

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2026

PORTAL DE PONTEVEDRA III



INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
Bogotá, D.C., 7 de marzo 2026

REPRESENTANTE LEGAL
MAURICIO URIZA RODRIGUEZ

CONTENIDO

INTRODUCCION	3
GENERALIDADES DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y COMUNES.....	4
POLIZA AREAS COMUNES	4
PROVEEDORES	10
VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA.....	10
MUNDO ASEO SAS -SERVICIOS GENERALES	12
PROVEEDORES DE MANTENIMIENTOS	16
CLIMACO LOPEZ MANTENIMIENTO DE MOTOBOMBAS.	17
MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE ASCENSORES:.....	22
CERTIFICACION ASCENSORES	24
CERTIFICACIÓN PUERTAS VEHICULARES	24
SISTEMA DE GESTION SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO – SG-SST	25
CARTERA EN MORA.	26
OTRAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS:.....	30
REUNIONES ADMINISTRATIVAS Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	34
COMITÉ DE CONVIVENCIA	36
INFORME IMPERMEABILIZCION CUBIERTAS Y ZONAS ESPECIFICAS EN LA PLAZOLETA.....	44
CONTRATO INTERVENTORIA AL CONTRATO DE IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECIFICOS EN PLAZOLETA.....	50
GESTIÓN FINANCIERA	51

INTRODUCCION

SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS, compañía de Administración, les desea a todos los propietarios y sus familias, salud y en unión familiar en este nuevo año.

Un agradecimiento al Consejo de Administración por el trabajo realizado en pro del bienestar del conjunto y por la confianza depositada en nuestra Administración, al igual que al Comité de Convivencia, a los demás profesionales que prestan sus servicios al conjunto como el área de contabilidad y revisoría fiscal, al personal de vigilancia, aseo y mantenimiento, y en general a los propietarios y residentes por su responsabilidad con la copropiedad.

Es importante resaltar el compromiso de los propietarios y residentes que mes a mes cumplen con los deberes y obligaciones adquiridas, y así mismo exigen sus derechos, según lo establece la Ley 675 de 2001, a fin de garantizar la seguridad y la sana convivencia, mediante normas que promueven el trato respetuoso y la solidaridad en la copropiedad. Sin duda alguna el compromiso con el conjunto Portal de Pontevedra III. puede progresar día a día de manera sostenible.

En concordancia con el mandato señalado por la Ley 675 de 2001, artículo 51, se procede a rendir informe de gestión de las actuaciones realizadas por este órgano colegiado durante el año 2025 y hasta la fecha, con el único propósito de mantener la comunidad, informada sobre el desarrollo y la ejecución de estrategias que se llevaron a cabo para asegurar el adecuado y óptimo manejo de los recursos.

El presente informe incluye las actividades que enmarcaron el actuar y los aspectos más relevantes de la función administrativa encomendada durante el año 2025.

Servicios y Suministros la Equidad S.A.S

Somos una empresa con cerca de 10 años de experiencia especializada, en la prestación de servicios integrales adecuados puntualmente a las necesidades de las copropiedades.

Además, nuestra transcendencia en el mercado y profesionalismo nos ha dado posicionamiento gracias a los resultados y valores de transparencia, por lo tanto, cada día nos proponemos a entender las necesidades humanas que se presentan en el sector familiar y comercial.

GENERALIDADES DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y COMUNES

Portal de Pontevedra III, consta de 7 torres con 15 pisos incluidos dos sótanos y piso 13 salida a cubiertas, más 17 casas, para un total de 353 unidades residenciales.

POLIZA AREAS COMUNES

EL CONJUNTO CUENTA CON EL SIGUIENTE RESPALDO FRENTE A SUS AREAS COMUNES.

FRENTE A LA PÓLIZA DE 2025

SERVICIOS DE ASISTENCIA AÑO 2025

Durante la vigencia del año 2025 con la aseguradora ZURICH COLOMBIA, **NO** hubo siniestro alguno que afectara la póliza.

SINIESTROS PENDIENTES:

POLIZA ZURICH SINIESROS PENDIENTES E 2024

Reclamaciones ante ZURICH

Daños ascensor torre 6:
Valor del daño: \$48.760.000

1. septiembre 26 2024: Ocurre siniestro
2. Enero 2025: Pendiente por validación del ajustador
3. Mayo 2025: Envío de certificación por parte del conjunto, que indica que el equipo es parte integral de los bienes comunes del conjunto, y hacen parte del inventario de los equipos desde el año 2009, que la constructora Amarillo entregó.
4. Junio 2025: Se solicitó a la aseguradora información del cómo va el trámite a la fecha nos indican que sigue en evaluación la documentación entregada.
5. Julio 2025: aprobación de liquidación final por valor de \$ 47.297.200.
6. Agosto 8 Ingreso a la cuenta corriente banco Davivienda el valor de \$47,297,200.00.

Apto 3 202
Valor estimado:
\$2.198.400

03 diciembre 2023: aviso siniestro
25 de septiembre 2024: la aseguradora, confirma la imposibilidad de cobertura debido a que la pérdida es inferior al deducible.

Se realizó el cruce de cuentas con la cuota extraordinaria, conforme al acuerdo con el propietario por la suma de \$1000.000. Quedando solo pendiente de pago \$75.000 para completar la totalidad que le corresponde.

NUEVO SEGURO DE ÁREAS COMUNES PÓLIZA TODO RIESGO



Agencia de seguros ALGAR SEGUROS con la compañía la

Póliza Todo Riesgo Daño Material

Pólizas:			Todo Riesgo Daños Materiales // RC D&O
Aseguradora:			Seguros La Previsora S.A.
Póliza Número:			90-1010611 // 13-1036153
Valor Total Prima con IVA:			\$ 130.546.571 ⁰⁰
Vigencia:	Desde:	31/12/2025	
	Hasta:	31/12/2026	

Fecha De Entrega: 16 de enero de 2026

El edificio cuenta con el seguro de áreas comunes de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, con la compañía de SEGUROS PREVISORA S.A. su vigencia esta desde el 1 de enero 2026 al 31 de diciembre 2026, la copropiedad está asegurada para **áreas comunes por un valor de \$ 95.603.596.632.00**, presenta cobertura todo riesgo, Administradores y Directivos y RC.

