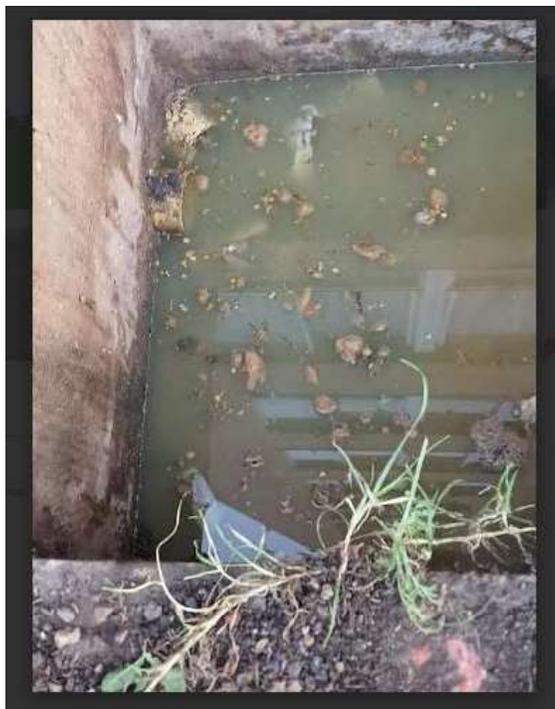
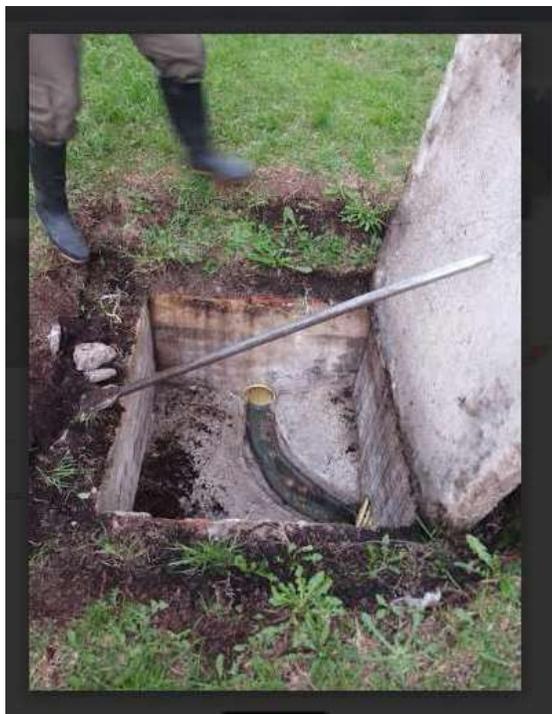
Esperamos que estos eventos sigan cultivando esos lazos de amistad entre familias y vecinos.

MANTENIMIENTO CAJAS DE AGUAS NEGRAS

Anualmente se efectúa el mantenimiento de las cajas de aguas negras de la copropiedad, donde se lavan y limpian con maquina Hidrojet, sin embargo es importante recordarles el buen uso que debe darse a la cañería, ya que al limpiar las cajas se encuentran : toallas higiénicas, condones, pañitos húmedos, entre otros artículos que seria desagradable mencionar, esto hace que en algún momento las cañerías se tapen y los que más sufren con el mal manejo de estas son los primeros pisos, ya que ingresan malos olores por el taponamiento que los artículos hacen , y podría presentarse una devolución de las aguas.









PARQUE INFANTIL

La copropiedad cuenta con dos parques infantiles, en próximos días el que se encuentra detrás de la Sala de cine, será pintado en su totalidad, el otro parque infantil durante el año se hizo repinte de la madera, cambio de columpios por daño y cambio de la manila de escalada.



RECARGA DE EXTINTORES

En el mes de junio y septiembre se efectuaron la recarga de los extintores de la copropiedad

OTRAS LABORES DE MANTENIMIENTO

- Reparación humedad torres 4 externa entre pisos 1 y 2
- Cambio de pisos de pasillo en torre 3
- Mantenimiento de puertas de ingreso a las torres
- Cambio de lectores torre 5 y 6
- Cambio de lector torre 1

IMPUESTOS

La copropiedad a la fecha se encuentra al día con los pagos de retención en la fuente

06-03-2025 / 21:42:23 CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3 ESTEFAN CRUZ SANDRA PATRICIA

Alarmas Tareas

Mis actividades

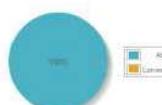
Comunicados:

A su correo electrónico
Ir a visualizar los correos recibidos.

Próximos vencimientos:

mar-14 Retefuente AG 2024
abr-14 Retefuente AG 2024

Sus obligaciones:



Destacados del mes:

- Presentar Declaración de Renta**
- Consultar Facturas electrónicas**
Consultar información facturas electrónicas
- Consultar información Ecológica**
Información Reportada por terceros
- Presentación de Información**
Colocar Archivos en su Bodega 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

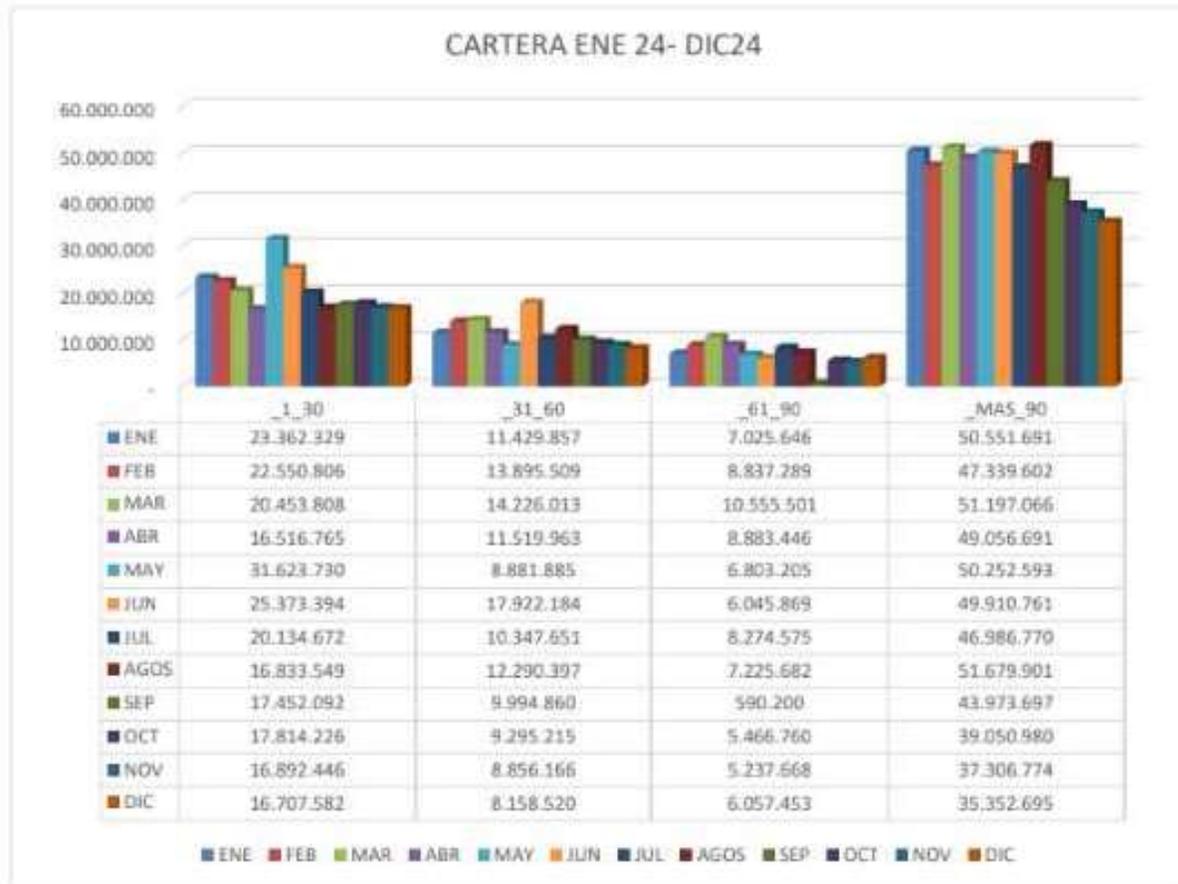
Enviar Su clave a los servicios DIAN ha caducado, recuerde que debe cambiarla.

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

CARTERA

El recaudo de las cuotas de administración es un factor fundamental para mantener nuestras finanzas al día, cuando un copropietario decide no estar al día con sus cuotas, causa traumatismos financieros al interior de la copropiedad, recuerden que con este aporte es que cancelamos o pagamos los servicios que nos prestan las diferentes empresas, los servicios públicos y demás compromisos



Este fue el comportamiento de la cartera en el año 2024 y cerro en \$66.276.250 que comparada con el año inmediatamente anterior \$96.733.673 presento una recuperación del 46% con respecto al año anterior.

La cartera que se encuentra en mora esta discriminada así:

Cobro jurídico \$32.461.120 49%

Acuerdo de pago \$18.273.774 27%

Y tal como lo hemos invitado en los avisos publicados sobre cartera, seguimos invitando a aquellos que se encuentran en mora a realizar acuerdos de pago y así normalizar sus deudas con la copropiedad.

Los procesos de cobro jurídico los lleva la firma GESTION GLOBAL

Ciudad-

Respetada señora

En atención me permito remitir un informe sobre la gestión que hemos venido desempeñando durante el mes de enero a diciembre del año 2024, para el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3 - P.H.**, en el área Pre-Jurídico y jurídico, con cartera de más de 180 días de mora, donde podemos visualizar la acción que se ha realizado con cada uno de los deudores, que fueron entregados para la gestión de cobro.

TIPIFICACION	INMUEBLE	SALDO INICIAL ENERO	RECAUDO
TERMINADO	7	\$ 12.837.390	\$ 23.133.870
ACUERDO	1	\$ 5.445.536	\$ 6.095.840
GESTIONANDO	17	\$ 37.587.742	\$ 35.409.462
DEMANDA	1	\$ 18.663.718	\$ -
TOTAL	19	\$ 74.534.386	\$ 64.639.172



Se puede observar que, durante los meses de enero a diciembre del año 2024, se ha generado un recaudo de **\$64.639.172 (SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS MCTE)**. Correspondientes a las tipificaciones terminado, gestionando, acuerdo y demandas con abonos los cuales se encuentran reflejados de la siguiente manera:

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
\$3.689.084	\$10.802.985	\$1.887.186	\$12.641.756	\$4.394.636	\$3.475.266	\$8.808.247	\$1.580.470	\$ 2.076.535	\$ 8.743.300	\$ 2.541.590	\$3.998.117



GESTION GLOBAL

TERMINADOS

En esta tipificación tenemos 7 deudores donde está concentrado el 27% del volumen de la cartera, los cuales terminaron con su obligación en mora a la fecha se ha realizado un recaudo por un valor de **\$23.133.870 (VEINTITRÉS MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE).**

TIPIFICACION	INMUEBLE	PROPIETARIO	SALDO INICIAL ENERO	TOTAL
TERMINADO	2-1002	DELGADO TUNJANO ALEXANDER/	\$ 3.801.400	\$ 4.310.260
TERMINADO	2-1202	JORGE AURIO/DAVIVIENDA	\$ 3.066.280	\$ 3.856.660
TERMINADO	2-501	CARLOS ARMANDO SANCHEZ FORERO	\$ 1.697.860	\$ 1.916.060
TERMINADO	3-801	GIOVANNI ROJAS/ ANGRICA DE LA PEÑA	\$ 941.250	\$ 2.881.250
TERMINADO	4-1004	DIANA MARCELA GONZALEZ ACOSTA/	\$ 1.064.000	\$ 1.352.760
TERMINADO	4-802	ADRIANA AGUIRRE/JULIAN ROJAS	\$ 2.266.600	\$ 3.465.598
DEMANDA/TERMINADO	4-103	NELSON TAVERA /ROSA MARIA S.	\$ -	\$ 5.351.282
TOTAL		7	\$ 12.837.390	\$ 23.133.870

ACUERDO

En esta tipificación tenemos 1 deudor donde está concentrado el 4% de la cartera con acuerdo de pago activo que se está cumpliendo y recaudando mes a mes bajo consignación en la cuenta del conjunto a la fecha se ha realizado un recaudo por valor de **\$6.095.840(SEIS MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE).**

TIPIFICACION	INMUEB	PROPIETARIO	SALDO INICIAL ENE	TOTAL
ACUERDO	3-601	BETTY MELO	\$ 5.445.536	\$ 6.095.840
TOTAL		1	\$ 5.445.536	\$ 6.095.840

Sin más que contar , agradecemos a cada copropietario que con su aporte logro una mejor convivencia, un mejoramiento a las zonas comunes de la copropiedad, y con su participación activa y propositiva un mejor lugar para todos.

