

Resumen de la constructora

AREAS	DETALLE
PORTERIA	Reparación de muro perimetral (frontón) con creación del gotero para evitar filtraciones y afectaciones por agua lluvia dentro la oficina
	Instalación de flanches de sello contra culata
	Instalación de las escaleras de acceso a cubierta
	Tratamiento de fisuras y filtración en cubierta
	Instalación de pasamanos y bandas antideslizantes
ED. DEPORTIVO	Tratamiento de fisuras y filtración en cubierta y empozamientos de cubiertas
	Reparación de techos a nivel general
	Instalación de luminarias de emergencia
	Estudio de asentamiento y fisuras dando positivo y un parte de tranquilidad
	Instalación de escalera de acceso a cuarto de máquinas de la piscina
	Instalación de accesorios bajo la norma de uso para discapacitados
	Enchape de muro medianero entre turco y hall de acceso a baños y lobby de recepción
	En el Jacuzzi, se han realizado intervenciones para mitigación de filtración de agua, (cambio total de flauta, inyectores de piso, vasos de fondo, a la fecha continúan las filtraciones las cuales seguirán siendo tratadas por la CCB.
	En la cancha de squash, se instaló el sistema evector de aguas freáticas, cambio de piso y de techos, se acomodaron las lámparas para así garantizar su funcionamiento.
En el GYM, se cambió el piso por uno de mayor resistencia, se realizó un sumidero en medio del GYM y el cielo abierto para mitigar empozamientos y daños prematuros por humedad.	
EDIFICIO SOCIAL	Tratamiento de fisuras y filtración en cubierta y empozamientos de cubiertas
	Cambio de piso en los salones sociales
	Pintura general de muros tratamiento de humedades y reparación de tubería
	Cambio de sanitario baño mujeres
	Instalación de lavamanos bajo la norma de uso para discapacitados
PLAYGROUND	Se ha venido realizando el reemplazo del recubrimiento del sendero por falencias en la calidad de este material (alfombra)
	Se instalo protectores en la estructura metálica para reducir daños físicos por accidentes
	Se instalo un sobre piso en asfalto vial para subsanar fracturas y fisuras del biciclo dromo

Resumen de la constructora

AREAS	DETALLE
PARQUE ACUATICO	Si bien es cierto se había recibido con observaciones el pasado diciembre 2020, pero dado a las fallas evidenciadas se derogo este recibo por lo que a la fecha es la constructora la responsable de las mejoras y subsanaciones, a la fecha se tiene proyectado el recibo una vez se completen las pruebas, entre las intervenciones hechas está el cambio total de la membrana, cambio de filtro, mejoramiento de ella temperatura del agua (en esto se hace énfasis en la asamblea pasada un residente exconsejero manifestó tener documentación de acuerdo para el encerramiento de esta área la cual se le solicito la allegara a la administración puerto que la constructora manifiesta que en ningún momento se comprometió a ejecutarla que su compromiso fue el diseño y este lo allego a la administración en su momento), razón por la cual la ACCB. indica que los diseños y la oferta es tal cual esta desarrollada si ya se quiere hacer cualquier modificación esta deberá ser asumida por la copropiedad.
SALON DE JUEGOS	Aun cuando la CCB. Manifiesta no hacer el cambio de piso (igual al instalado inicialmente en los salones), se incite que se haga ya que esto no es coherente estar ajustando pisos a golpes
MINIMARKET	Manejo de empozamientos y recubrimiento con pintura bituminosa
PLAZOLETA	Se realizo cambio de enchape de las fuentes Se realizo lavado general de adoquines y aplicación de sellante, se debe de tener en cuenta que se debe de reforzar peor parte de la copropiedad para garantizar su aspecto.
PLATAFORMA PARQUEADERO	Se realizo intervención para manejo de filtraciones en depósitos y parqueaderos, aplicando dos tipos de materiales epóxidos siendo subsanado más del 80% de las filtraciones, a la fecha aún continúan algunas las cuales siguen siendo tratadas por la CCB. así mismo por falta de adherencia y alto riesgo se aplicó un material a la entrada y salida del parqueadero (rampas y accesos), los cuales han tenido falencias de material siendo objeto de observación para su misma subsanación de esta, se intervinieron las placas de piso en l plataforma de parqueaderos en el sector frente a las torres 20 a la 24 y dando continuidad a la fecha en las torres 19 25 y 26. Esto último se validó con la CCB quien indicó que el hecho no representa peligro a la edificación (torres), En la etapa nueva (12,13, 14,15,16,17.18), está en observación ya que la poliuria está presentando micro fisuras Por los empozamientos de la plataforma la CCB. Ha venido instalando sifones para evacuar el agua, si bien es cierto es una solución, está pendiente la entrega del concepto del HIDRAULICO para así garantizar DISEÑOVs FUNSIONALIDAD. Por daños a terceros la constructora ha reconocido al afectado directamente o a través de la administración los daños demostrados por resultante de intervenciones realizadas en las áreas comunes Se realizo intervención de los sumideros perimetrales de la plataforma con el fin de mitigar las filtraciones hacia el sótano, siendo subsanado en gran parte, los puntos que aún no se han podido subsanar corresponden filtraciones de nivel freático las cuales se han venido tratando y mitigando mediante la construcción de cañuelas para conducir el agua hacia los sifones del sótano
SOTANO	Se acordó con la CCB. Realizar el tratamiento de rebote de placa, lo cual se ha venido realizando de manera gradual ya que esta intervención demanda una mayor de complejidad logística Se ejecutaron reparaciones de tuberías comunales de la torre 19, bajo el concepto técnico de la admón. donde esto no se puede relacionar a falta de mantenimiento y se pudo evidenciar que no tenía el atraque adecuado para evitar la fatiga y fractura del accesorio. Las filtraciones que resumen en la placa de contra piso del sótano serán subsanadas una vez se intervengan los rebotes de placa.