CONTRATOS

CONTRATOS VIGENTES 2024 – 2025

EMPRESA ADMINISTRACION-SYS LA EQUIDAD	•OBJETO: Mantenimiento preventivo •DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO •PERIODO: <u>1 DE NOVIEMBRE 2025- 31 OCTUBRE 2026</u> •PERIODICIDAD: Mensual •VALOR MENSUAL: \$ 7.921.262 •VALOR ANUAL: \$ 95.055.144,00
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES INNOVANCE ELEVATORS	•OBJETO: Mantenimiento preventivo •DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO •PERIODO: <u>01 DE FEBRERO 2026 – 31 ENERO 2027</u> - PERIODICIDAD: Mensual •VALOR MENSUAL: \$ \$ 2.954.019 •VALOR ANUAL: \$ \$ 35.448.228,00
ASEO Y MANTENIMIENTO- MUNDO ASEO S.A.S	•OBJETO: Mantenimiento preventivo •DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO •PERIODO: <u>01 SEPTIEMBRE 2025 – 31 AGOSTO 2026</u> •PERIODICIDAD: Mensual •VALOR MENSUAL: \$ 13.770.165 •VALOR ANUAL: \$ 165.241.980,00

**MANTENIMIENTO
CCTV-DOMOTICA**

- OBJETO: Mantenimiento preventivo
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 1 MARZO 2025 - 28 DE FEBRERO 2026
- PERIODICIDAD: Mensual
- VALOR MENSUAL: \$ 1.150.000
- VALOR ANUAL: \$ 13.800.000,00

**CONTABILIDAD-
SONIA BOLIVAR**

- OBJETO: Contabilidad de la persona jurídica.
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 1 abril 2025 - 31 marzo 2026
- PERIODICIDAD: MENSUAL
- VALOR MENSUAL: \$ 1.573.227
- VALOR ANUAL: \$ 18.878.724,00

**MANTENIMIENTO
GIMNASIO -
HAFGIM SERVICES**

- OBJETO: Mantenimiento maquinas gimnasio
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 01 abril 2025 - 31 marzo 2026
- PERIODICIDAD: Trimestral
- VALOR MENSUAL: \$ 5.90.000
- VALOR ANUAL: \$ 7.080.000,00

**LICENCIA
PROGRAMA
CONTABLE-ADMYSIS
LTDA**

- PROGRAMA CONTABLE SYSCO**
- OBJETO: REGSITRAR CONTABILIDAD CONJUNTO
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 25 OCTUBRE 2025 – 24 OCTUBRE 2026
- PERIODICIDAD: ANUAL
- VALOR ANUAL: \$ 611.787

**MANTENIMIENTO
MOTOBOMBAS-
CLIMACO LÓPEZ
LTDA**

- OBJETO: Mantenimiento Preventivo
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 01 FEBRERO 2025– 31 ENERO 2026
- PERIODICIDAD: Mensual
- VALOR MENSUAL: \$ 747.500
- VALOR ANUAL: \$ 8.970.000,00

**MANTENIMIENTO
LANTA ELÉCTRICA-
AVEXON COLOMBIA
S.A.S**

- OBJETO: Nabtenimiento Preventivo
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 02 FEBRERO 2025- 01 FEBRERO 2026
- PERIODICIDAD: BIMENSUAL
- VALOR MENSUAL: \$ 385.642
- VALOR ANUAL: \$ 4.627.704,00

REVISORIA FISCAL
AUDITA P.H. DAVID
VILLARRAGA

- OBJETO: Revisoría fiscal
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 22 febrero 2025 – 06 de marzo 2026
- PERIODICIDAD: Mensual
- VALOR MENSUAL: \$ 1.573.227
- VALOR ANUAL: \$ 18.878.724,00

PÓLIZA ÁREAS
COMUNES
ZURICH SEGUROS
S.A

- Objeto: Asegurar La s Zonas Comunes al 100%
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 31 DICIEMBRE 2024- 31 DICIMEBRE 2025
- PERIODICIDAD: Trimestral
- VALOR CUOTA: \$ 36.780.759
- VALOR ANUAL: \$ 110.342.276

SG-SST
LAURA ZAPATA
DUQUE

- OBJETO: Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 01 ENERO 2025 - 31 DICIEMBRE 2025
- PERIODICIDAD: Triestral
- VALOR TRIMESTRAL: \$ 324.108
- VALOR ANUAL: \$ 3.889.296,00

SEGURIDAD APOLO
INTERNA

- OBJETO: Seguridad privada externa al conjunto barrio potosi Norte.
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 1 FEBERO 2025 - 31 ENERO 2026
- PERIODICIDAD: Mensual
- VALOR MENSUAL: \$ 4.469.416
- VALOR ANUAL: \$ 53.632.992

SEGURIDAD APOLO
FRENTE DE SEGURIDAD

- OBJETO: prestar vigilancia en la calle 97 No. 70-89
- DURACIÓN DEL CONTRATO: 1 AÑO
- PERIODO: 01 DE FEBRERO 2026 – 31 ENERO 2026
- PERIODICIDAD: Mensual
- VALOR MENSUAL: \$ \$ 2.954.019
- VALOR ANUAL: \$ 732.584.976,00

VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA



Seguridad Apolo Limitada
Nit 800.054.086-7
Documento Oficial

Actualmente el conjunto residencial Pontevedra 3, cuenta con un esquema de seguridad conformado por 4.5 servicios de vigilancia, los cuales se encuentran distribuidos:



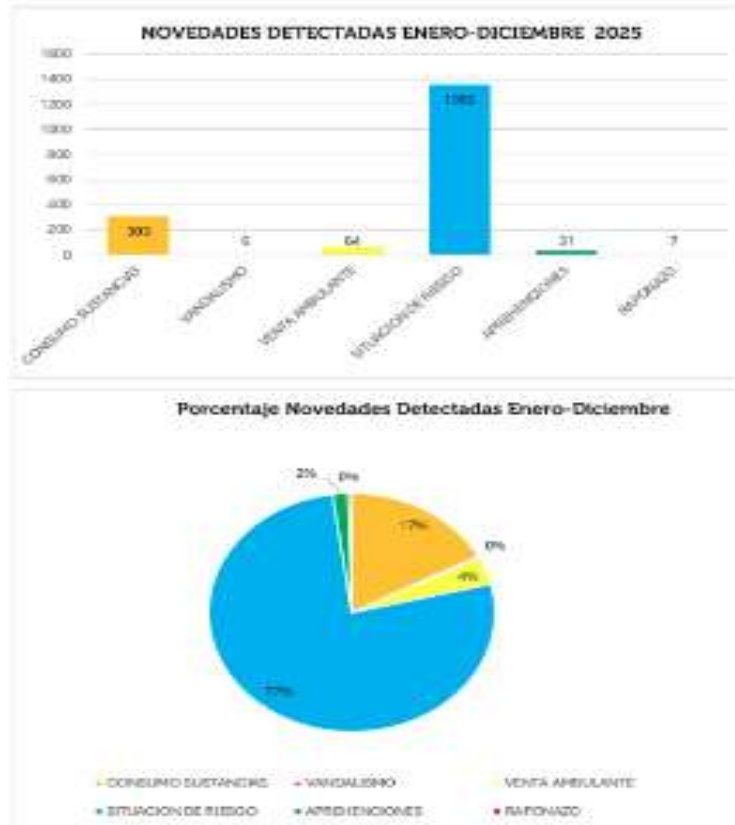
- 01 servicio de vigilancia 24 horas, recepción peatonal.
- 01 servicio de vigilancia 24 horas, líder de equipo.
- 01 servicio de vigilancia 24 horas, operador de medios.
- 01 servicio de vigilancia 24 horas, portería ingreso vehicular.
- 01 servicio de vigilancia 12 horas diurno, recorridor.