Sandra Patricia Estupiñan

FALX®

Gestión de Proyectos e Instalaciones

FALX® SAS

Arquitectura e Ingeniería | Gestión Inmobiliaria e Instalaciones – *Facility Management*
Zero®

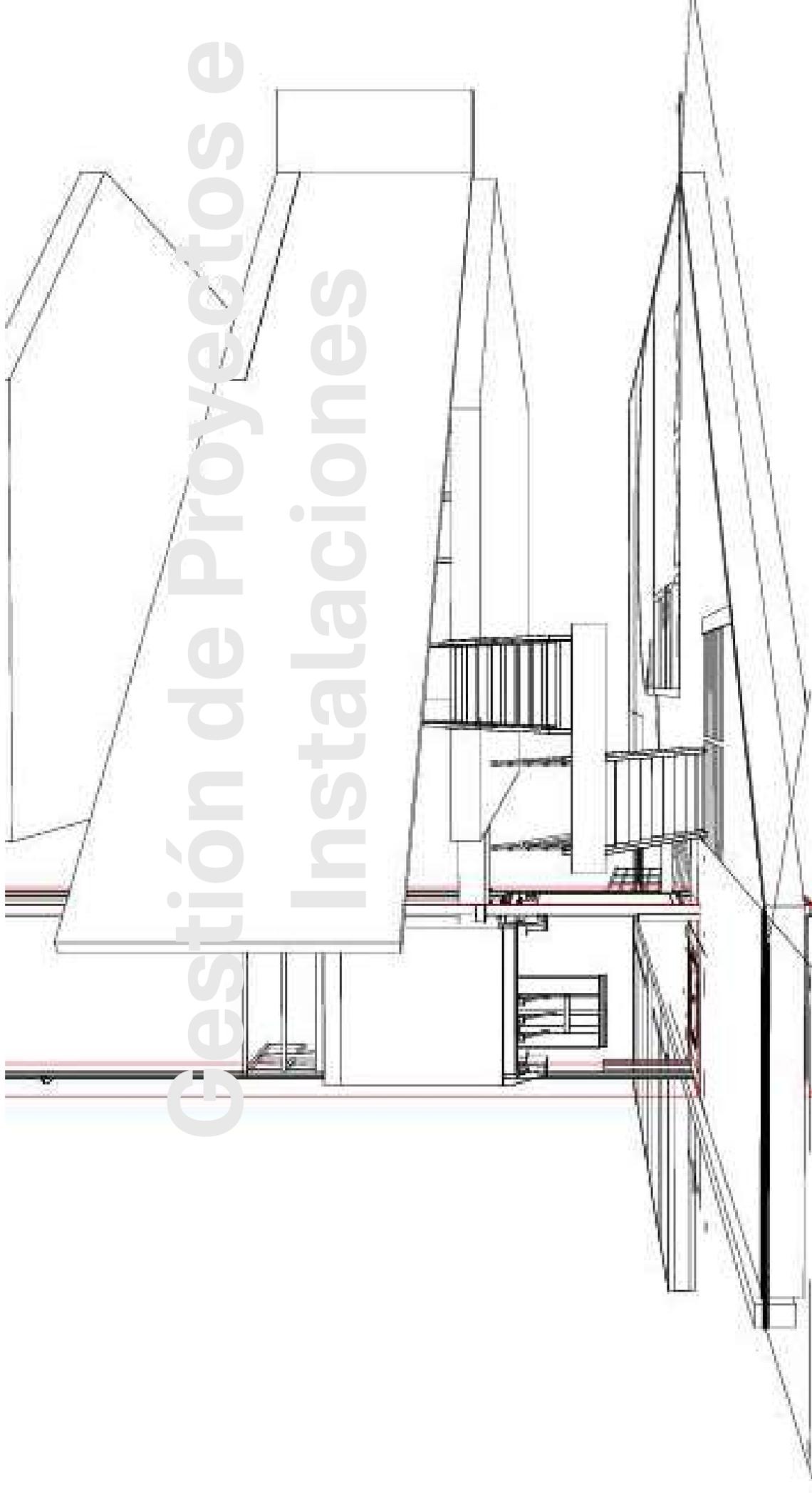
**PROYECTO AR303-07001-1E – Consultoría para un sistema de transporte vertical
los dos(2) edificios de las zonas sociales del Conjunto Residencial Alsacia Res
PH en Bogotá D.C.**