Resumen de la constructora

AREAS	DETALLE
AREAS COMUNES TORRES NUEVAS (12-18)	<p>Estas fueron entregadas mediante notaria cuya escritura fue remitida el pasado de febrero, esto se debió a que desde la administración se insistió que no éramos interventoría éramos el cliente final razón por la cual en el recorrido se evidenciaron varias inconsistencias técnicas y constructivas (pinturas, instalación de puertas, muros desalineados, instalaciones o anclajes inadecuados sobre todo en la carpintería de madera, deficiencia de pintura sobre las cubiertas, Cierres de puertas, fisuras de cerámicas de piso entre otras. Es de aclarar que en ningún momento se reusó hacer el recibo donde la CCB. manifestó que una cosa es inventario y otro recibo a satisfacción. a la fecha se está por realizar recorrido para identificar estas falencias y su respectiva subsanación. Se agradece que los propietarios de estas torres continúen elevando por postventa las falencias que identifiquen en las áreas privadas.</p>
CUBIERTAS DE TORRES	<p>Se estableció entrega de escaleras para el ascenso a cubierta de cuarto de máquinas de las torres, esto como requisito indispensable para acceder a realizar los mantenimientos.</p> <p>Se dio la certificación de los anclajes ubicados e en las cubiertas, esto como requisito indispensable a la hora de realizar futuros mantenimientos de fachadas.</p> <p>Por las falencias evidenciadas (empozamientos, deficiencia de impermeabilidad, deterioro prematuro del manto, filtraciones en los aptos de los 8vos piso), la constructora ha realizado intervenciones de empozamientos, en las torres 1, 2, 3, aplicando un sobre piso con mortero de reparación sobre malla gallinero. Dentro de la conciliación se convino que la copropiedad se hace cargo de aplicar el recubrimiento, para este año se proyecta intervenir Torres 2 y 4. Torre 5 y 9 Torre 10 y 11 Torre 26 y 25 Torre 24 y 23 Torre 14 y 15 Torre 12 y 13, aclarando que se hará en las mismas condiciones pactadas. Se hace precisión que si bien es cierto se tienen falencias constructivas el no hacer el mantenimiento preventivo nos llevaría a un desfavorecimiento ante cualquier reclamación.</p>
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	<p>Una vez se revisó en apoyo con interventoría y soporte técnico de proveedor externo, se solicitó que el cable de acometida al edificio social, planta eléctrica fuese reemplazado por un mayor calibre para así garantizar la potencia requerida</p>
PLANTA ELECTRICA	<p>Se solicito la complementación de riesgo por descargas atmosféricas donde la constructora instalo el sistema de polo a tierra de los equipos y accesorios allí instalados, así mismo realizo las pruebas pertinentes de sonorización y contaminación auditiva dando favorable para el conjunto, a la fecha este equipo funciona de manera correcta con su respectivo mantenimiento preventivo</p>
ASCENSORES	<p>Dado a que alguno de ellos presentó filtración de nivel freático, la constructora ha venido realizando intervenciones en los fosos para mitigar dicha situación.</p>
AREAS PRIVADAS	<p>Con acompañamiento técnico profesional la administración ha realizado acompañamiento en reclamaciones que estarían por fuera de garantía lográndose intervención por parte de la constructora en más del 80% de los casos reportados de manera formal a través de postventa ante la constructora y copia al correo de la administración casos como filtración en techos de baños, cocinas o fachadas.</p>