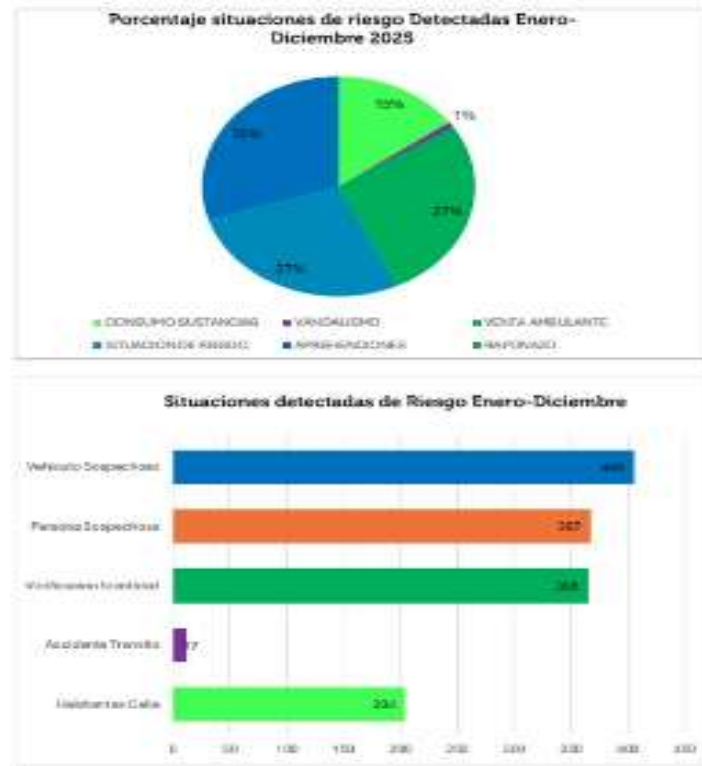
El esquema de seguridad Pontevedra 3, prestan sus servicios bajo los parámetros estipulados por la súper vigilancia, apoyados por las diferentes fuerzas de apoyo como lo son: Policía Nacional, bomberos, defensa civil, servicios médicos, entre otros.

Nuestros colaboradores se encuentran debidamente acreditados según lo establecido en el artículo 110 del Decreto Ley 356 de 1994 por el ente regulador Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.

Adicionalmente nuestros colaboradores son capacitados, en el Centro de entrenamiento virtual APOLO SOY YO, teniendo en cuenta el perfil de ocupación, y las necesidades a nivel de seguridad y control del cliente C.R PONTEVEDRA 3.

FRENTE MOTORIZADO, INTEGRADO PO 6 CONJUNTOS.
Lo integran Pontevedra, I, II, III, IV, V y Casas
Resumen año 2025





MUNDO ASEO SAS -SERVICIOS GENERALES



Es una empresa dedicada a ser especialista en aseo y mantenimiento, creada con el fin de brindar las mejores alternativas de servicio de limpieza en P.H además contamos con todos especializados que trabajan en pro del bienestar estructural independientemente de la calidad exigida.

ACTIVIDADES DE LIMPIEZA EN ZONAS COMUNES

Para el 2025 la empresa de Mundo Aseo capacito al personal para ser más amigable con nuestra ciudad de Bogotá, capacitando al personal con el cuidado del recurso natural, se llevaron rutinas “brigadas” de limpieza y desinfección como:

- Barrido Profundo De Parquederos, Barrido y Lavado De Salón Sociales, BBQ, Decapado.
- Cambio de plantas ingreso salon social
- y entre torre 3 y 4
- Corte de Eugenias, espinosas de
- casas y en parque al exterior
- Corte espinosas parte exterior casa

15

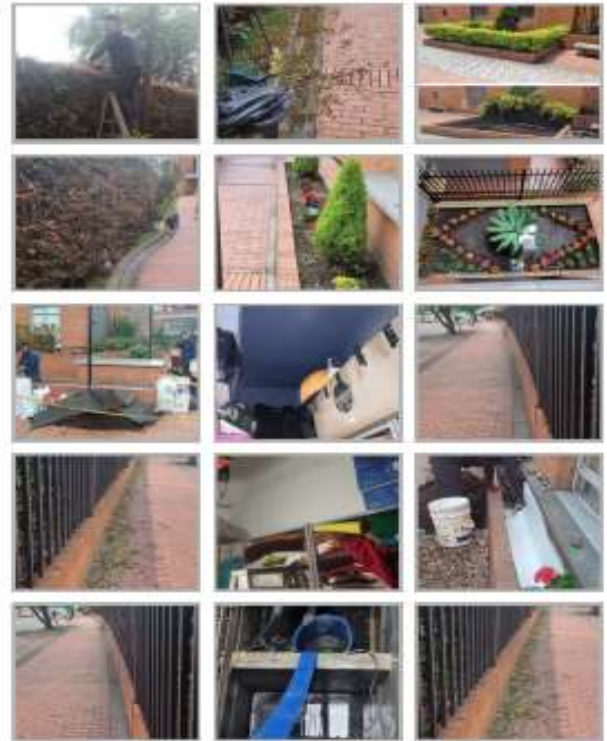
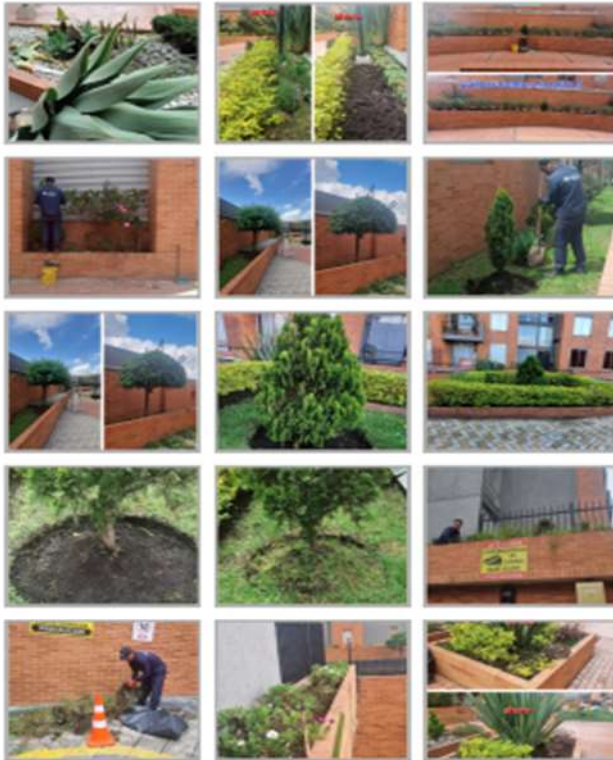
- f. Corte arbustos BBQ.
- g. Desmalezado y remoción de tierra.
- h. Fumigación para maleza
- i. Limpieza De Paredes Y Canecas
- j. Lavado De Zona Perimetral Del Conjunto
- k. Lavado De Sillas Y Mesas
- l. Lavado de Domos/ barrido
- m. Lavado de escaleras y pasillos
- n. Lavado de ductos piso a piso.
- o. Lavado pijamas de ascensores.
- p. Lavado rejillas talanquera
- q. Impermeabilización en materas
- r. Impermeabilización puntos cubiertas y flanches.
- s. Impermeabilización del tanque de aguas lluvias.
- t. Impermeabilización jardines al respaldo entre torre 5 a 6.
- u. Impermeabilización flanches Torre 3.
- v. Lavado cajas de aguas negras
- w. Pintura salones sociales y escaleras a gimnasio.
- x. Pintura PRIMEROS PISOS TORRE 1,2,3
- y. Poda de pasto
- z. Resane e impermeabilización, puntual en torre 4 cubiertas y piso 12