06 | 02 | 2025

código documental KEY02-EX003-3P versión 1

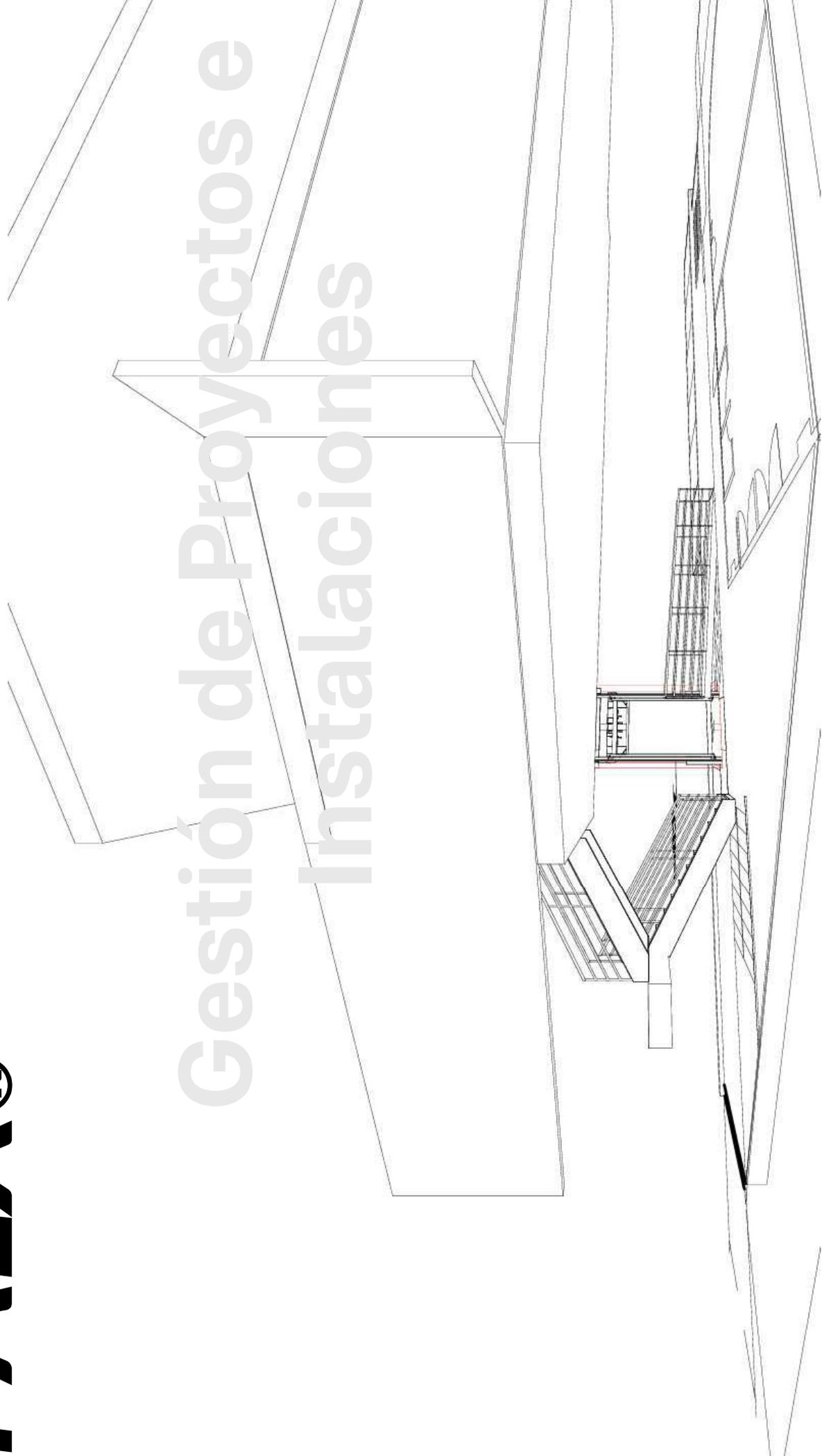
FALX®

Gestión de Proyectos e
Instalaciones



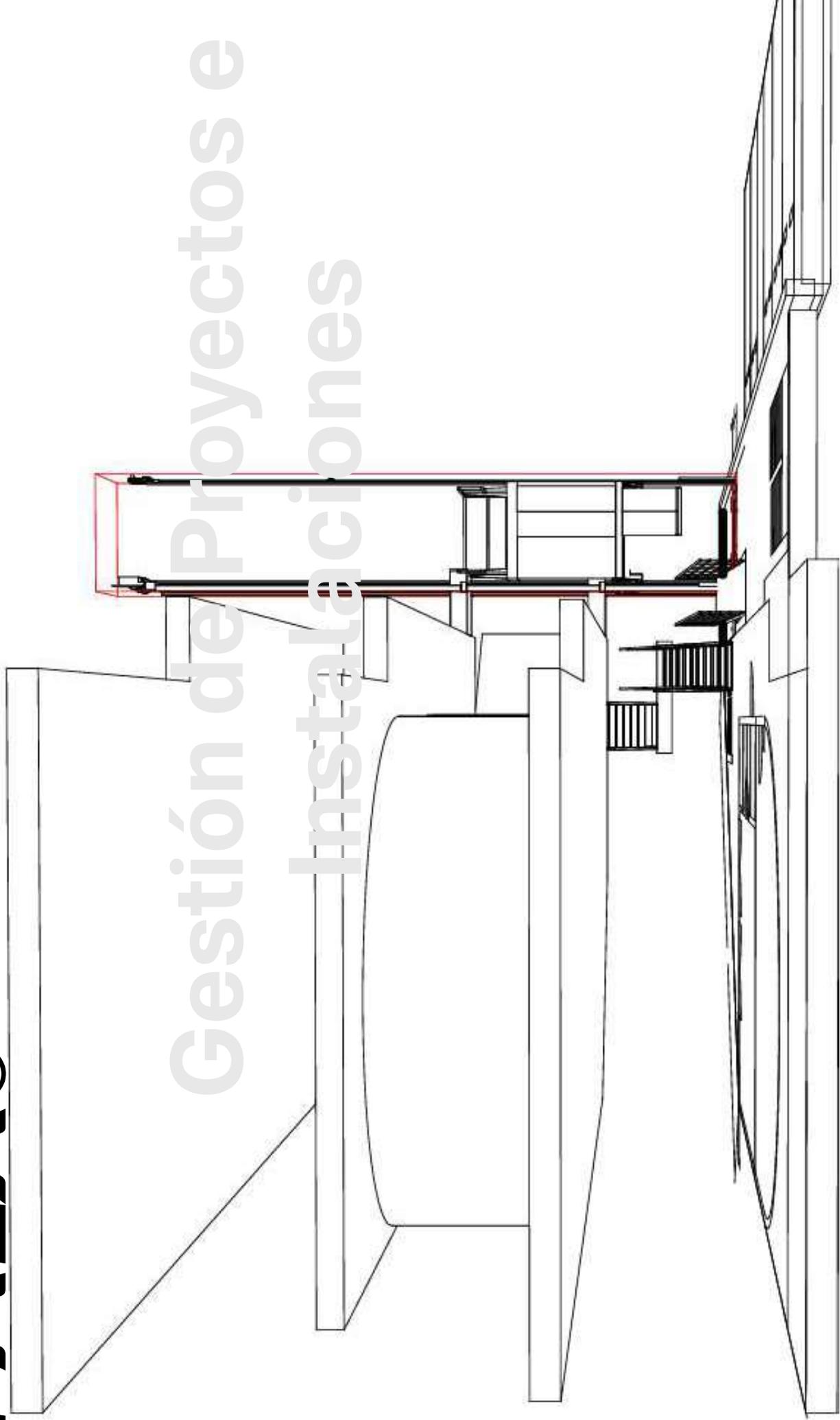
FALX®

Gestión de Proyectos e
Instalaciones



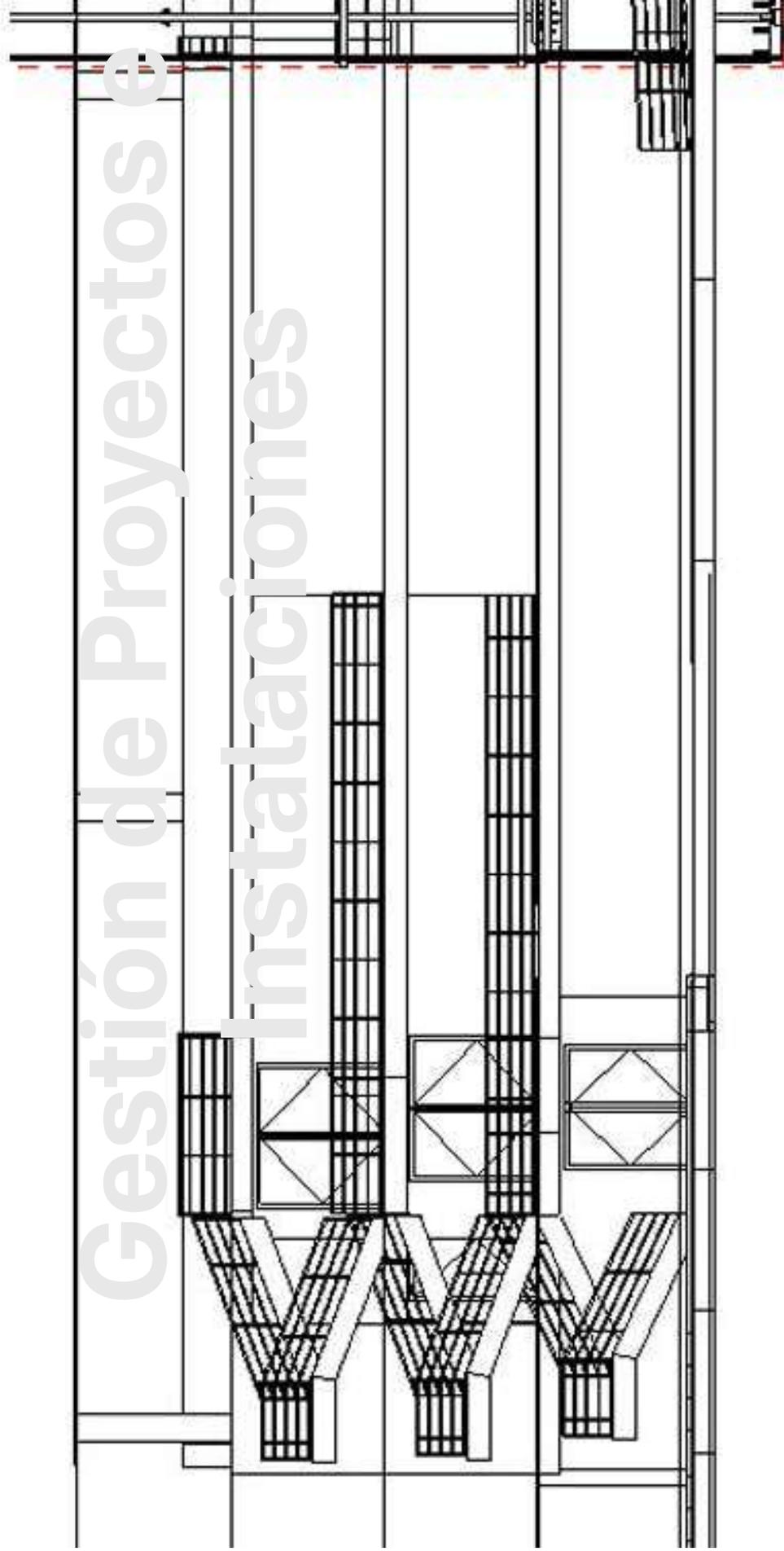
FALX®

Gestión de Proyectos e
Instalaciones



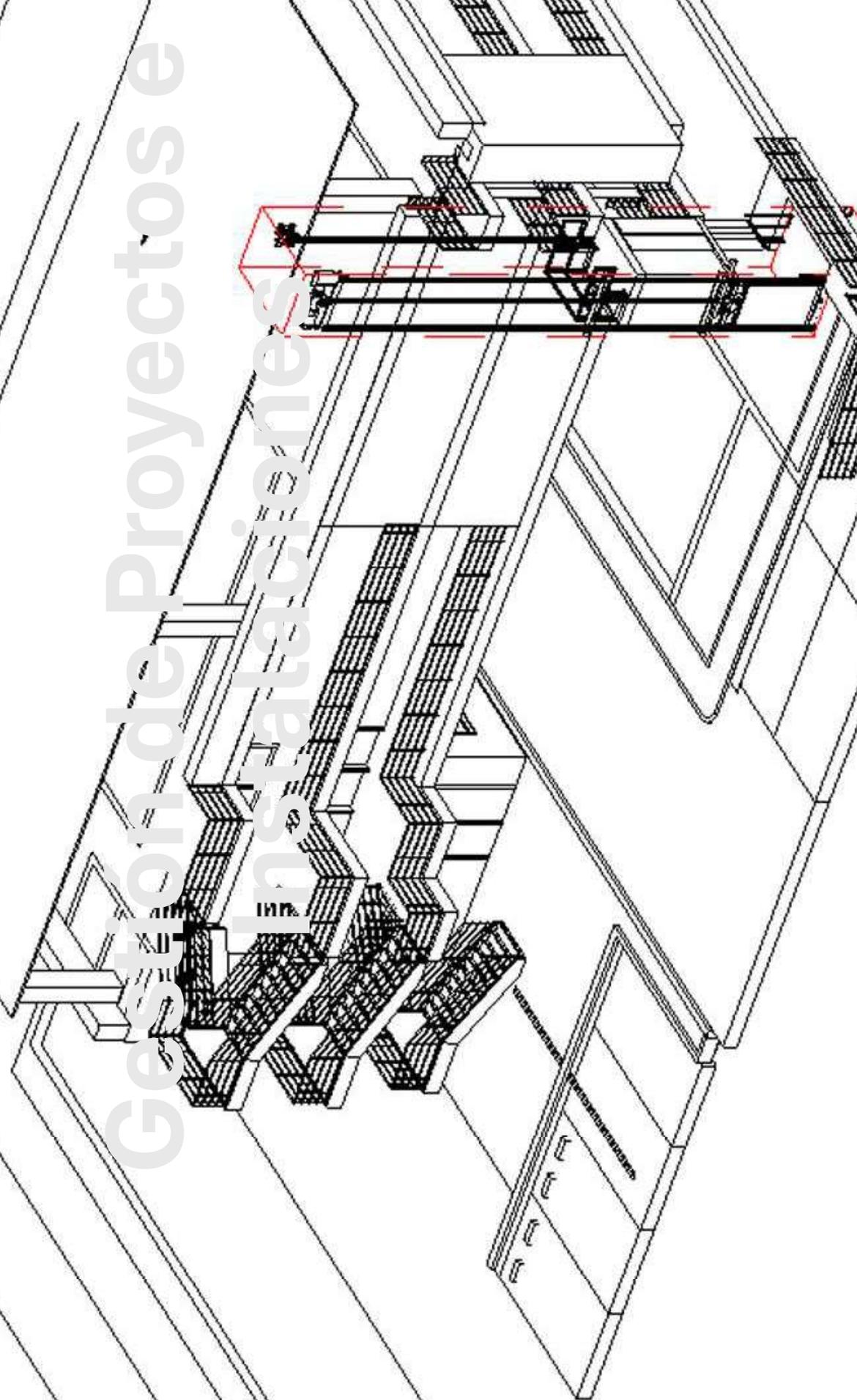
FALX®

Gestión de Proyectos e
Instalaciones



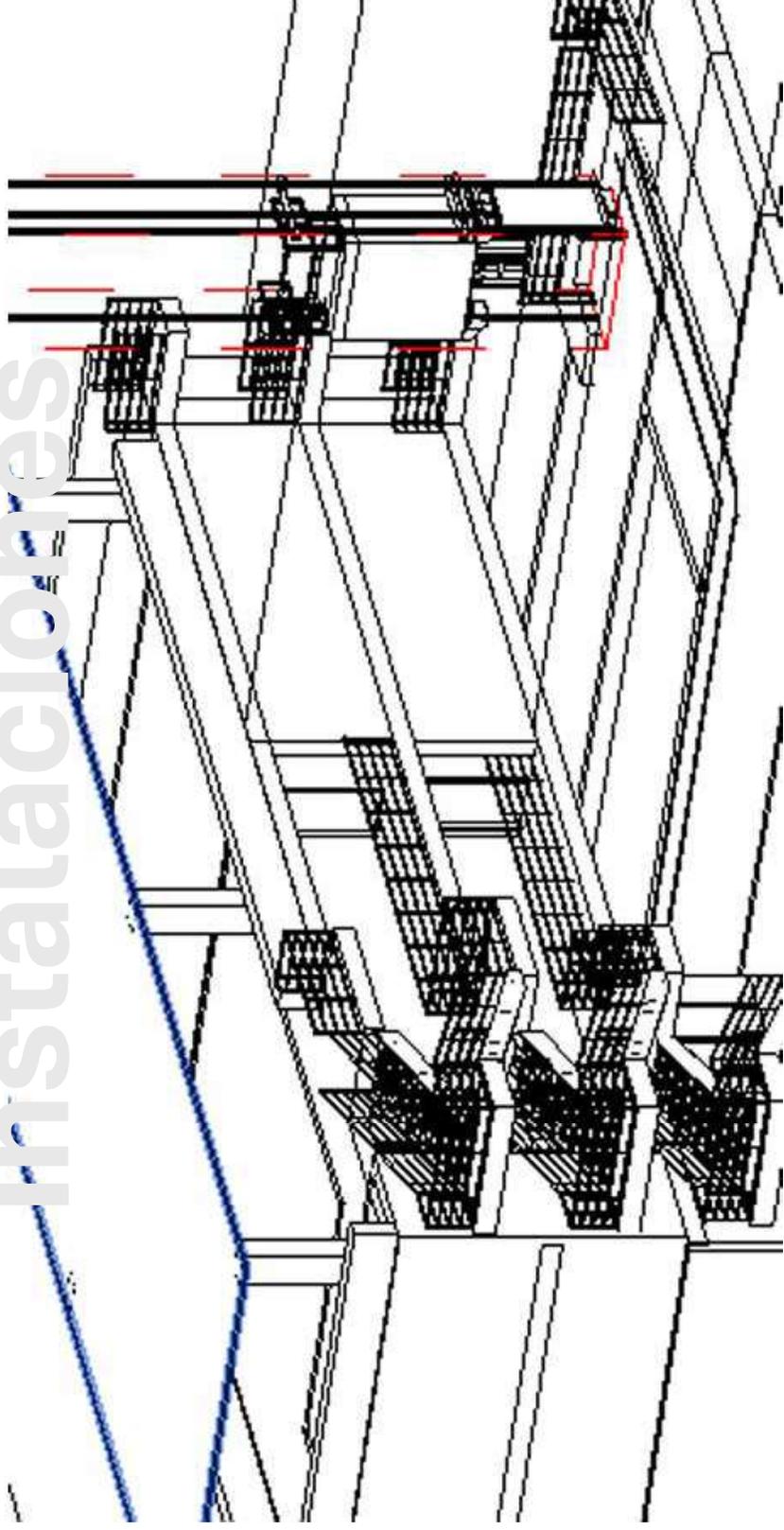
FALX®

Gestión de Proyectos e
Instalaciones



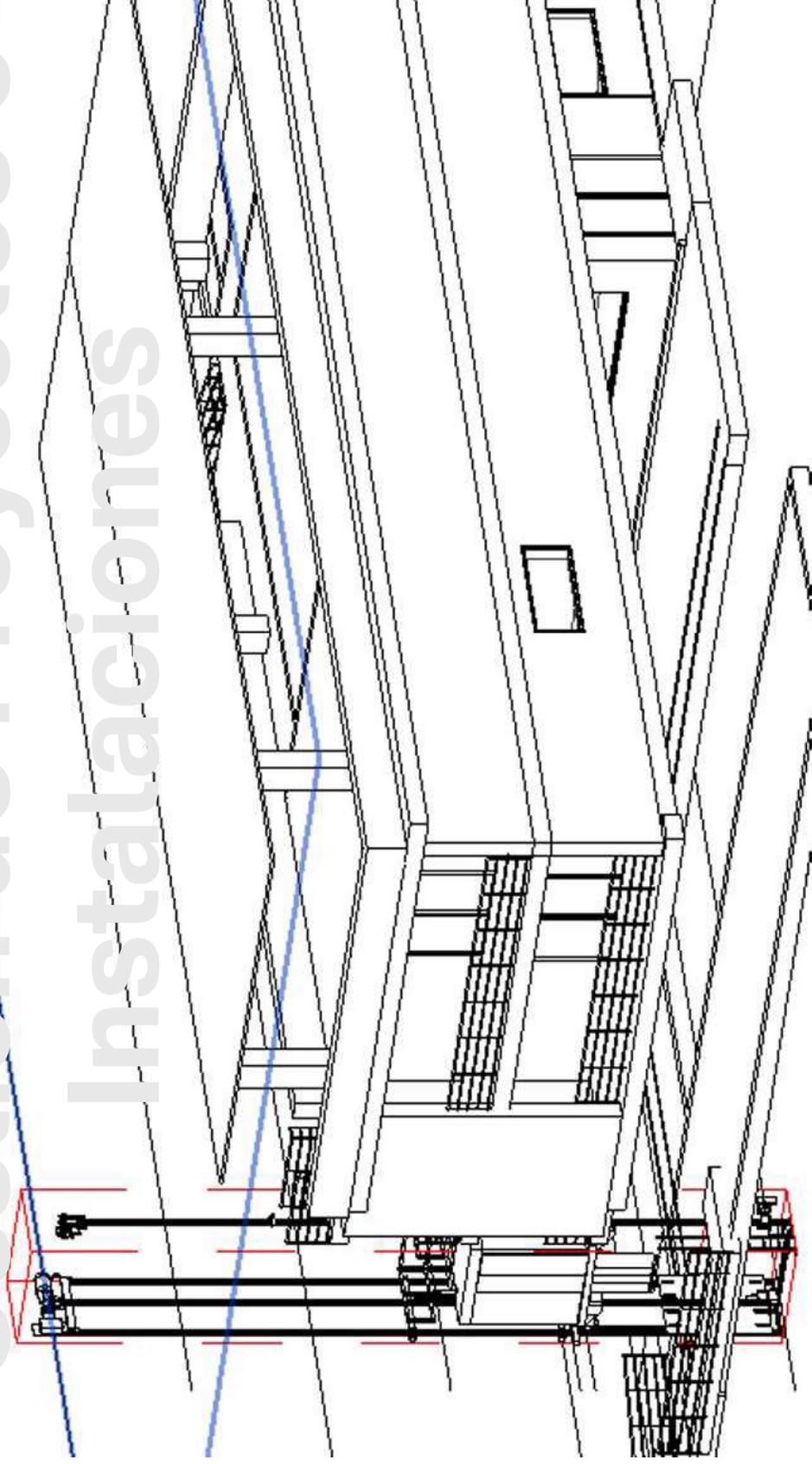
FALX®

Gestión de Proyectos e Instalaciones



FALX®

Gestión de Proyectos e Instalaciones

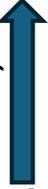


FALX[®]

CONTENIDO

- Estado del Contrato AR303-07001-1E
- Entrega de Viabilidad Técnica y Financiera
- Verificación Complementaria de FASE I – Diseño Conceptual
- Siguiendo Pasos
- Anexos Gráficos y Conceptuales

TERCERA – ALCANCE: En ejecución del presente **Contrato EL CONTRATISTA** realizará en forma periódica y sucesiva las actividades de CONSULTORÍA para el diseño de la arquitectura y la ingeniería y de CONSULTORÍA para la solicitud de obtención de la licencia de construcción hasta su obtención, de acuerdo con el siguiente alcance:

- Presentado 09/12/24** 
- 1) Diseño de la Arquitectura y la Ingeniería que incluya las siguientes tres (3) etapas:
 - a. Conceptual de identificación de viabilidad.
 - b. Anteproyecto de Localización y Planos Generales y Técnicos.
 - c. Proyecto completo y con Detalles Constructivos, las especificaciones y los protocolos de ejecución requeridos para la solicitud de una licencia de construcción y proceso constructivo.
 - 2) La elaboración y presentación de los términos de referencia para realizar la convocatoria para la selección de un contratista general de construcción que en el futuro ejecutará la obra.
 - 3) Y hacer la solicitud para presentarse ante una Curaduría Urbana para obtener la licencia de construcción del PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE UN SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL EN LOS DOS (2) EDIFICIOS DE ZONAS COMUNES” en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3 PH mediante el siguiente proceso:
 - a. Presentación de la Solicitud de obtención de Licencia de Construcción.
 - b. Aclaración de inquietudes de la Curaduría Urbana sobre aspectos del Proyecto.
 - c. Obtención del número de la licencia de construcción aprobada.