Resumen de la constructora

AREAS	DETALLE
REDES HIDRAULICAS	La constructora realizo medición de presión durante un fin de semana con puente y otro sin puente con el fin de identificar variaciones de presión, dando como resultado presión constante y la indicada para el óptimo funcionamiento dentro de las áreas privadas, es importante señor residente que si presenta fallas hacerlo saber a través de correo a la admón. y postventa ante la CCB
RDES SANITARIAS	La CCB, accedió a realizar mejoramiento de una sección de red detrás de las torres 6,7,8 por falencias de diseño y pendiente, quedando pendiente ampliación de altura de una de las cajas para así poder tener mayor tiempo ante un colmatamiento, es importante resaltar que el mal manejo de esta red (desechos que no se disuelven como pañitos húmedos preservativos cabellos, bolsas plásticas con excrementos de animales etc.) conlleva a colapsos de la red.
REDES AGUAS LLUVIAS	Respecto al colapso de la red en los meses anteriores se revisó en compañía de la CCB y Acueducto de Mosquera donde al parecer todo estaba funcionando correctamente, ante esto Esta administración elevo solicitud de diseños de la red, a la CCB, quien indico que las cotas cuentan con un rango entre los 70 y 120cm según ellos están dentro del rango de funcionalidad. Ante esto es importante saber con nuestro sistema es independiente de la red municipal donde las aguas captadas se entregan por tubería a los colectores ubicados en la vía publica y estos entregan al sistema de acopio y evacuación sistematizado (planta eléctrica y bombas) entregando estas aguas al canal novilleros y en caso tal de colapso entra a trabajar el PONDAJE que funciona como tanque de equilibrio, por lo anterior se estará pendiente del funcionamiento de este sistema y así poder identificar la causa de la inundación haciendo claridad que a nivel interno la administración ha realizado los mantenimientos preventivos de esta red, saliéndose de resorte la operación de los equipos externos cuya responsabilidad es única y exclusivamente del municipio.

Resumen de la constructora

Resumen no conciliados de la constructora

NO CONFORMIDAD	RECOMENDACIÓN INTERVENTORÍA	ACCIÓN ADMINISTRATIVA
PORTERÍA. En el edificio de Portería no existen las condiciones para permitir la accesibilidad de personas con	Se debe implantar una solución que elimine las barreras físicas existentes para el acceso al segundo piso de personas con movilidad reducida.	Se solicito reevaluaran la respuesta ya que el no garantizar el acceso a las personas con limitación física y movilidad nos llevaría a procesos a corto o largo plazo
PISCINA. La piscina tiene una inclinación de aproximadamente 10cm, lo cual genera una especie de bordillo perimetral para mejorar las condiciones de operación del cárcamo perimetral de rebose.	Se debe corregir la pendiente del estanque de la piscina para evitar la existencia del bordillo mitigando así los riesgos de seguridad que este pueda implicar y adecuar el sistema de rebose de la piscina.	Según la reunión del pasado 19 de febrero se va a realizar la intervención de la playa de la piscina para mitigar la sensación de hundimiento y los empozamientos de agua
TURCO. Sin especificaciones de los materiales de enchape o certificación de conformidad para su uso en ambientes húmedos. El enchape de la banca inferior debe tener el coeficiente de fricción requerido para uso en ambientes húmedos.	Se deben presentar las fichas técnicas de los materiales utilizados donde se certifiquen las especificaciones para el uso en el ambiente instalado.	Se descarta intervención debido a que las bancas son de mínimo tránsito, y se validó la ficha entregada por la constructora donde más allá de una falla técnica es un tema de cultura de uso.
TEATRINO. No se evidencia la existencia de un sistema de ventilación natural o forzada en el Teatrino	debe garantizar la adecuada ventilación del recinto en función de carga de ocupación esperada.	Se concilio realizar por parte de la constructora una ventilación en las puertas del teatrino, se descarta realizar en los muros debido que estos por su diseño y construcción no es bueno afectar las dovelas que hacen parte de la estructura
TEATRINO. Daños por humedad en paredes del cuarto técnico del Teatrino.	Se debe corregir la fuente de la humedad y reparar las paredes afectadas.	Se realizo exploración donde la constructora en su momento aplico un producto para la impermeabilización, la cual pasado determinado tiempo es deber de Admón. realizar los mantenimientos preventivos y correctivos que se desprendan de no hacerlo.