PORTAL DE
Pontevedra III









PROVEEDORES DE MANTENIMIENTOS

Cordialmente,

CLIMACO LOPEZ E.
CFI :3132612071-TEL:4152471

VENTA, REPARACIÓN E INSTALACIÓN TÉCNICA
DE BOMBAS EN GENERAL Y BOBINADOS
SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO
LAVADO Y DESINFECCIÓN DE TANQUES
SERVICIO TÉCNICO 24 HORA



CLIMACO LOPEZ MANTENIMIENTO DE MOTOBOMBAS.

El mantenimiento preventivo se realiza con una visita al mes. Los equipos de la copropiedad son:

- a. Equipos de presión con variadores de velocidad (Bombas 4)
- b. Dos Bombas Eyectoras
- c. Un equipo de RCI.
- d. Un lavado y desinfección de tanques agua potable

ALCANCE DEL MANTENIMIENTO

Durante el mantenimiento se realizan las siguientes actividades, se realizará una (01) limpieza y desinfección a dos (2) tanques de almacenamiento de agua potable subterráneos, denotando que la segunda actividad de limpieza será desarrollada por EL CONTRATISTA:

- Revisar el sistema eléctrico que incluye los tacos, arrancadores, platinos, bobinas, relés térmicos, guarda motores, conexiones eléctricas.
- Revisión carcasa bomba
- Revisión acople motor a bomba.
- Revisión acoples de succión y descarga.
- Revisión estado pintura
- Revisar bornera de motores.
- Medir voltaje y amperaje.
- Revisar y calibrar, switch de presión, flotadores eléctricos y manómetros.
- Ajustar tornillos de fijación.
- Revisar motores y sentido de giro.
- Revisar sellos mecánicos, rodamientos, válvulas de cheque y válvulas de pie, registros de cierre.
- Estado de Cuarto técnico (humedades, residuos, almacenamiento.) Realizar pruebas de presión.
- Realizar el Cebamiento de las motobombas de presión.
- Informar por escrito acerca de las novedades y estado de los equipos.
- Revisión en búsqueda de vibraciones.
- Revisión base del motor.
- Revisión de acoples, si aplica.
- Revisión de alineación, si aplica.
- Bomba sumergible es un instrumento que se usa para bombear agua subterránea, bombear aguas residuales o para drenar agua.



**Portal de
Pontevedra III**

MANTENIMIENTO DE BOMBAS EYECTORAS

- Revisar el sistema eléctrico que incluye los tacos, arrancadores, platinos, bobinas, relés térmicos, guarda motores, Medir voltaje y amperaje de los motores.
- Revisar y calibrar flotador eléctrico.
- Destapar impulsores y limpiarlos.
- Verificar estado de las válvulas de cheque.
- Verificar el sentido de giro de la bomba.
- Revisar el aceite del motor.
- Realizar prueba de aislamiento del bobinado.
- Hacer pruebas de bombeo.
- Informar por escrito acerca de las novedades y estado de los equipos.

MANTENIMIENTO DE REVISIÓN EQUIPO RCI

Revisar el sistema eléctrico que incluye los tacos, arrancadores, platinos, guarda motores, conexiones eléctricas.

Revisión carcasa bomba.

Revisión acople motor a bomba.

Revisión estado pintura

Revisar bornera de motores.

Medir voltaje y amperaje.

Revisar y calibrar, switch de presión, flotadores eléctricos y manómetros.

Ajustar tornillos de fijación.

Verificar alarmas sonoras y sonoras

Verificar fuente de alimentación y batería

Estado de Cuarto técnico (humedades, residuos, almacenamiento.)

Informar por escrito acerca de las novedades y estado de los equipos

Adicionalmente se tiene gabinetes entre pisos intermedios en los pisos Impares.

EQUIPOS



LAVADO DE TANQUES AGUA POTABLE

Se realiza cada 6 meses.



CLIMACO LOPEZ LTDA.

NIT 838.514.177-2

VENTA, REPARACIÓN E INSTALACIÓN TÉCNICA
DE BOMBAS EN GENERAL Y BOBINADOS
SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO
LAVADO Y DESINFECCIÓN DE TANQUES

CERTIFICADO DE LAVADO Y DESINFECCIÓN TANQUE

DE ACUERDO CON EL MARCO NORMATIVO LEY 9 DEL 1979/ DECRETO 3575 DE MAYO 9 DE 2007 AVALADA POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE SALUD

Bogotá, Agosto 21 de 2.025

CT N° 5543

ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL
PORTAL DE PONTEVEDRA 3
NIT 900.392.932-5
Calle 97 # 70-89

ACTA N° 8007C 005518
Vigilados
BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Por medio de la presente Certificamos que el día 21 de agosto de 2.025, nuestra empresa realizó el lavado y desinfección del tanque N° 1 de agua potable, ubicado en el Conjunto Residencial Portal De Pontevedra 3..

En este servicio se utilizaron dos motobombas tipo sumergible para la extracción del agua residual, se limpiaron los muros con cepillo e Hidrolavadora y como desinfectante se usó hipoclorito al 5%.

