

INFORME

Esperamos que todos se encuentren bien de salud junto con su familia, la administración y consejo, los convoca a asamblea extraordinaria con el propósito de buscar soluciones a los grandes problemas de humedad que presentan muchos de los apartamentos del conjunto, filtraciones en los parqueaderos y depósitos por la zona de la plazoleta que se encuentra con el adoquín levantado y la adecuación de la base en ladrillo para la reja perimetral que se encuentra oxidada. Sabemos que estamos superando una crisis económica por el tema de la pandemia COVID-19, pero los problemas mencionados llevan mucho tiempo y no se puede dar más espera a los propietarios o residentes afectados, por eso se tomó la decisión de presentar a la Asamblea las evidencias de los problemas, las condiciones técnicas que se requieren para solucionar los mismos y por último la forma de financiar estas labores. Es importante resaltar que la realización de estas obras conlleva a la valorización y conservación del patrimonio.

Los proyectos a realizar son:

1. IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS

Se presentan humedades en las aristas de los vanos del lado interior, lo que manifiesta presencia de manchas hongos en todo el perímetro de las ventanas. Adicionalmente, se pudieron identificar fisuras, grietas y demás patologías de importancia que ocasionan filtraciones del exterior al interior de los apartamentos



PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
NIT. 900.134.259-0
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



- **CONDICIONES TÉCNICAS:** Para el cumplimiento del objeto se requiere el suministro de los siguientes elementos en las cantidades y presentaciones enunciados:

Ítem	Descripción	Un	Cantidad
1	MUROS EN LADRILLO	m2	
1,1	Suministro y aplicación de mortero listo compuesto por cemento, arena limpia con aditivos impermeabilizantes y estabilizadores para el emboquillado sobre la totalidad de las fachada en mampostería con junta a la vista.	m2	1380
1,2	Suministro e instalación de piezas o chapas de mampostería más afectadas por meteorización o fractura sobre fachada que no puedan ser intervenida con el emboquillado tratadas con Sika látex al mortero para mejor consistencia y durabilidad aplicando sikadur 32 primer.	un	150
1,3	Lavado de fachada en ladrillo a la vista con bomba hidráulica a presión de 1400 psi, (hidro lavadora) y rinse a base acida para remover azufrados, hollín y sales de calcio.	m2	1380
1,4	Suministro y aplicación a 320 psi de hidrofugo Sika transparente 10 aplicado con aspersor. Aplicación de 2 capas o manos (300gr/m2)	m2	1380
2	PINTURA DE MUROS		
2,1	Lavado de muros con hidro lavadora y desengrasante Sika 719W dejando la superficie limpia para su adecuada intervención de los muros con graniplast	m2	6202
2,2	Resane y tratamiento de fisuras no mayores a 1mm con estuco acrílico Sika o Bronco Elastic	Gl	1
2,3	Suministro y aplicación a 2 capas o manos de pintura acrílica impermeable para exteriores Sika color F o Koraza de Pintuco, con sistema de aplicación manual con rodillo.	m2	6202
3	LIMPIEZA DE MARCOS DE VENTANAS Y VIDRIOS		
3,1	Limpieza exterior de la totalidad de los vidrios sobre fachadas utilizando productos especiales para limpieza como sikaguard 719W (Incluyendo perfilería)	m2	650,6
4	SELLADO DE JUNTAS MARCOS CONTRA MURO - SELLO VENTANEARÍA		
4,1	Suministro y aplicación de Sikasil C de Sika en la junta entre marco de ventana y muro de fachada de la totalidad de las ventanas sobre fachada. Sellado con Sikarod. Solo zonas necesarias.	Gl	1

Valor promedio de la obra según cotizaciones recibidas es de: \$155.563.277.oo.

2. PLAZOLETA

Se detectaron situaciones críticas en el solado de adoquines de la plazoleta principal del conjunto correspondiente a la cubierta del nivel -1, tales como:

Adoquines separados que al levantarlos evidencian que existen depósitos de agua embebidos en la arena sin posibilidad de evacuación o secado por condiciones ambientales favorables, en inviernos fuertes y constantes las lluvias forman piscinas entre las viguetas de amarre lo cual constituye un deterioro y carga de humedad no convencional sobre la estructura del extendido del solado y/o plazoleta.