Cualquier requerimiento que salga de la esfera de las actividades anteriormente mencionadas y que fueron contempladas por **EL CONTRATISTA** en el **Anexo I**, o que deriven de la naturaleza o praxis del **Contrato**, tendrán un costo adicional al inicialmente acordado el cual deberá ser pagado por **EL CONTRATANTE a EL CONTRATISTA** y la mencionada actividad deberá constar expresamente en una modificación suscrita por ambas **PARTES** que se anexará al presente **Contrato** y formará parte integral del mismo, contemplando las actividades adicionales a realizar y el valor y forma de pago de las mismas.

QUINTA – PLAZO: EL CONTRATISTA se compromete a ejecutar los servicios y sus actividades y entregables del objeto del presente contrato en forma PERIÓDICA y SUCESIVA, en un plazo máximo de CIENTO SESENTA Y CINCO (165) DÍAS HÁBILES, o sea TREINTA Y TRES (33) SEMANAS contadas a partir de la firma del acta de inicio, de acuerdo con el siguiente programa de CONSULTORÍA, ajustándose a que dicho plazo podrá contemplar un plazo adicional que será definido por **LAS PARTES**, en virtud de **OTROSÍ al Contrato:**

1) OCHO (8) SEMANAS para el Diseño de la Arquitectura y la Ingeniería que incluya las siguientes tres (3) etapas y UNA (1) SEMANA para presentar los términos de referencia:

Presentado 09/12/24 

- a. DOS (2) SEMANAS para lo Conceptual de identificación de viabilidad.
 - b. TRES (3) SEMANAS para el Anteproyecto de Localización y Planos Generales y Técnicos.
 - c. TRES (3) SEMANAS para el Proyecto completo y con Detalles Constructivos, las especificaciones y los protocolos de ejecución requeridos para la solicitud de una licencia de construcción y proceso constructivo.
 - d. UNA (1) SEMANA, a la novena semana EL CONTRATISTA presentará los términos de referencia para realizar la convocatoria para la selección de un contratista general de construcción que en el futuro ejecutará la obra.
- 2) Y finalmente, VEINTE Y CUATRO (24) semanas, a la décima semana se hará la solicitud para presentarse ante una Curaduría Urbana y obtener la licencia de construcción del PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE UN SISTEMA DE TRANSPORTE VERTICAL EN LOS DOS (2) EDIFICIOS DE ZONAS COMUNES” en el CONJUNTO RESIDENCIAL ALSACIA RESERVADO 3 PH mediante el siguiente proceso:
- a. UNA (1) SEMANA para Presentar la Solicitud de obtención de Licencia de Construcción.
 - b. ONCE (11) SEMANAS para dar por Aclarado las inquietudes de la Curaduría Urbana sobre aspectos del Proyecto.
 - c. DOCE (12) SEMANAS para dar por Obtenido el número de la licencia de construcción aprobada.

FALX®

Entrega de Viabilidad Técnica y Financiera del Pro

1. La Introducción al Proyecto para la Construcción de un sistema de transporte vertical en los dos (2) edificios Zonas Comunes del Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3 PH.
2. Los Beneficios de las Fases del Proyecto y Opciones (Dos opciones cada una con dos sub-opciones; y dos verificaciones sugeridas por los HONORABLES MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN y D^{ña} Patricia Estupiñán, Representante Legal de la Propiedad Horizontal el miércoles 11 de diciembre de 2025 febrero de 2025).
3. La Planificación Viable del Proyecto (Seis Meses de Ejecución para un presupuesto de MCO\$430).
4. Los Procesos y Modelos de Ejecución y Control.
5. El Alcance del Proyecto y sus Entregables.
6. Los Anexos.

FALX® Viabilidad Técnica y Financiera del Proye

INTRODUCCIÓN AL PROYECTO: “*Superar las barreras arquitectónicas existentes, mejorando así, la accesibilidad para este grupo poblacional con capacidades físicas diferentes o restricciones de motricidad*”

Este reporte final de condiciones para la FASE I – Diseño Conceptual de viabilidad técnica y financiera para la continuación de las demás etapas del Proyecto, hasta su construcción.

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proye

CONSULTORÍA DISEÑO FASE I - CONCEPTUAL: *“Es la etapa en la cual se definen los principales conceptos de localización probable, riesgo técnico e impacto a la infraestructura existente financieros y cumplimiento de la normatividad, tanto de las leyes lo integran, como de la normativa aceptada y vigente...”*

FALX® Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

Guía	Riesgo	Existente	Por Construir	Normatividad
Espacio Arquitectónico	Ninguno	Si	Si	Cumple con el mir área
Sistema Estructural	Ninguno	Si	Si	Cumple con el mir carga viva y muerta diseñar
Infraestructura e Instalaciones Eléctricas	Ninguno	Si	Si	Cumple con el mir carga eléctrica
Otros Sistemas (Hidráulico, Mecánico y de Seguridad Física y de Monitoreo)	Ninguno	Si	Si	Cumple con el mir infraestructura a u

GUÍA 1:

Guía	Riesgo	Existente	Por Construir	Normatividad
Arquitectura Y Acabados	Ninguno	Si	Si	Mantener la imagen arquitectónica respetando acabados y dimensiones de vías
Sistema Estructural	Ninguno	Si	Si	Mantener la estructura de acero respetando resistencias y dimensiones de vigas y columnas que se requiera
Sistema Eléctrico	Ninguno	Si	Si	Mantener la instalación de conductores principales, respetando potencias, cargas y ampliando dimensiones de conductores donde se requiera
Otros Sistemas (Hidráulico, Mecánico y de Seguridad Física y de Monitoreo)	Ninguno	Si	Si	Mantener la instalación de equipos principales, respetando los estándares de ampliando dimensiones de tuberías y cableado de monitoreo, donde se requiera

GUÍA 2:

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

BENEFICIOS NORMATIVOS: “Identificar, para llevar a cabo el Proyecto dos (2) OPCIONES más probables en virtud de las normas, **NSR10** – Norma Sismo Resistente 2010 de Colombia. **ADA** – The American with Disabilities Act de los Estados Unidos de América. **NFPA 101, ASME 17.1, ISO 22201:2017** para elevadores y plataformas. **ISO 27745-2:2018** posibilidad de exclusión tributaria, **ISO 14798:2009, Lifts (elevators), escalators and moving walks — Risk assessment and reduction methodology**; **NTC 4349:2017** para Elevadores y Plataformas, complementarias **NTC 4265:1997** y **EN12184:2014** para sillas de ruedas; y finalmente, todas las leyes y decretos emanados por el DNP - Departamento Nacional de Planeación de Colombia para accesibilidad desde el “**Artículo 47º** de la **Ley 361 de 1997**” ...”

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

OPCIONES	SUBOPCIÓN	SITUACIÓN ACTUAL, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD	IMAGEN	EFICIENCIA	COSTO
OPC. 1	Plataformas: 1A-Carga y Pasajeros	Posible instalación, mantenimiento básico y tomar otras medidas de seguridad	Acabado Industrial	Media	Bajo
	1B-Silla de Ruedas	No es posible instalación porque la escalera existente no cuenta con dimensiones adecuadas y tomar muchas más medidas de seguridad	Acabado Residencial	Baja	Bajo
OPC. 2	Ascensores: 2A-Eléctrico	Posible instalación, mantenimiento adecuado y medidas de seguridad en cabina	Acabado Residencial	Alta	Medio
	2B-Hidráulico	Posible instalación, mantenimiento adecuado y medidas de seguridad en cabina	Acabado Residencial	Baja	Medio

OPCIONES:

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

Un ascensor producto nacional de capacidad de 450 Kg para entre 4 y 6 pasajeros, que se propone como la opción seleccionada, para recorridos de 9 metros de longitud en altura, con una dimensión en NORMA de cabina de 110cms por 140cms de espacio de cabina con una altura de 230cms que da espacio para una silla de ruedas y su acompañante.

Presupuesto:

Equipo completo e instalado:

MCOP\$ 105.00

OPCION 2A

propuesta

Elevador Edificio

Suroriental:

MCOP\$200.00

Protocolo:

Entrega de los Equipos será a los seis (6) meses de entregado el anticipo, Certificación UPME, Garantía de Equipos por 24 Meses, Mantenimiento Preventivo con partes incluidas por 6 meses, Asistencia y Capacitación del Personal del Conjunto Residencial.

Ingeniería:

Presupuesto:

Estructura Metálica de Vigas y Columnas, acabada en paneles livianos (adecuada a lo existente):

MCOP\$ 43.00

Reforzamiento a estructura de placa en concreto existente: (rampa y foso):

MCOP\$ 27.00

Sistemas y Redes Eléctricos e Hidráulicos:

Protocolo:

MCOP\$ 25.00

Este presupuesto incluye las modificaciones a los accesos en rampas de los tres (3) bordillos de entrada a las áreas de los Pisos 2º y 3º, Garantía de Obra por 24 Meses, Acompañamiento al Personal de Mantenimiento y del Conjunto Residencial.

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

OPCION 2A propuesta Elevador Edificio Suroriental: MCOP\$200.00

ORDEN DE MAGNITUD PARA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EN ELEVADOR SUR ORIENTAL					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	Equipos Elevadores Eléctricos				
	Grupo Elevador de carga 450 Kg, equipo con sala de máquina, cable viajero, contrapesos, tablero interno y de control externo, velocidad 2.0 mts/seg, recorrido 9 mts, 3 paradas, a 208V, paneles de cabina, pasamanos, botoneras y puertas en acero inoxidable y vidrio templado, y piso PVC.	UN	1	\$ 84.000.000,00	\$ 84.000.000,00
1.1	Mano de Obra e insumos de instalación y comisionamiento	GL	1	\$ 21.000.000,00	\$ 21.000.000,00
	SUBTOTAL				\$ 105.000.000,00
2	Ingeniería				
2.1	Preliminares en placa de concreto existente	M2	4	\$ 520.000,00	\$ 2.080.000,00
2.2	Preliminares en muros de acceso a pisos	M2	2	\$ 520.000,00	\$ 1.040.000,00
2.3	Alistamiento de Foso de H=90cms, bordillos en concreto	UN	1	\$ 6.500.000,00	\$ 6.500.000,00
2.4	Alistamiento de Rampa de L=500cmsXA=90cms, pasamanos y bordillos en concreto	UN	1	\$ 12.500.000,00	\$ 12.500.000,00
2.5	Señalización, Afinado de Piso, reparación muros y rampas metálicas en bordillos, etc.	GL	1	\$ 4.300.000,00	\$ 4.300.000,00
2.6	Suministro e Instalación de Estructura Metálica Estructural Sección Cuadrada HR50, pintura electrostática, incluye puentes de acceso y pasamanos.	ML	88	\$ 290.000,00	\$ 25.520.000,00
2.7	Suministro e Instalación de Vidrio Templado y accesorios en acero inoxidable	M2	50	\$ 350.000,00	\$ 17.500.000,00
2.8	Suministro e Instalación de Acometida de energía eléctrica a 208V a cero metros, incluye, tablero, protecciones, cable, tubería y pruebas	ML	70	\$ 360.000,00	\$ 25.200.000,00
	SUBTOTAL				\$ 94.640.000,00
	TOTAL ORDEN DE MAGNITUD				\$ 199.640.000,00
NOTAS:					
i	Este no se considera presupuesto, sino un orden de magnitud para dar verificación a la viabilidad del Proyecto				
ii	No incluye: iia) Costos de Otros Estudios y Diseños no incluidos en la consultoría de diseño iib) Impuesto de Delineamiento para la solicitud de Licencia de Construcción				

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

Un ascensor producto nacional de capacidad de 450 Kg para entre 4 y 6 pasajeros, que se propone como la opción seleccionada, para recorridos de 14 metros de longitud en altura, con una dimensión en NORMA de cabina de 110cms por 140cms de espacio de cabina con una altura de 230cms que da espacio para una silla de ruedas y su acompañante.

Presupuesto:

Equipo completo e instalado:

MCOP\$ 110.00

Protocolo:

Entrega de los Equipos será a los seis (6) meses de entregado el anticipo, Certificación UPME, Garantía de Equipos por 24 Meses, Mantenimiento Preventivo con partes incluidas por 6 meses, Asistencia y Capacitación del Personal del Conjunto Residencial.

Ingeniería:

Presupuesto:

Estructura Metálica de Vigas y Columnas, acabada en paneles livianos (adosada a lo existente):

MCOP\$ 49.000

Reforzamiento a estructura de placa en concreto existente (salones, urbanismo, rampa y foso):

MCOP\$ 46.000

Sistemas y Redes Eléctricos e Hidráulicos:

Protocolo:

MCOP\$ 25.000

Este presupuesto incluye las modificaciones a los accesos en cocina, terrazas abiertas y rampas de los cuatro (4) bordillos de entrada a las áreas de los Pisos 2º, 3º y 4º, Placa para encima del borde del tanque de agua, Garantía de Obra por 24 Meses, Acompañamiento al Personal de Mantenimiento y del Conjunto Residencial.