La presente se expide en Bogotá a solicitud de la administración, el día veintiuno (21) de septiembre de 2.025

Sin otro particular, nos suscribimos de ustedes.

Cordialmente,

CLIMACO LÓPEZ
Gerente.
Cel: 3005504102 -3132612071

CLIMACO LOPEZ LTDA
Certificado de Lavado y Desinfección Tanques
RECIBI EL 20/09/2025 A LAS 10:00
FEBRERO DE 2025
SECRETARÍA DISTRITAL DE SALUD
CALLE 100 # 100-100

PRUEBAS PITO METRICAS:

El día 31 de marzo de 2025, nuestra empresa realizó las pruebas Pito métricas, para observar las condiciones de presión e inspeccionar el funcionamiento de los gabinetes y equipos ubicados en el Conjunto Residencial Portal De Pontevedra 3, en todas las torres.

CLIMACO LOPEZ LTDA.

NIT 830.514.177-2

VENTA, REPARACIÓN E INSTALACIÓN TÉCNICA
DE BOMBAS EN GENERAL Y BOBINADOS
SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO
LAVADO Y DESINFECCIÓN DE TANQUES
SERVICIO TÉCNICO 24 HORAS
cllopez@hotm.com



Cuida el Agua

INF N°. 9935

Bogotá, Marzo 31 de 2025

Señores
**ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL
PORTAL DE PONTEVEDRA 3
Sra. ELIZABETH VELÁSQUEZ
Calle 97 # 70-89**

Ref. Informe Pruebas Pitométricas

El día 31 de marzo de 2025, nuestra empresa realizó las pruebas Pitométricas, para observar las condiciones de presión e inspeccionar el funcionamiento de los gabinetes y equipos ubicados en el Conjunto Residencial Portal De Pontevedra 3:

CONDICIÓN / OBSERVO A INSPECCIONAR	ÁREA UBICACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL PONTEVEDRA 3	CUMPLIMIENTO (marcar con una X según corresponda)			DESCRIPCIÓN CONDICIÓN IDENTIFICADA / OBSERVACIÓN	RECOMENDACIONES
		CUMPLIDO	NO CUMPLIDO	NO SE PUEDE VERIFICAR		
GABINETES TIPO 2- PSI 100	TORRE 1 PISO 11 GABINETE N°1	25				
Disponibilidad y verificación		25				
Verificación del estado físico de los gabinetes		25				
Comprobación que dependa de todos los componentes, procediendo a desarmar la manguera en toda su extensión y aseguramiento de la boquilla en caso de ser de varias secciones		25				
El estado de la puerta del gabinete está en buen estado		25				
Limpiar del polvo y residuos de aceite y líquidos en puertas del gabinete		25				
Verificación del estado de la manguera M20 de 1 1/2" X 100 MTS capacidad PSI 100 y acople en buen estado		25				
Pegante de 1 1/2" capacidad 100PSI		25				
Estado		25				
EXTENSION DE 10 LÍNEAS		25				
Llave Operar		25				
GABINETES TIPO 2- PSI 100	TORRE 1 PISO 6 GABINETE N°2	25				
Disponibilidad y verificación		25				
Verificación del estado físico de los gabinetes		25				
Comprobación que dependa de todos los componentes, procediendo a desarmar la manguera en toda su extensión y aseguramiento de la boquilla en caso de ser de varias secciones		25				
El estado de la puerta del gabinete está en buen estado		25				
Limpiar del polvo y residuos de aceite y líquidos en puertas del gabinete		25				
Verificación del estado de la manguera M20 de 1 1/2" X 100 MTS capacidad PSI 100 y acople en buen estado		25				
Pegante de 1 1/2" capacidad 100PSI		25				
Estado		25				
EXTENSION DE 10 LÍNEAS		25				
Llave Operar		25				
GABINETES TIPO 2- PSI 100	TORRE 1 PISO 7 GABINETE N°3	25				
Disponibilidad y verificación		25				
Verificación del estado físico de los gabinetes		25				
Comprobación que dependa de todos los componentes, procediendo a desarmar la manguera en toda su extensión y aseguramiento de la boquilla en caso de ser de varias secciones		25				
El estado de la puerta del gabinete está en buen estado		25				
Limpiar del polvo y residuos de aceite y líquidos en puertas del gabinete		25				
Verificación del estado de la manguera de 1 1/2" X 100 MTS capacidad PSI 10 y acople en buen estado		25				
Pegante de 1 1/2" capacidad 100PSI		25				
Estado		25				
EXTENSION DE 10 LÍNEAS		25				
Llave Operar		25				

CONDICIÓN / CRITERIO A INSPECCIONAR	ÁREA UBICACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL PONTEVEDRA 3	CUMPLIMIENTO (marcar con una X según el caso)		
		CUMPLE	NO CUMPLE	No aplica
GABINETES TIPO 3/ PSI 100	TORRE 1 PISO 11 GABINETE N°1			
Accesibilidad y señalización		X		
Verificación del estado físico de los gabinetes		X		
Comprobación por inspección de todos los componentes, procediendo a desenrollar la manguera en toda su extensión y accionamiento de la boquilla en caso de ser de varias posiciones		X		
El vidrio de la puerta del gabinete esta en buen estado		X		
Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario		X		
Verificación del estado de la manguera MNG de 1 1/2" X 100 MTS capacidad PSI 150 y acoples en buen estado		X		
Registro de 1 1/2" capacidad 150PSI		x		
Hacha		x		
EXTINTOR DE 10 LIBRAS		x		
Llave Spanner		X		

MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE ASCENSORES:



Ascensores, Escaleras, Rampas y Puertas Eléctricas

El mantenimiento preventivo es la inspección, ajuste y lubricación periódica y sistemática de los elementos y partes de los equipos. Este servicio de mantenimiento preventivo mensual para los siete (7) ascensores, marca NOVO no incluye los repuestos, ni los mantenimientos correctivos.

IE: 58501-58502-58503-58504-58505
 TIPO EQ: ASCENSOR PASAJEROS
 MARCA: NOVO - CARLOS SILVA
 PARADAS TRECE (13)
 CAPACIDAD 600 KG - 8 PERSONAS
 VELOCIDAD 1,5 M/S

IE: 58506 - 58507
 TIPO EQ: ASCENSOR PASAJEROS
 MARCA: INNOVANCE ELEVATORS
 PARADAS CATORCE (14)
 CAPACIDAD 600 KG - 8 PERSONAS
 VELOCIDAD 1,5 M/S.

OBJETOS PROPIOS DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO:

El servicio de mantenimiento preventivo mediante una (1) visita mensual programada realizando actividades establecidas en las rutinas de mantenimiento dentro de las cuales se incluye las siguientes: equilibrará la tensión de los cables y/o guayas; periódicamente examinará todos los dispositivos de seguridad y reguladores de velocidad; se revisará los elementos y mecanismos que componen el equipo proponiendo la reparación o sustitución de aquellas piezas que puedan interrumpir el servicio o afectar la seguridad.