Con la posibilidad de fisuras y/o grietas en la plazoleta, las filtraciones de agua desde los mencionados depósitos superficiales llevan la humedad a los cajones de concreto que conforman la figura de casetón, llenándolos y guardando humedad que se extiende y puede llegar a causar graves deterioros a la estructura de la plazoleta dado que se evidencia corrosión incluso hasta las estructuras de hierro que anclan el hormigón.



- **CONDICIONES TÉCNICAS:** Para el cumplimiento del objeto se requiere el suministro de los siguientes elementos en las cantidades y presentaciones enunciados:

➤ ALTERNATIVA A:

Ítem	Descripción	Un	Cantidad
1	Retiro adoquín existente	m2	981,20
2	Reparación Estructural De Sellado Y Curado De Fisuras, Dilataciones O Agrietamientos En La Extensión De La Placa	ml	180
3	Impermeabilización con SIKAFILL Power 10 , refuerzo SIKAFELT FPP 30 o similar	m2	981,20
4	Suministro e instalación de concreto de 3000 psi, Reforzado con SikaFiber o similar (e=5cm)	m2	981,20
5	Retiro de escombros y limpieza general	m3	89,3

Valor promedio de la obra según cotizaciones recibidas es de: \$113.364.869.oo.

➤ ALTERNATIVA B:

Ítem	Descripción	Un	Cantidad
1	Retiro adoquín existente	m2	981,20
2	reparación Estructural De Sellado Y Curado De Fisuras, Dilataciones O Agrietamientos En La Extensión De La Placa	ml	180
3	Impermeabilización con SIKAFILL Power 10 , refuerzo SIKAFELT FPP 30 o similar	m2	981,20
4	Reinstalación adoquín existente (incluye capa de arena de 0,055m)	m2	981,20
5	Retiro de escombros y limpieza general	m3	12,8

Valor promedio de la obra según cotizaciones recibidas es de: \$121.156.433.oo.

3. PARQUEADEROS SUBTERRANEOS

En los parqueaderos ubicados en los sótanos 1 y 2 de la copropiedad, se lograron identificar diferentes patologías que han deteriorado su estado, la primera corresponde a la filtración de aguas provenientes de la placa del nivel 1, las segunda proviene del nivel freático del terreno natural que colinda con los muros del sótano 2 en el costado occidental de la copropiedad.

Así mismo, se presentan fisuras y agrietamientos producto de asentamiento de la estructura.

MÁGENES ESTADO ACTUAL PARQUEADEROS



- **CONDICIONES TÉCNICAS:** Para el cumplimiento del objeto se requiere el suministro de los siguientes elementos en las cantidades y presentaciones enunciados:

Ítem	Descripción	Un	Cantidad
1	Suministro e instalación flanches metálicos	ml	200
2	Pañete 1:3 impermeabilizado con SIKA 1 o similar (Muros)	m2	415
3	Pañete con mortero impermeabilizado con SIKA 1 o similar (Columnas)	un	50
4	Pintura Columnas	un	50
5	Demarcación horizontal con pintura de tráfico (e=10cm)	ml	500
6	Renivelación de piso con mortero 1:3 en vías de circulación vehicular de parqueadero (e=3cm)	m2	450
7	Estudio Geotécnico para determinar la mejor solución para el manejo del nivel freático que afecta los parqueaderos	un	1

Valor promedio de la obra según cotizaciones recibidas es de: \$56.464.387.oo.

4. CERRAMIENTO

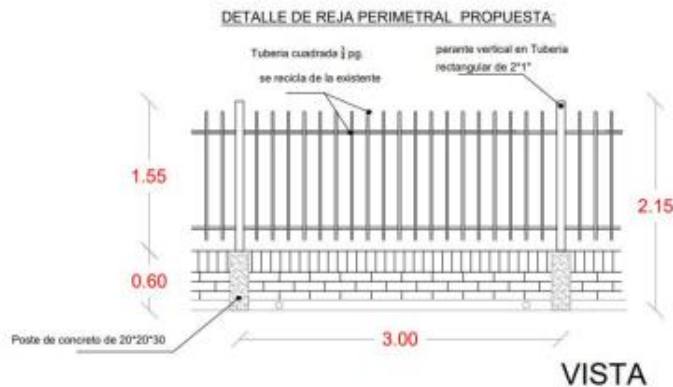
El cerramiento perimetral en el 95% está constituido por rejas metálicas, las mismas presentan a nivel del terreno avanzados deterioros ocasionados por la humedad desde el suelo, y el agua de lluvia y salpicadura y los fluidos de orina depositados por las mascotas.