**OPCION 2A
propuesta
Elevador Edificio
Noroccidental:
MCOP\$230.00**

FALX®

Viabilidad Técnica y Financiera del Proyecto

OPCION 2A propuesta Elevador Edificio Noroccidental: MCOP\$230.00

ORDEN DE MAGNITUD PARA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EN ELEVADOR NOR OCCIDENTAL				
ITEM DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1 Equipos Elevadores Eléctricos				
Grupo Elevador de carga 450 Kg, equipo con sala de máquina, cable viajero, contrapesos, tablero interno y de control externo, velocidad 2,0 mts/seg, recorrido 14 mts, 4 paradas, a 208V, paneles de cabina, pasamanos, botoneras y puertas en acero inoxidable y vidrio templado, y piso PVC.				
1.1	UN	1	\$ 89.000.000,00	\$ 89.000.000,00
1.2	GL	1	\$ 21.000.000,00	\$ 21.000.000,00
SUBTOTAL				
2 Ingeniería				
2.1	M2	12	\$ 520.000,00	\$ 6.240.000,00
2.2	M2	6	\$ 520.000,00	\$ 3.120.000,00
Alistamiento de Foso de H=90cms, bordillos en concreto				
2.3	UN	1	\$ 6.500.000,00	\$ 6.500.000,00
Alistamiento de Rampa de L=500cmsXA=90cms, pasamanos y bordillos en concreto				
2.4	UN	1	\$ 18.500.000,00	\$ 18.500.000,00
Señalización, Afinado de Piso, Traslados de Cocina, reparación muros y rampas metálicas en bordillos, etc.				
2.5	GL	1	\$ 11.300.000,00	\$ 11.300.000,00
Suministro e Instalación de Estructura Metálica Estructural Sección Cuadrada HR50, pintura electrostática, incluye puentes de acceso y pasamanos.				
2.6	ML	102	\$ 290.000,00	\$ 29.580.000,00
Suministro e Instalación de Vidrio Templado y accesorios en acero inoxidable				
2.7	M2	55	\$ 350.000,00	\$ 19.250.000,00
Suministro e Instalación de Acometida de energía eléctrica a 208V a cero metros, incluye, tablero, protecciones, cable, tubería y pruebas				
2.8	ML	70	\$ 360.000,00	\$ 25.200.000,00
SUBTOTAL				
TOTAL ORDEN DE MAGNITUD				
			\$	119.690.000,00
			\$	229.690.000,00
NOTAS:				
i Este no se considera presupuesto, sino un orden de magnitud para dar verificación a la viabilidad del Proyecto				
ii No incluye: iia) Costos de Otros Estudios y Diseños no incluidos en la consultoría de diseño iib) Impuesto de Delineamiento para la solicitud de Licencia de Construcción				

FALX[®] **Viabilidad Técnica y Financiera del Proye**

RESUMEN: OPC. 2A –

Ascensor Eléctrico Edificio Zona Común Suroriental:

MCOP \$430.00

Ascensor Eléctrico Edificio Zona Común Noroccidental:

ORDEN DE MAGNITUD:

Viable en placa de concreto y bajo riesgo de afectación de Norma en Licencia de Construcción

Edificio Sur Oriental sobre fachada interior

Costoso en zona verde y alto riesgo de afectación de Norma en Licencia de Construcción (Antejardines)

Edificio Sur Oriental sobre fachada exterior

Viable en placa de concreto y bajo riesgo de afectación de Norma en Licencia de Construcción

Edificio Nor Occidental sobre fachada interior

Costoso en zona verde y alto riesgo de afectación de Norma en Licencia de Construcción (Antejardines-Aislamiento)

Edificio Nor Occidental sobre fachada exterior

Costoso en placa de concreto y alto riesgo de afectación Técnica por alto tráfico vehicular (Colapso-Vibraciones)

Edificio Nor Occidental sobre fachada interior contra acceso vehicular

FALX®

Siguientes Pasos

APROBACIÓN ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:

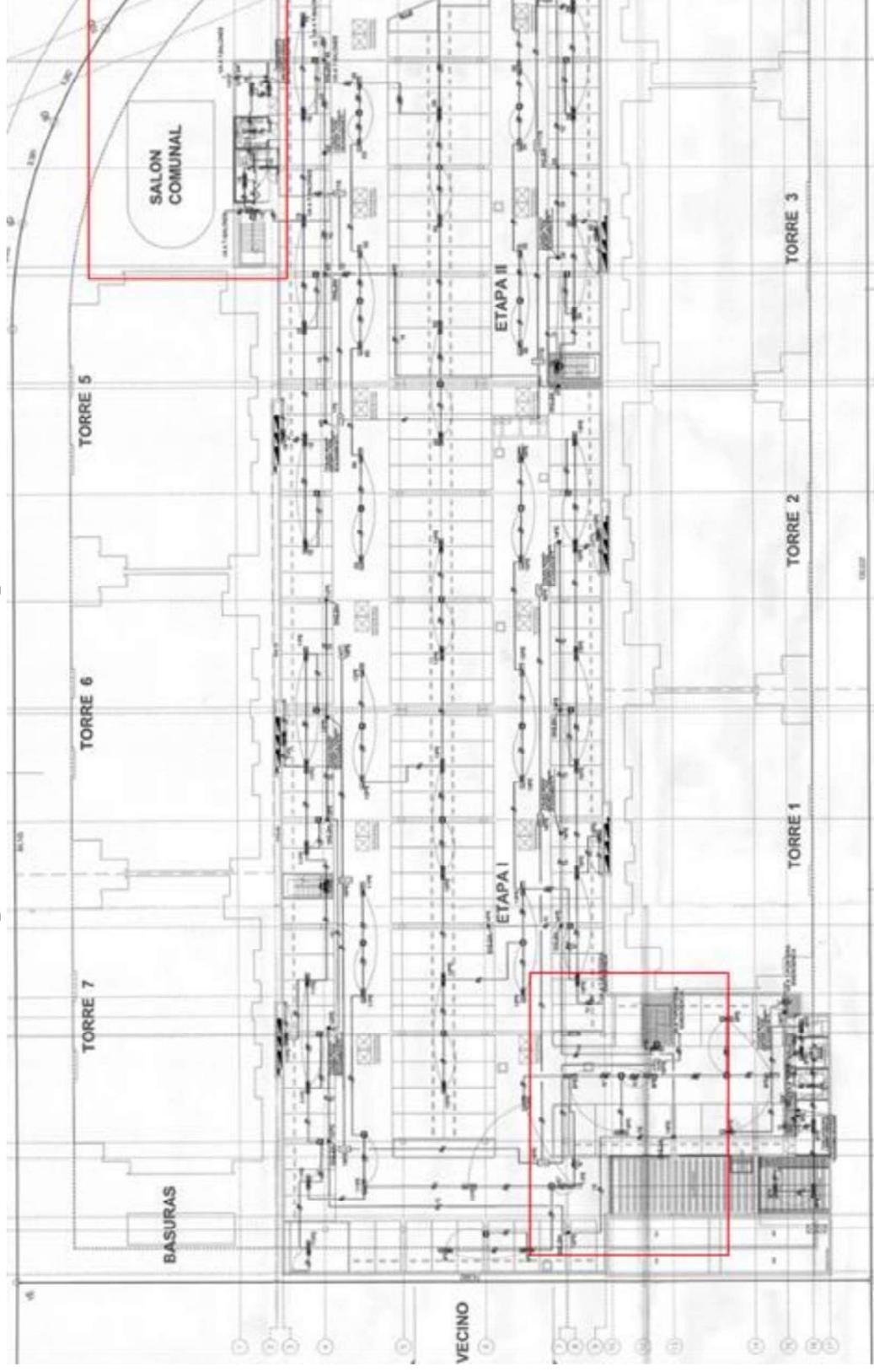
Elaborar los Diseños de Arquitectura e Ingeniería: Todos los documentos técnicos para solicitar una licencia de construcción y contratación de equipos y obras civiles de construcción.

Y acompañar la Contratación en los cuatro (4) contratos mencionados, fortalecer la representación y Administración y mantener la información disponible ante la Asamblea General de Copropietarios.

FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (A)

Localización:



FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (B)

OPC. 1 – Plataformas



OPC. 1A – Para Carga y Pasajeros:

OPC. 2 – Ascensores



OPC. 2A – Eléctrico

OPC. 1B – Para Sillas de Ruedas:



OPC. 2B – Hidráulico

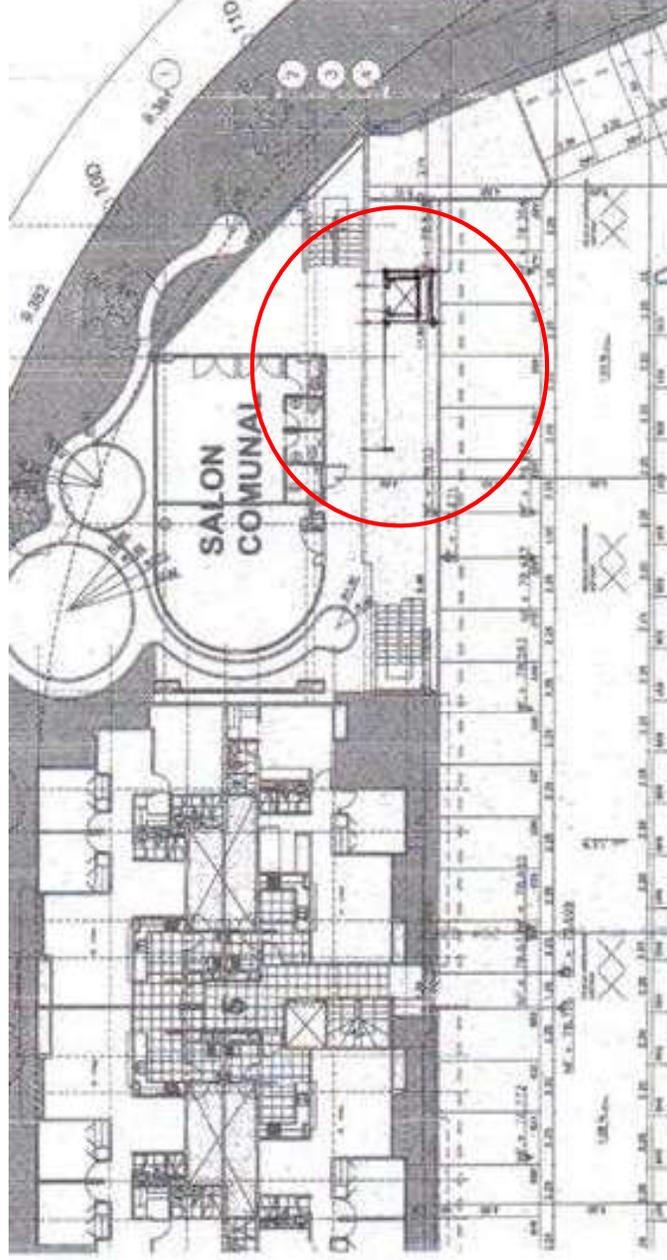


OPCIONES:

FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (C)

**EDIFICIO
SUR
ORIENTAL:**

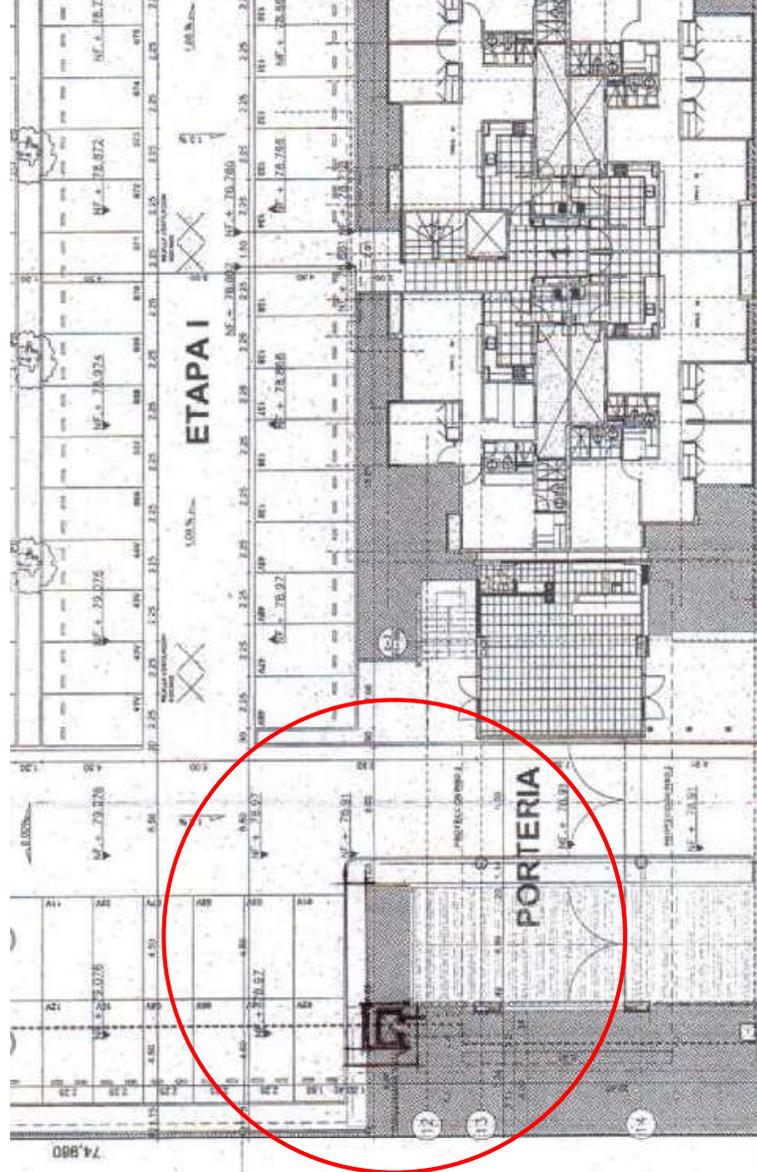


FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (D)