Se consideran como elementos o partes propias del mantenimiento preventivo las siguientes:

- a. **CONTROL:** Contactores, transformador(es) de control, fuente(s) de almacenamiento de control, resistencia del variador, breakers del control, monopolares y tripolares, fusibles, relevos, sistema de posicionamiento, accesorios de empalme y conexión (bombras y conectores), elementos electrónicos: puente rectificador para circuito de control de baja potencia y pilas de litio.
- b. **CONJUNTO MOTOR – MÁQUINA:** Aceites lubricantes, borneras, resortes, pintura, terminales de cable, zapatas de freno, zapatas de máquina.
- c. **GOBERNADOR:** Cable de gobernador, interruptor de gobernador, interruptor pesa de gobernador.
- d. **POZO:** Botón de pit, tornillos, interruptores de amortiguadores, interruptores de posición de cabina, bombillos de luz de emergencia, interruptores de parada de cabina, intercomunicadores, interruptores sensores de carga, tornillos, resortes, cauchos, zapatas de cabina.
- e. **BOTONERA DE CABINA:** Tarjeta electrónica para botones.
- f. **OPERADOR DE PUERTAS:** Cables sensor de presencia, correa operador de puertas, embrague de puertas de cabina, excéntricas de puertas de cabina, interruptores de operador de puertas, rolletes de patín de puertas de cabina, zapatas de puertas de cabina.
- g. **PUERTAS DEL HALL:** Cerraduras de puertas de hall, embrague de puertas de hall, excéntricas de puertas de hall, guaya de puertas de hall, interruptores de puertas de hall, poleas de puertas de hall, rolletes de patín de puertas de hall, tornillos, resorte, cauchos, zapatas de puertas de hall.
- h. **BOTONERAS DE HALL:** Tarjeta electrónica para botones.
- i. **ELEMENTOS DE CONTRAPESO:** Aceiteras de contrapeso, zapatas de contrapeso.
- j. **ELEMENTOS DE SELECTOR DE PISOS:** RM de posicionamiento.
- k. **OTROS:** Aceites, grasas e insumos especiales.

OBSOLESCENCIA TECNOLÓGICA: Es aquella que hace referencia a elementos o sistemas anticuados, caídos en desuso, ineficientes, que, además, no corresponden a tecnologías



actuales y que por lo tanto no se fabrican ni comercializan.

La norma NTC 5926-1:2012 especifica los requisitos para la certificación de ascensores y puertas vehiculares en Colombia. Esta norma establece los estándares técnicos y de seguridad que deben cumplir los ascensores y puertas vehiculares para que garanticen el óptimo funcionamiento y la protección de los usuarios. Entre los aspectos abordados se encuentran las especificaciones de diseño, instalación, mantenimiento y seguridad de los ascensores.

CERTIFICACION ASCENSORES

Las certificaciones de los 7 ascensores y las 2 puertas vehiculares fueron realizadas por la empresa CCOIN (COMPAÑÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES), en el mes de Enero Ascensor torre 7, en el mes de mayo ascensores 1,2,3,4,5 en el mes de noviembre ascensor torre 6, recordemos que el ascensor torre 7 y 6 por el daño que sufrieron y el cambio de una parte electrónica por ello la diferencia en las fechas de certificación.

CERTIFICACIÓN PUERTAS VEHICULARES

Certificadas el 25 de octubre.

EQUIPO CERTIFICADO
Certificado No. 35-17452

COMPANÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES SAS CCOIN
CERTIFICA QUE EL EQUIPO

Equipo No. 25-04432-PTA02
PUERTA VEHICULAR BOTANO

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA II PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900392932-8
Ubicado: CALLE 97 # 76-89
Bogotá D.C.

CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LA NORMA NTC 5926-1:2014
CRITERIOS PARA LAS INSPECCIONES DE ASCENSORES, ESCALERAS
MECÁNICAS, ANDES MOVILES Y PUERTAS ELÉCTRICAS

PARTE 3: PUERTAS ELÉCTRICAS (AUTOMÁTICAS)

GERENTE OPERATIVO
CCOIN

Fecha de Inspección: 12 de septiembre de 2025
Fecha de Emisión: 1 de octubre de 2025

Observaciones:
Las observaciones descritas en este certificado corresponden a un resumen de lo observado al momento de la inspección. Por lo tanto la responsabilidad de CCOIN es garantizar que el equipo a sido evaluado y certificado acorde con la norma técnica vigente.
El propietario es el responsable de mantener el equipo en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad.
Las modificaciones a este certificado, así como las alteraciones no autorizadas, serán reportadas y sancionadas según la ley.

Compañía Colombiana de Inspecciones SAS - NIT: 901373439-8. Dirección: Calle 74 No 15-15 of. 603 Bogotá.
www.insp-ccoin.com - Cel.: 3160160278 - 6015068191

EQUIPO CERTIFICADO
Certificado No. 35-17451

COMPANÍA COLOMBIANA DE INSPECCIONES SAS CCOIN
CERTIFICA QUE EL EQUIPO

Equipo No. 25-04432-PTA01
PUERTA VEHICULAR PRIMER PISO

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA II PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT: 900392932-8
Ubicado: CALLE 97 # 76-89
Bogotá D.C.

CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LA NORMA NTC 5926-1:2014
CRITERIOS PARA LAS INSPECCIONES DE ASCENSORES, ESCALERAS
MECÁNICAS, ANDES MOVILES Y PUERTAS ELÉCTRICAS

PARTE 3: PUERTAS ELÉCTRICAS (AUTOMÁTICAS)

GERENTE OPERATIVO
CCOIN

Fecha de Inspección: 12 de septiembre de 2025
Fecha de Emisión: 1 de octubre de 2025

Observaciones:
Las observaciones descritas en este certificado corresponden a un resumen de lo observado al momento de la inspección. Por lo tanto la responsabilidad de CCOIN es garantizar que el equipo a sido evaluado y certificado acorde con la norma técnica vigente.
El propietario es el responsable de mantener el equipo en buenas condiciones de funcionamiento y seguridad.
Las modificaciones a este certificado, así como las alteraciones no autorizadas, serán reportadas y sancionadas según la ley.

Compañía Colombiana de Inspecciones SAS - NIT: 901373439-8. Dirección: Calle 74 No 15-15 of. 603 Bogotá.
www.insp-ccoin.com - Cel.: 3160160278 - 6015068191

SISTEMA DE GESTION SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO – SG-SST

El conjunto cumple con el 100 los estándares de mínimos del SG-SST. A continuación, algunos apartes del reporte de 2025 emitido por el Ministerio del Trabajo, conforme a los requisitos de la resolución 0312 del 2019 y Circular 0093 del 2025.