Se evidencia oxido, globos y soplos de pintura, desoldado o perdida integridad de los puntos y cordones de soldadura, principalmente en la base de la estructura de reja perimetral



- **CONDICIONES TÉCNICAS:** Para el cumplimiento del objeto se requiere el suministro de los siguientes elementos en las cantidades y presentaciones enunciados:

Ítem	Descripción	Un	Cantidad
1	Replanteo	ml	140
2	Excavación manual incluye retiro	m3	12,600
3	Relleno en Recebo Común	m3	1,2600
4	Zapatas en concreto de 21 MPa (25x25x25 cm)	m3	0,729
5	Construcción de viga de cimentación en concreto reforzado 21 mpa, dimensiones 0.20 x 0.25	m3	6,42
6	Acero de Refuerzo Longitudinal Viga 1/2"	ml	560
7	Estribos 3/8"	un	523
8	Columneta en concreto reforzado de 21 Mpa,	m3	0,40
9	Acero de Refuerzo Longitudinal Pedestal 1/2"	ml	140
10	Estribos Pedestal 3/8"	ml	103
11	Construcción de muro en ladrillo macizo de 24,5 x 12,5 x 5,5 cm tipo Santafé o similar, incluye mortero de pega 1:3, espesor promedio 0.015, (60 cm de altura)	ml	140
12	Construcción e instalación de reja de cerramiento con parales principales de anclaje de longitud total = 1,66 mts en Tubo cuadrado 4x8 Cal.18; reutilizando la reja actual, Cuerpos de tres metros de largo .Cerramiento pintado en anticorrosivo y acabado esmalte.	ml	140



Ejemplo de lo que se quiere realizar

Valor promedio de la obra según cotizaciones recibidas es de: \$86.784.584.oo.

En el mes de octubre del presente año, se realizó la licitación abierta para cada proyecto, donde se solicitaba además del valor los siguientes documentos:

- Persona jurídica, que debe presentar el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio, cuya fecha de expedición no podrá ser superior a treinta (30) días calendario anterior a la fecha del cierre del proceso de selección.
- La sociedad debe cumplir con el objeto que se requiere para el proceso de selección.
- Fotocopia del Registro Único Tributario –RUT– expedido por la DIAN.
- Certificado del Sistema de Información y Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad –SIRI– vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación (De la persona jurídica y de su representante legal).
- Certificado de Antecedentes Expedido por la Contraloría (De la persona jurídica y de su representante legal).
- Si tienen RUP, por favor anexar.
- Estados financieros del último mes a la presentación de la propuesta.
- Referencias, en trabajos similares al objeto de la licitación.
- En la propuesta deben indicar, el tiempo de ejecución de la obra y números de trabajadores.

Para la firma del contrato se solicitaran las siguientes pólizas:

- Manejo del anticipo
- Cumplimiento
- Calidad y garantía
- Responsabilidad extracontractual.
- Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.
- Seriedad de la oferta.

OBSERVACIÓN: En todos los proyectos se debe contemplar dos incrementos:

1. Imprevistos 8%
2. Interventoría 5%

En la asamblea extraordinaria convocada para el 4 de diciembre se tomaran las decisiones de que proyectos realizar y como financiarlos.

Teniendo en cuenta que en el presupuesto no está incluida ninguna de las obras presentadas y que se requieren de realizar, la forma de financiar estos proyectos es atreves de la aprobación de cuota extraordinaria.

Una de las opciones con el fin de prorratar la cuota extraordinaria, es aprobando la afectación del 50% del Fondo de Imprevistos, que sería \$31´000.000, así el valor de la cuota extraordinaria que le corresponde a cada inmueble bajaría de costo.

Todas las decisiones son responsabilidad de la asamblea, la administración y consejo no pueden ejecutar o dar solución a problemas como los que se han presentado por su alto costo y que no se cuentan con los fondos para realizarlos.

Esperamos que en la asamblea nos concienticemos del deterioro que se encuentra el conjunto y la afectación a los propietarios o residentes, para que se tomen las mejores decisiones en beneficio de la comunidad y de su patrimonio.

Atentamente,

ADMINISTRACION Y JUNTA ADMINISTRATIVA