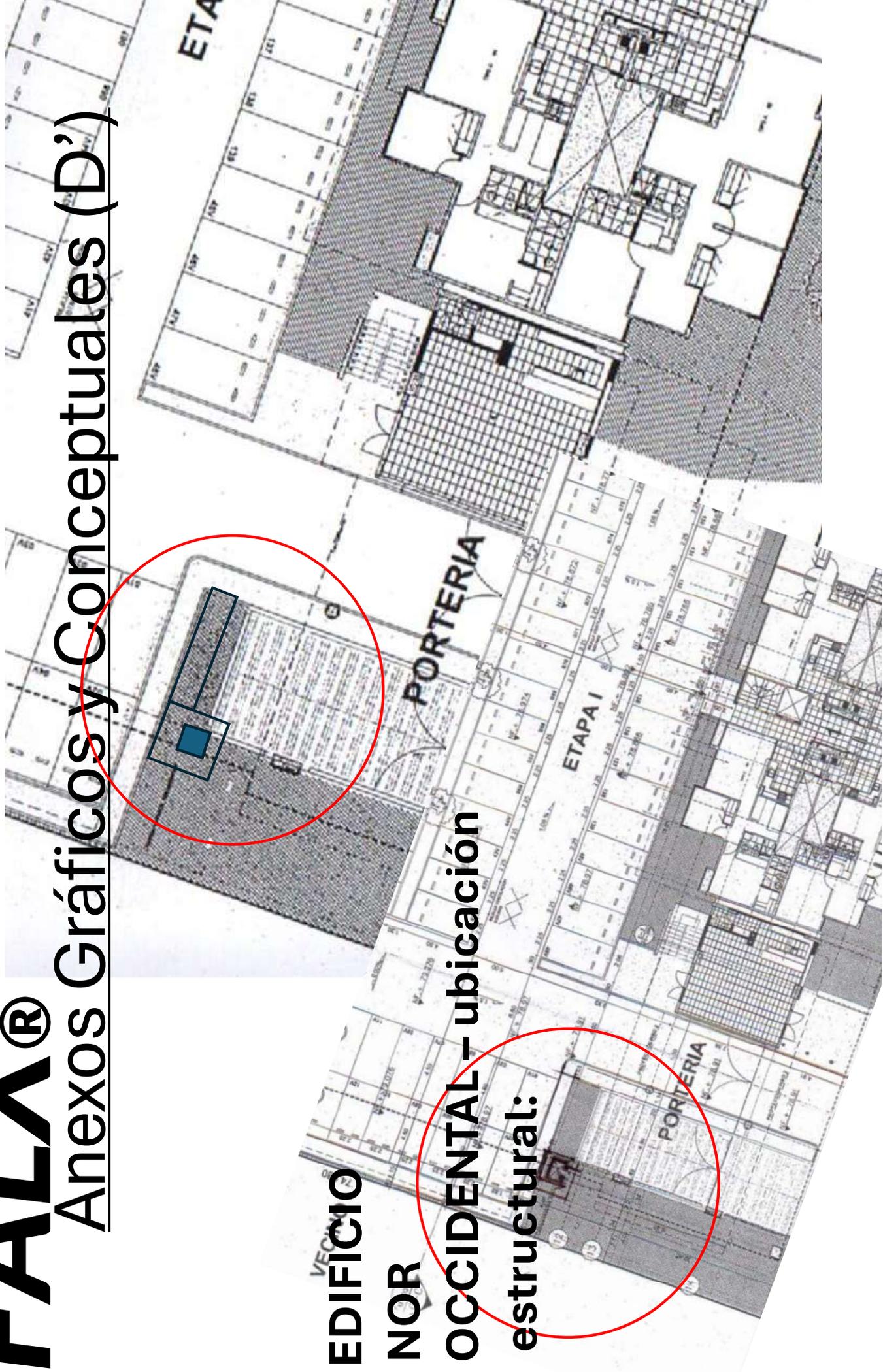
**EDIFICIO
NOR**

OCCIDENTAL:



FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (D')



EDIFICIO

NOR

OCCIDENTAL – ubicación

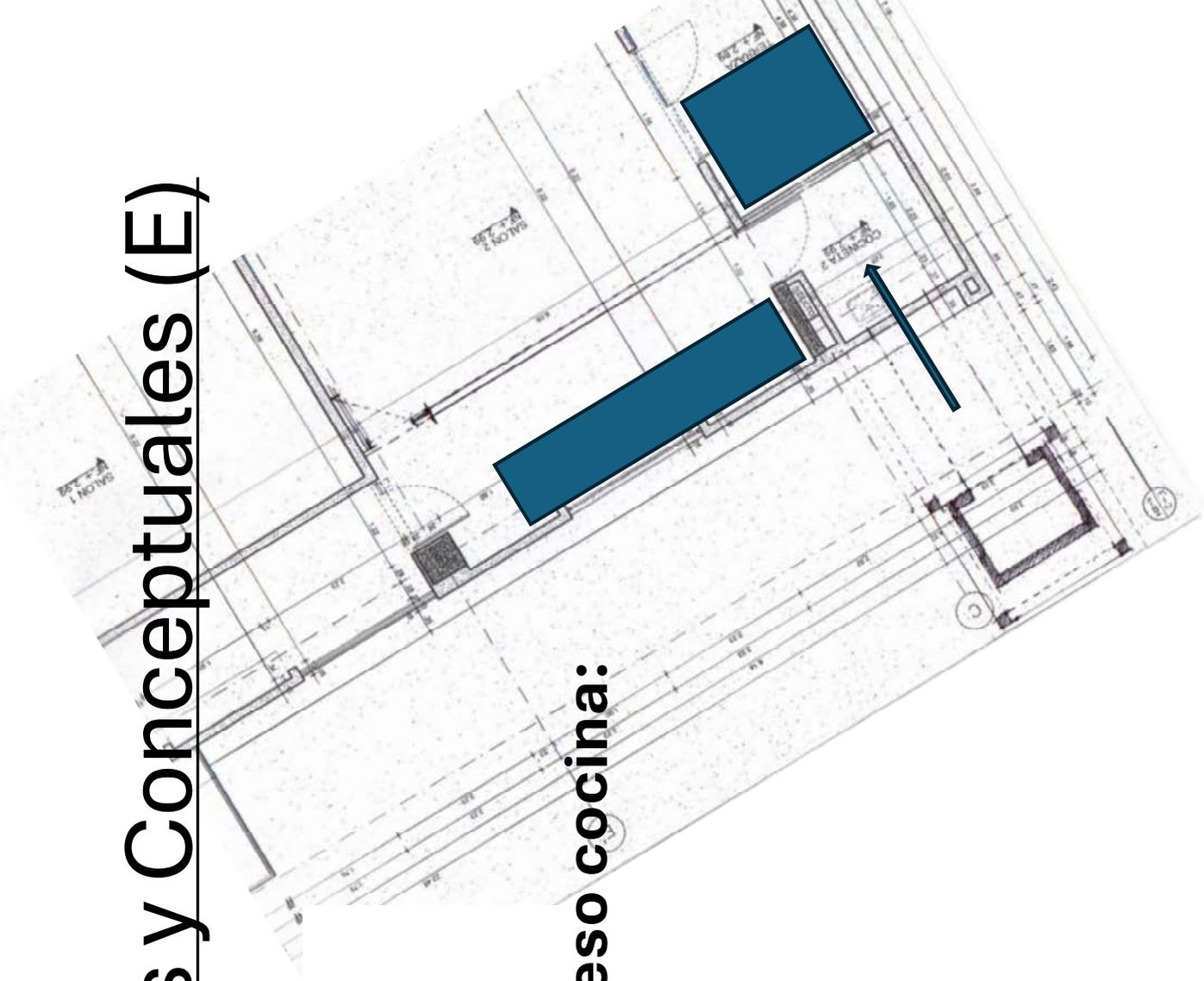
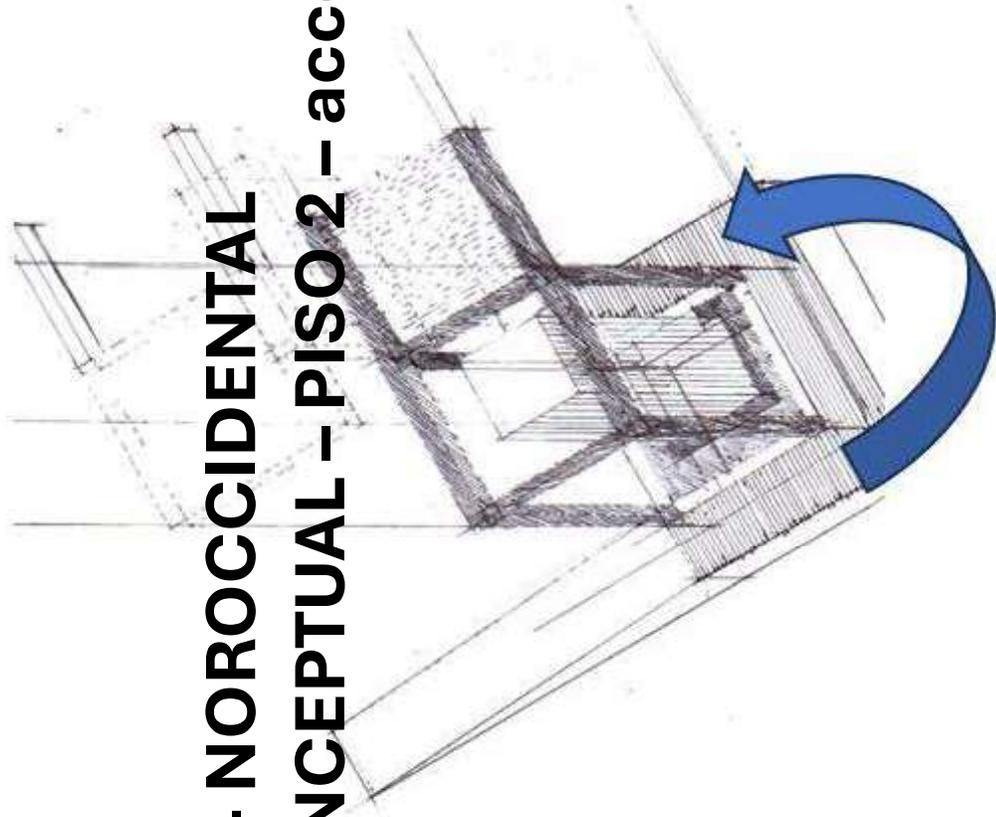
estructural:

FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (E)

3D - NOROCCIDENTAL

CONCEPTUAL - PISO 2 - acceso cocina:

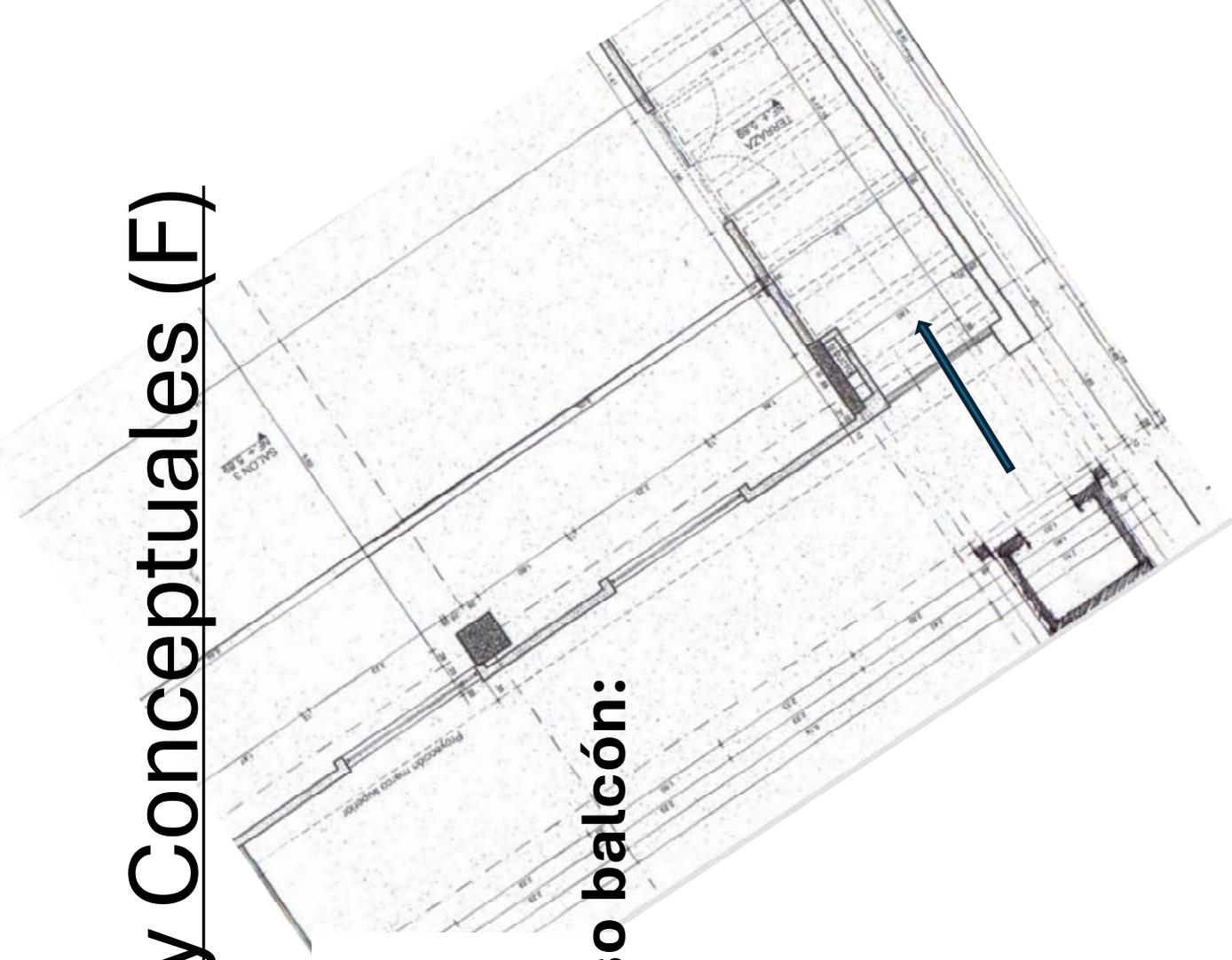
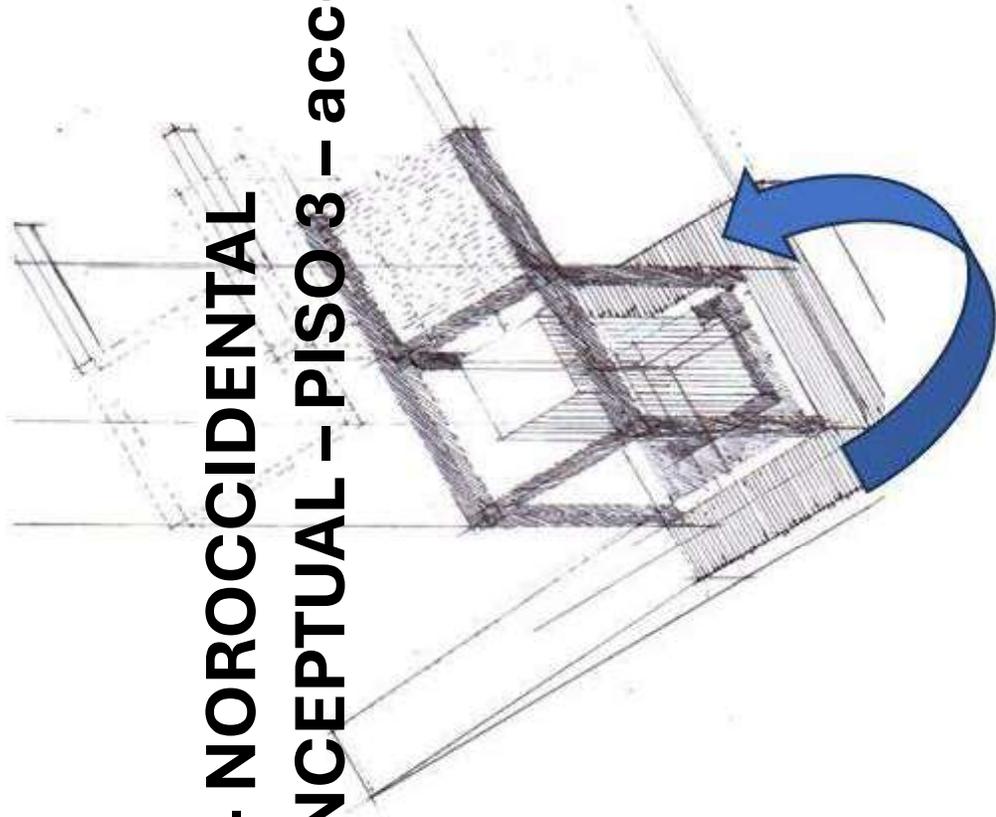


FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (F)

3D - NOROCCIDENTAL

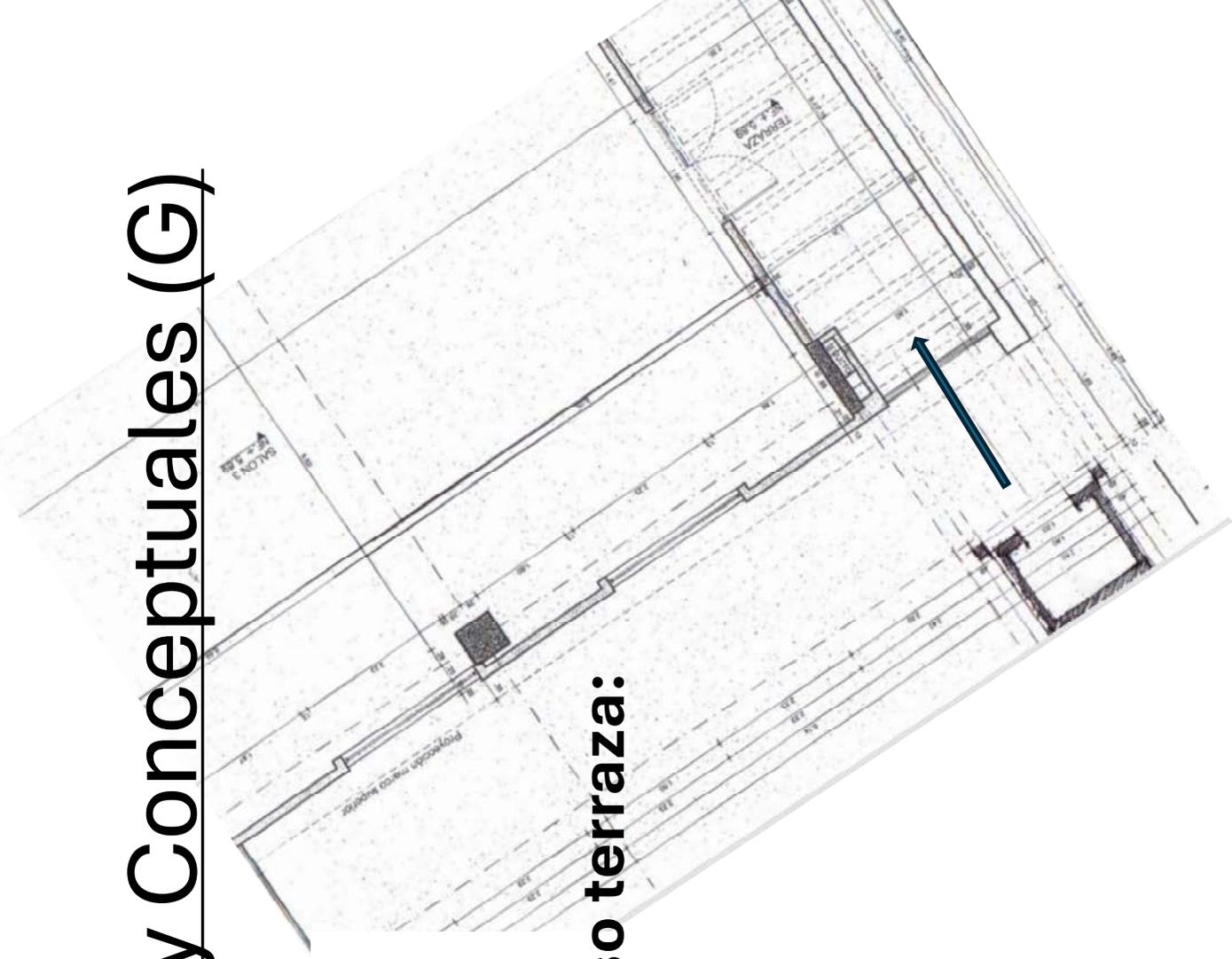
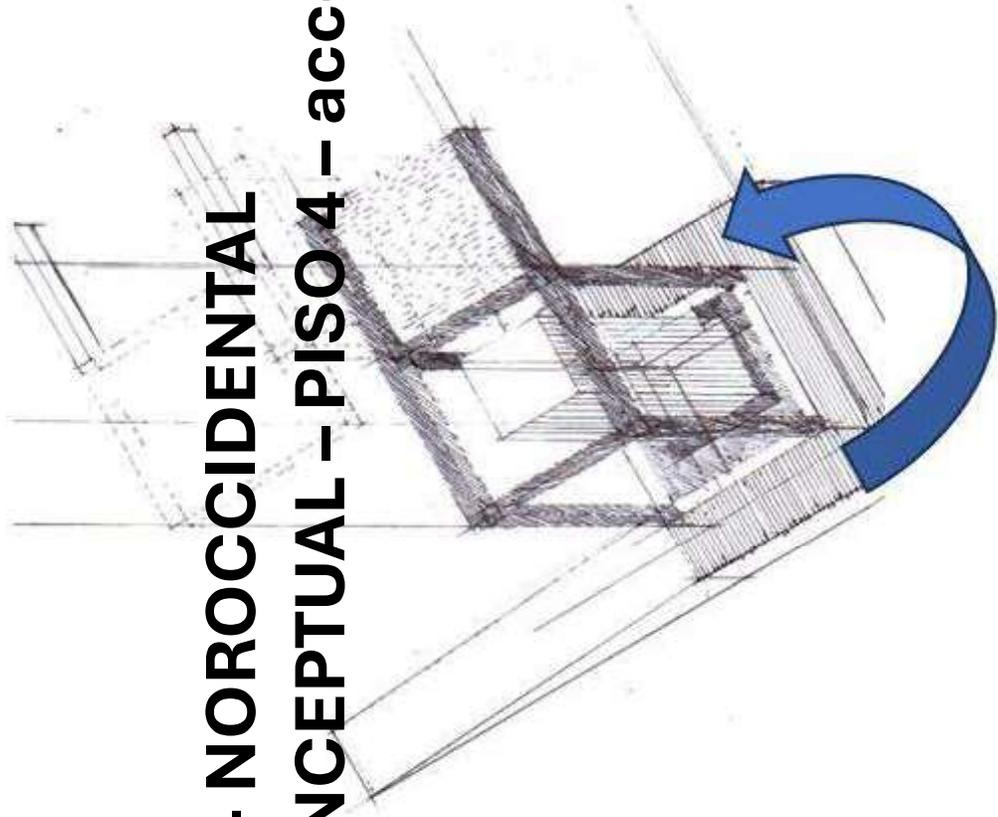
CONCEPTUAL - PISO 3 - acceso balcón:



FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (G)

3D - NOROCCIDENTAL
CONCEPTUAL - PISO 4 - acceso terraza:



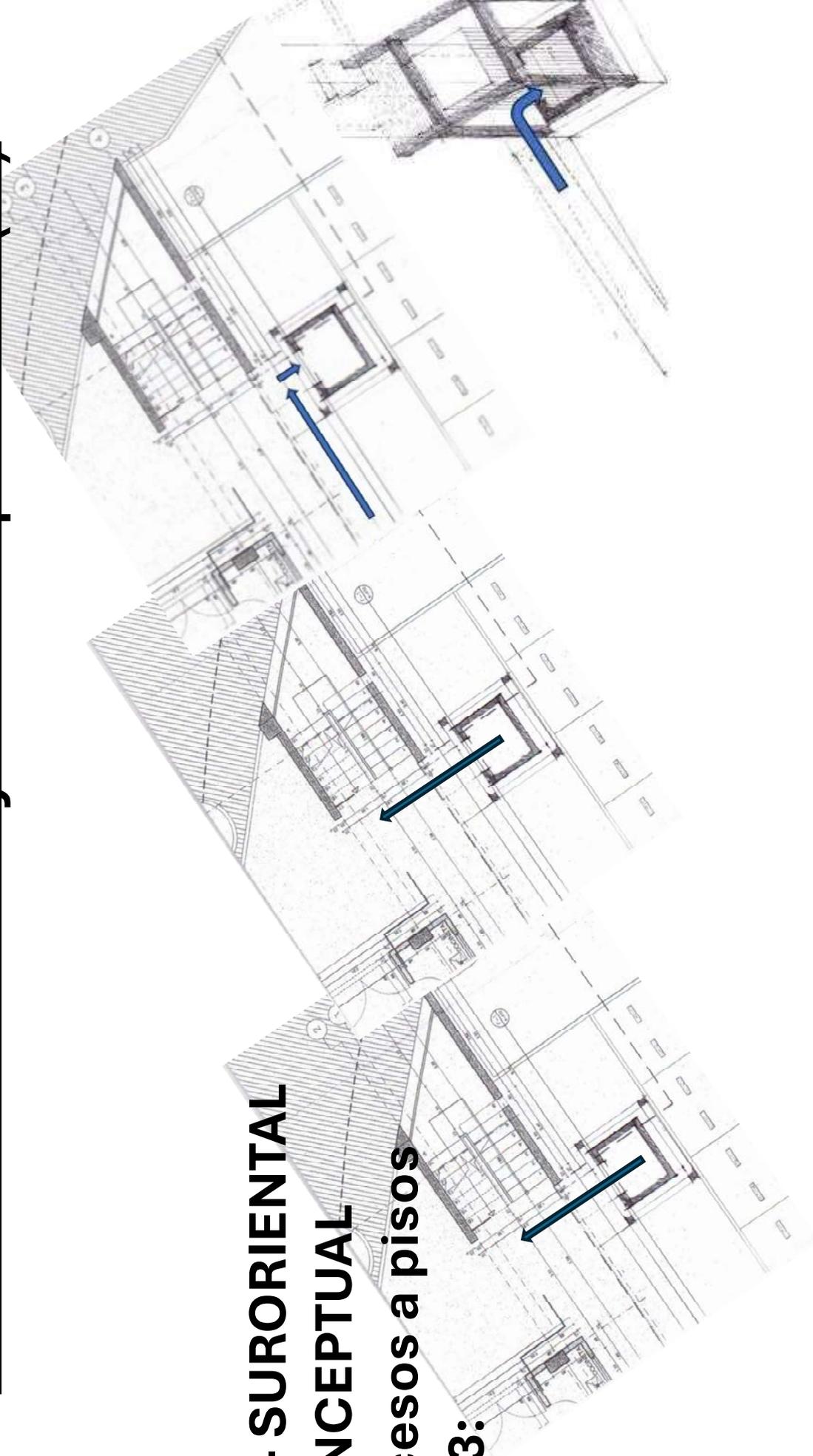
FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (H)