DOCUMENTOS REMITIDOS PARA SIMULACRO DISTRITAL

1. Folleto para ser socializado con la comunidad
2. Formato evaluación del simulacro el cual debe ser diligenciado por los guardas de seguridad
3. Listado de asistencia al simulacro

CAMBIOS DE SEÑALIZACION PARA CONDICIONES SEGURAS

1. SEÑALIZACION



CARTERA EN MORA.

El siguiente reporte muestra el saldo de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2025 de cada uno de los inmuebles de la copropiedad.

Con corte al 31 de diciembre de 2025 tenemos que de las 353 unidades en el Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III, se encuentran 302 unidades al día con las obligaciones del Conjunto y 51 unidades se encuentran en mora, a la fecha No hay procesos jurídicos.

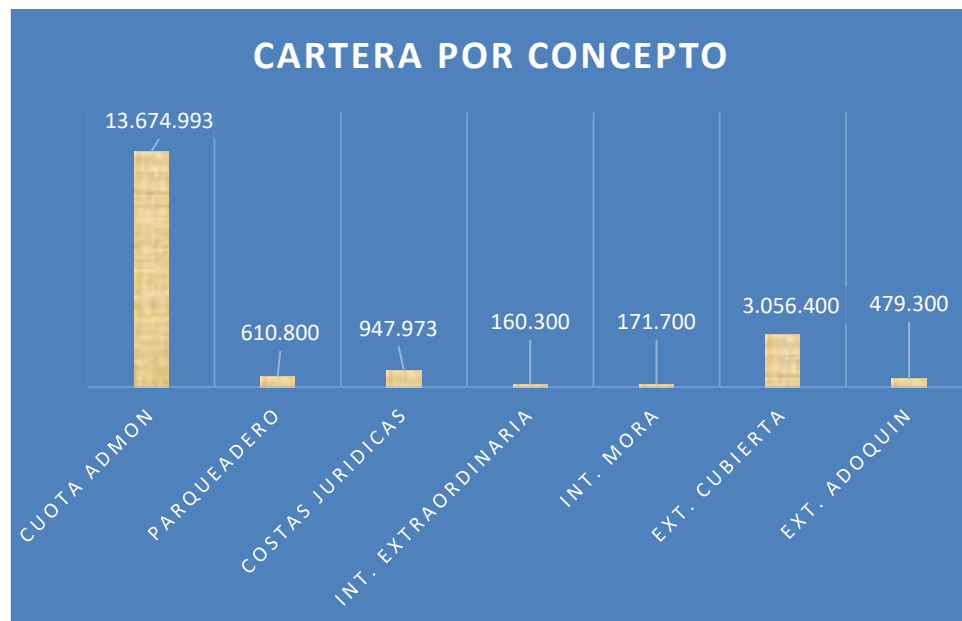
Se direccionó todo el potencial laboral del Representante Legal del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III., al primer objetivo que es la cartera y prácticamente a la solución de problemas vitales y de mayor cuantía.



Portal de Pontevedra III

UNIDAD	CUT. ADMON	INT. MORA	PARQUE	INT. EXTRA	EXT. ADOQ	EXT. CUBIE	COS. JUR	TOTAL
101	20.000							20.000
103	3.000							3.000
110	632.000							632.000
112			800	9.600	128.400			138.800
115	38.900							38.900
1202				28.900	35.700	465.700		530.300
1303			10.000					10.000
1704	736.000	6.900						742.900
1903	350.000							350.000
2104	273.000							273.000
2301	716.800	22.000		34.600	61.800	312.200		1.147.400
2503				17.100	19.400	206.800		243.300
2703	621.708	5.700						627.408
2901	537.500	3.300					621.444	1.162.244
21004	453.800	17.100	20.000					490.900
21102	321.000							321.000
21201	11.900							11.900
3201		8.600						8.600
3304	13.200							13.200
3403			580.000					580.000
3502	8.800							8.800
3503	350.000	6.600						356.600
3603	3.000							3.000
3704	2.300							2.300
3801	1.266.000	23.500						1.289.500
31203	86.000							86.000
4101				55.800	64.200	681.600		801.600
4303	809.300	11.200						820.500
4503	457.000							457.000
4504				4.100	14.900	26.800		45.800
4602	1.089.000	20.300						1.109.300
4701	1.900							1.900
4703	8.300							8.300
41002					72.000	747.200		819.200
41104	510.000							510.000
5201	2.698							2.698
5304	490.600	500						491.100
5403				5.400	30.900	63.600		99.900
5503	8.900							8.900
5602	28.000				52.000	552.500		632.500
5701	46.600							46.600
51101	312.000							312.000
6303	20.500							20.500
6304	329.515							329.515
6501	1.021.972	18.500					326.529	1.367.001
6802	8.800							8.800
7101	556.700	8.200		4.800				569.700
7104	121.900	1.600						123.500
7302	454.000							454.000
71001	1.400							1.400
71104	951.000	17.700						968.700
TOTALES	13.674.993	171.700	610.800	160.300	479.300	3.056.400	947.973	19.101.466

CONCEPTO	TOTAL
CUOTA ADMON	13.674.993
PARQUEADERO	610.800
COSTAS JURIDICAS	947.973
INT. EXTRAORDINARIA	160.300
INT. MORA	171.700
EXT. CUBIERTA	3.056.400
EXT. ADOQUIN	479.300
TOTAL	19.101.466



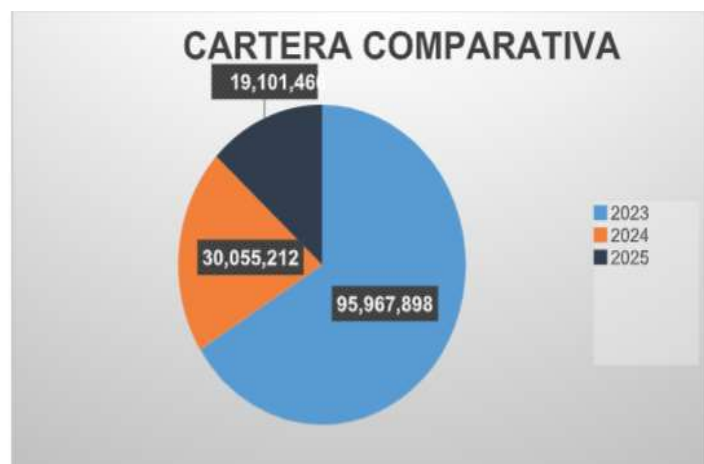
La gestión administrativa para el cobro se basó en el envío de 40 recordatorios de pago, invitándolos al pago efectivo por lo contrario llamados a realizar acuerdos de pago, se logró que la mayoría se pusieran al día, evitando así cobros pre o jurídicos por abogado externo.