Resumen de la constructora

NO CONFORMIDAD	RECOMENDACIÓN INTERVENTORÍA	ACCIÓN ADMINISTRATIVA
<p>PLAYGROUND. Instalación de sistema de protección artesanal en estructura tubular del Playground.</p>	<p>Se deben instalar un sistema de protección anti-impacto en todos los elementos estructurales de soporte de la red el usuario pueda acceder.</p>	<p>Se concilio y se dio recibo al sistema de protección instalado (funda en lona con espuma interna).</p>
<p>ÁREAS EXTERIORES. Se evidencia deterioro y múltiples reparaciones de la Poliuria utilizada para la impermeabilización de la plataforma de parqueaderos.</p>	<p>Se deben presentar los certificados de garantía. Se debe realizar la intervención de las zonas afectadas.</p>	<p>Aun cuando la constructora insiste que este es uno de los materiales mas costosos y resistentes, para la administración es claro que los mantenimientos que ellos hacen referencia no mitigan las fallas evidenciadas (desprendimientos, falta de abrasada, micro fisuras, deficiencias de impermeabilidad), así mismo se relacionan con falencias constructivas (bajo espesor de placa) en algunos puntos lo que ha hecho que la constructora a la fecha este realizando intervenciones importantes y se comprometió en visita técnica a reparar las reparaciones hechas en su momento. Es de aclarar que la Copropiedad a la fecha no ha realizado ninguna intervención que implique gasto económico en esta área.</p>
<p>ÁREAS EXTERIORES. Se evidencian reparaciones en curso de la plataforma de parqueaderos del Primer Piso.</p>	<p>Se deben concluir las obras en curso y realizar la entrega con el correspondiente certificado de garantía.</p>	
<p>CUBIERTAS, TORRES. Se evidencian deficiencias en las pendientes de las Cubiertas de las Torres. Se puede observar acumulación de aguas de lluvia en las placas de cubiertas, dado que esta no se conduce de manera efectiva al sistema de drenajes.</p>	<p>Se debe adecuar la altura de los drenajes y corregir las pendientes según lo indicado en el proyecto de instalaciones hidrosanitarias.</p>	<p>A la fecha la Constructora accedió a realizar intervención para manejo de empozamientos aclarando que a la fecha la administración no ha realizado ninguna intervención preventiva en mantenimiento de cubiertas (pintura bituminosa y tratamiento de fisuras o traslapos), por lo que se llevo a un acuerdo de que la CC. realizaba los pendienteados y la administración aplicaba el recubrimiento así se garantiza la impermeabilidad de la cubierta y se mitigan las afectaciones a terceros en los últimos pisos.</p>

Resumen de la constructora

NO CONFORMIDAD	RECOMENDACIÓN INTERVENTORÍA	ACCIÓN ADMINISTRATIVA
TORRES 16-17-18. La red hidráulica para conexión de mangueras de las Torre 16, 17 y 18 no se encuentra presurizada.	Se deben poner en funcionamiento todos los dispositivos de los sistemas de detección y extinción de incendios de manera inmediata.	En última reunión con la CC. Se acordó que una vez se pase la inspección por parte de bomberos se llevara a cabo un simulacro con alcance de prueba y puesta en funcionamiento de la red contra incendios, haciendo participación con ingeniero diseñador y personal de la constructora ya que a la fecha no se tiene certeza de su funcionamiento ni eficiencia.