**3D - SURORIENTAL
CONCEPTUAL**

accesos a pisos

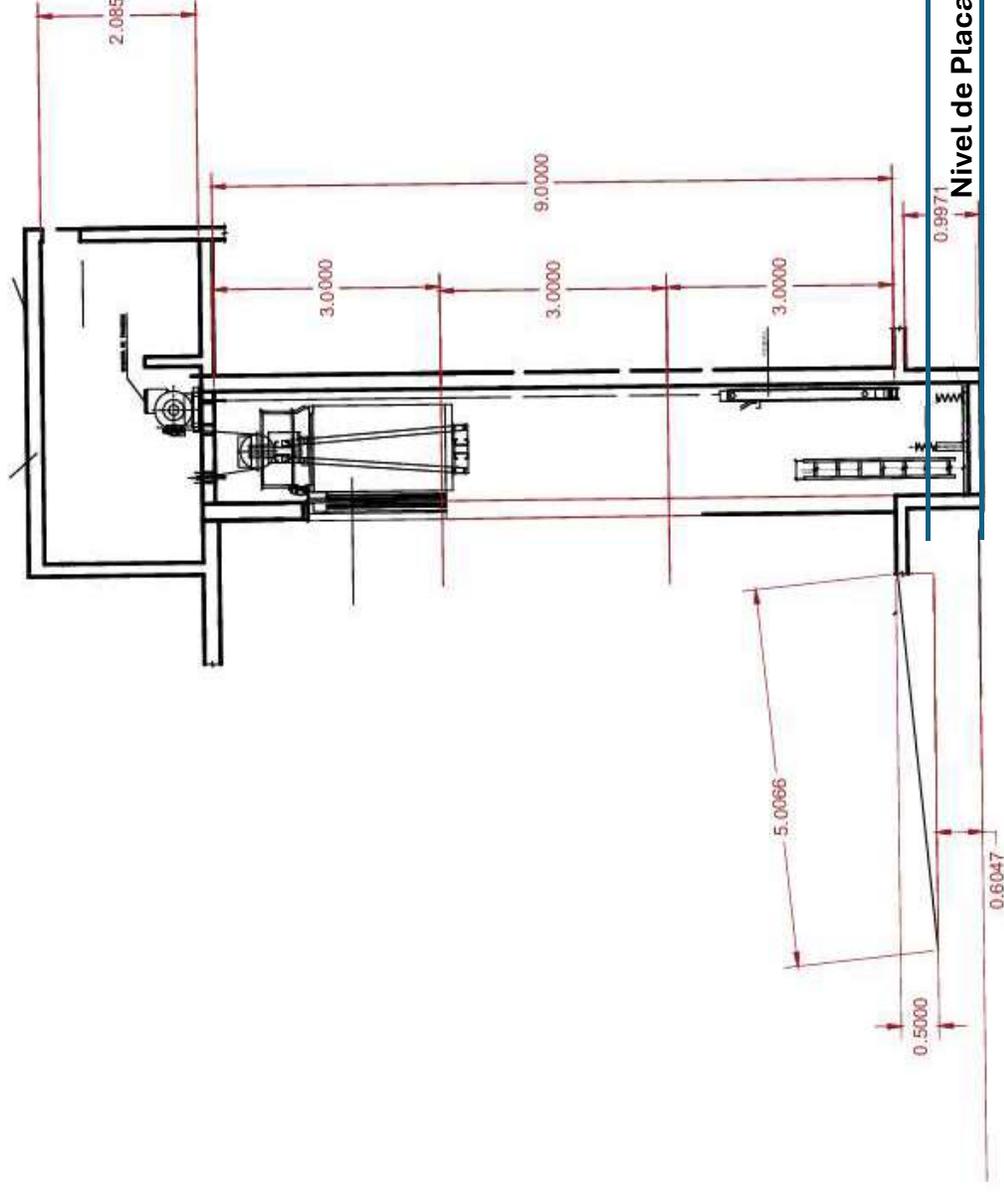
2 y 3:



FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (I)

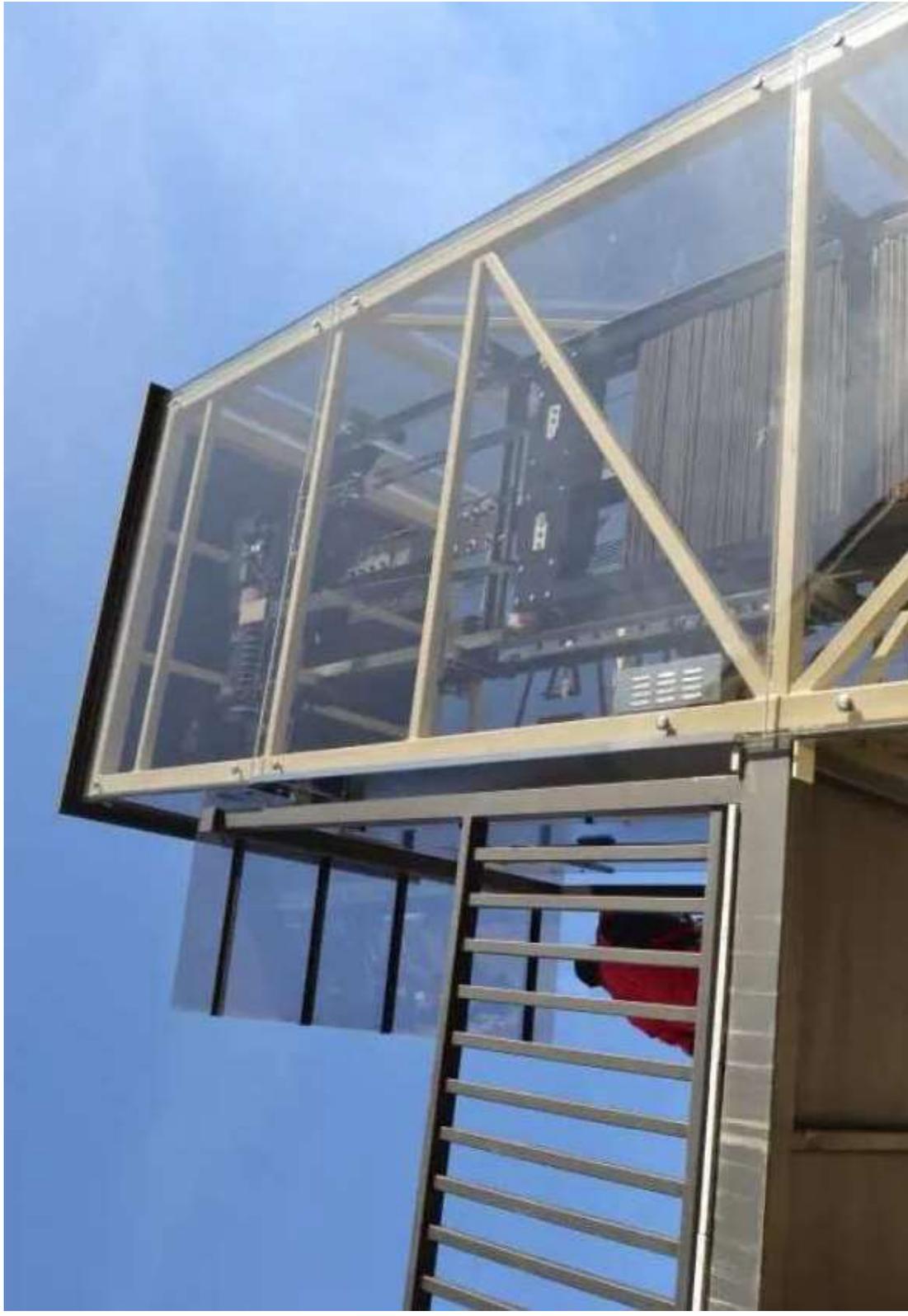
SECCIÓN CONCEPTUAL:



FALX®

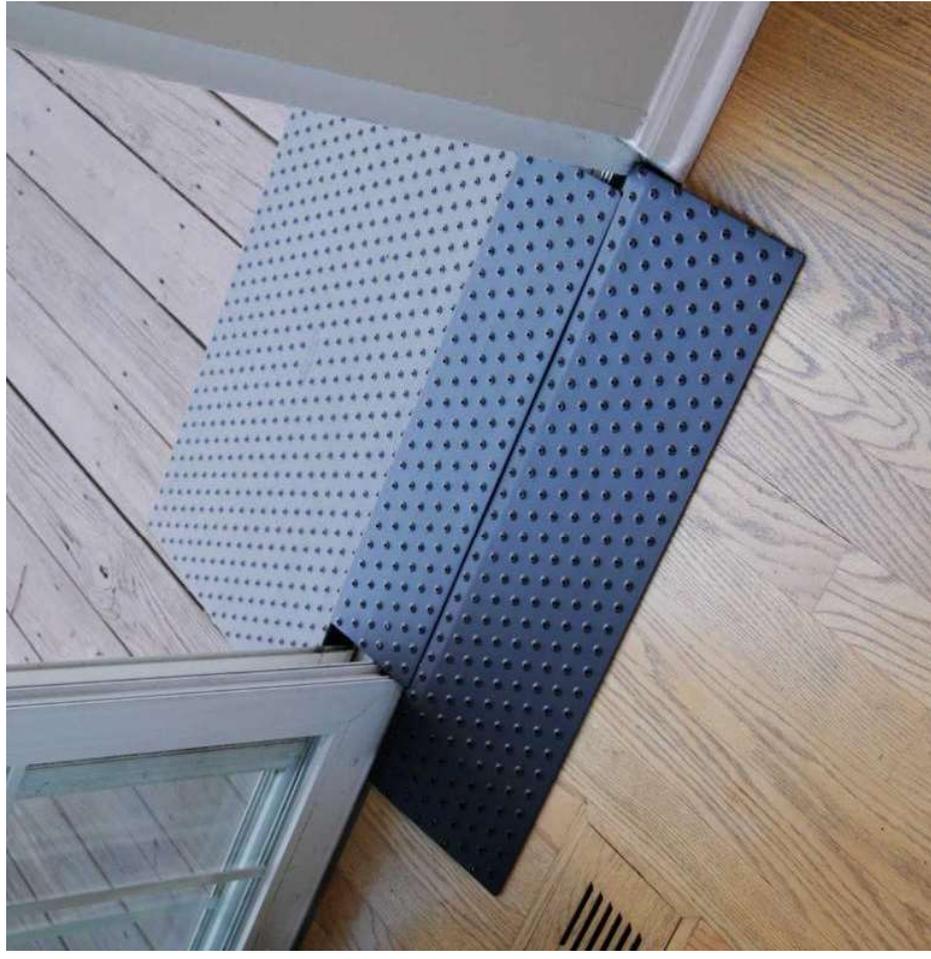
Anexos Gráficos y Conceptuales (J)

**IMAGEN
CONCEPTUAL:**



FALX®

Anexos Gráficos y Conceptuales (K)



RAMPAS SOBRE BORDILLOS:

Gestión de Proyectos e Instalaciones

FALX® SAS nit. # 901.322.858-2

Carlos Erasmo Leyton Obando

Representante Legal, Director de Proyectos e Instalaciones y Líder de Estilos de Vida
cleyton@fmhub4u.com | +57-3102701566

Otros Profesionales del Equipo de Trabajo:

Ingeniero Estructural – José Luis Chacón Figueroa (Matr.25202-44237CND)

Ingeniero Electricista – Elkin Fernando Becerra Mosquera (Matr. CN205-1768)

Ingeniero Electricista BIM – Juan Pablo Bernal Agudelo (Certificado CONTE)

ESTRUCTURA DE INGRESOS 2025

Tipo	No Aptos	Cuota Sin Descuento	Descuento	Cuota Con Descuento	Total Ingreso
A	168	371.700	37.170	334.500	62.445.600
B	84	289.000	28.900	260.100	24.276.000
C	84	323.300	32.330	291.000	27.157.200
Cuotas					113.878.800
Descuento pronto pago					11.387.880
Total Ingresos					102.490.920
Total Gastos					102.490.920

**ALSACIA RESERVADO 3
ESTRUCTURA DE GASTOS 2025**

CONCEPTO	Mensual 2025	Anual 2025	Ejecutado anual 2024
VIGILANCIA (Turnos de 12x24 - 4 vigilantes)	59.605.953	715.271.436	636.277.412
MANTENIMIENTO	11.085.088	133.021.056	299.327.935
MANT. ZONAS COMUNES	1.010.576	12.126.912	85.398.116
MANT ASCENSORES- INCLUYE CERTIFICACION	7.374.512	88.494.144	84.653.150
MANT CCTV y compra de equipos	350.000	4.200.000	7.223.251
MANT PUERTAS TORRES Y PARQUEADEROS	350.000	4.200.000	12.581.447
MTTO JARDINES y compra	150.000	1.800.000	4.358.200
MTTO EXTINTORES	100.000	1.200.000	730.660
MTTO CITOFONIA E INSTALACIONES ELECTRICAS	150.000	1.800.000	4.410.281
SG-SST Y LEY DE PROTECCION DE DATOS	300.000	3.600.000	3.000.000
MANT. MOTOBOMBA Y LAVADO DE TANQUES	600.000	7.200.000	85.120.878
MANT PLANTA ELECTRICA	700.000	8.400.000	11.851.952
ASEO Y LIMPIEZA (2 Aseadoras y 1 todero)	9.143.617	109.723.404	100.379.854
SERVICIOS PUBLICOS	6.370.000	76.440.000	76.104.585
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	560.000	6.720.000	6.618.190
ENERGIA ELECTRICA	5.650.000	67.800.000	67.615.130
TELEFONO (telefonía ilimitada e internet)	160.000	1.920.000	1.871.265
SEGUROS	6.000.000	72.000.000	69.621.844
ADMINISTRACION (incluye iva)	4.200.000	50.400.000	62.145.600
CONTADOR (incluye iva)	1.423.500	17.082.000	0
ASESORIA JURIDICA	350.000	4.200.000	5.200.000
REVISORIA FISCAL	828.000	9.936.000	8.100.000
SUMINISTROS	290.000	3.480.000	4.113.477
ELEMENTOS DE ASEO	50.000	600.000	0
ELEMENTOS DE CAFETERIA	120.000	1.440.000	2.569.186
UTILES, PAPELERIA	120.000	1.440.000	1.544.291
GASTOS GENERALES	1.180.000	14.160.000	27.734.626
EVENTOS ESPECIALES Y BONOS NAVIDAD EMPLEADOS	500.000	6.000.000	15.168.006
TAXIS Y BUSES	30.000	360.000	163.100
GASTOS ASAMBLEA	650.000	7.800.000	12.215.041
BANCARIOS	1.000.000	12.000.000	12.759.518
SUB-TOTAL	101.476.158	1.217.713.896	1.296.564.851
FONDO DE IMPREVISTOS	1.014.762	12.177.139	9.920.820
TOTAL	102.490.920	1.229.891.035	1.306.485.671