DEL 31 DE DICIEMBRE 2023 (Cuando se recibió) AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE 2025.

COMPORTAMIENTO RESUMIDO

	Suma de AÑO CARTERA
2023	95.967.898
2024	30.055.212
2025	19.101.466



OTRAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS:

1. Atención en fachadas en apartamentos: 1-303, 2-1002, 3-1001, 3-1102, 3-1103 y 6-1202.

DESCRIPCION
T1 AP 303 ARREGLO EXTERNO EN FACHADA TRATANDO DILATACION
T3 AP 1001 ARREGLO EXTERNO EN FACHADA TRATANDO DILATACION
T6 AP 1202 ARREGLO EXTERNO EN FACHADA TRATANDO DILATACION
T2 AP 1002 ARREGLO EXTERNO EN FACHADA TRATANDO DILATACION
T3 AP 1102 TRATAMIENTO DE MURO Y GRIETRA EN LA PARTE EXTERNA
T1 AP 1103 TRATAMIENTO DE MURIO Y GRIETA EN LA PARTE EXTERNA



2. Atención de TUTELA

Tutela No 11001408805620250012900

Juzgado 56 Penal Municipal Control Garantías

Fecha notificación: 14 de mayo de 2025

Accionante: [REDACTED] propietario apartamento 5-703

Accionados:

PORTAL DE PONTEVEDRA III P.H.

[REDACTED] arrendatario apartamento 5-803

NOTIFICACIÓN FALLO TUTELA 2025-00129

Fecha: 29 de mayo de 2025

Resuelve: Declarar improcedente la acción de tutela promovida por [REDACTED] / [REDACTED] en calidad de apoderado judicial de [REDACTED] en contra de ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III y [REDACTED]

3. DERECHOS DE PETICIÓN RADICADOS:

PQRS ante IDU y Jardín Botánico

Los árboles ubicados frente al conjunto, en la vía pública, están afectando de manera importante el suelo y el tránsito peatonal, situación reportada mediante así:



Bogotá Limpia S.A.S E.SP
Radicado 159347694
Mayo 20 2025

**Instituto de Desarrollo Urbano
IDU**
Radicado 202518500729712
Mayo 20 2025

El IDU atiende los proyectos de mayor escala e impacto, correspondientes a la malla vial arterial de la Ciudad. A las Alcaldías Locales y a la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV les corresponde formular, programar y ejecutar acciones sobre la malla vial local e intermedia, incluidos los corredores que soportan rutas del SITP.

Así mismo se informa que la atención de *"la raíz está causando daños creemos que al expandirse está generando daños en el piso"* este tema en particular es competencia del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis, el cual es el encargado de ejecutar las labores de mantenimiento y plantación del arbolado en el espacio público de la ciudad de Bogotá.

Respuesta Alcaldía Local de Suba del 10 de octubre:

RESPUESTA DESFAVORABLE POR PARTE DE LA SECRETARIA DE AMBIENTE:

De Igual manera nos manifiesta que: ...

Con respecto a las presuntas afectaciones generadas por los individuos arbóreos sobre los andenes, durante la visita se observó el agrietamiento y levantamiento de los adoquines que componen el sendero peatonal frente al conjunto residencial, no obstante, las causas de este fenómeno no pueden ser atribuidas únicamente a la presencia de los árboles allí emplazados, ya que existen otros factores que pueden incidir en su ocurrencia como la subsidencia que se origina por procesos naturales de la zona (endógenos) o la presencia de discontinuidades, disoluciones, oxidaciones, compactaciones o desecaciones propias del material de los adoquines que consolidan el andén.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	SECRETARÍA DE AMBIENTE	SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE Folios: 4 Anexos: 0 Pro. # 803412 Radicado # 20250345180 Fecha: 2025-07-04 Temática: ATOMORFEO - TERCERO SOLOS Dep.: SUBDIRECCIÓN DE SILVICULTURA, FLORA Y FAUNA SILVESTRE Tipo Doc.: Oficio de visita Clase Doc.: Salda
---	-----------------------------------	--

Bogotá D.C.

Señores
CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA
 Attn. Elizabeth Velásquez D
 Administradora Delegada
 Dirección: CL 97 70 89
 Correo: portaldepontevedra3@gmail.com
 Ciudad.

Referencia: Radicado SDA 2025ER125363 del 11 de junio de 2025
 Radicado JBB 2025JBB410047652 del 11 de junio de 2025
 Radicado IDU 202538500573491 del 29 de mayo de 2025

Cordial saludo,

En atención al radicado de la referencia mediante el cual el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis (JBB) allega a esta Secretaría su solicitud, en la cual indica "(...) Conjunto residencial Portal de Pontevedra III, Ubicado en la calle 97 No. 70-89... tenemos varios árboles que adornan los andenes, pero ya la raíz está causando daños creemos que al expandirse está generando daños en el piso formando altibajos (...)". nos permitimos informar lo siguiente:

Una ingeniera forestal de esta Subdirección adelantó la visita técnica el 26 de junio de 2025 a la CL 97 70 89 correspondiente al Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III, en la cual se adelantó un recorrido por el espacio público perimetral del conjunto con el fin de verificar el estado actual de los árboles emplazados en dicha zona correspondientes a la especie Falso pimientón (*Schinus molle*). Durante la diligencia no se evidenciaron individuos arbóreos con condiciones físicas o fitosanitarias deficientes que pudieran generar riesgo en el sector, por lo tanto, no se consideró técnicamente viable autorizar intervenciones silviculturales sobre los ejemplares arbóreos evaluados.

Con respecto a las presuntas afectaciones generadas por los individuos arbóreos sobre los andenes, durante la visita se observó el agrietamiento y levantamiento de los adoquines que componen el sendero peatonal frente al conjunto residencial, no obstante, las causas de este fenómeno no pueden ser atribuidas únicamente a la presencia de los árboles allí emplazados, ya que existen otros factores que pueden incidir en su ocurrencia como la subsidencia que se origina por procesos naturales de la zona (endógenos) o la presencia de discontinuidades, disoluciones, oxidaciones, compactaciones o desecaciones propias del material de los adoquines que consolidan el andén.

Dado lo anterior y de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1 del Decreto 544 de 2012 "(...) Los Planes Operativos Anuales de Inversión de los Fondos de Desarrollo Local, para la Línea de Inversión Local - Malla Vial que comprende la construcción y reconstrucción de vías locales, mantenimiento del

POR SU PARTE EL IDU RESPONDIO...”

...3) Adelantar el diseño, construcción y conservación de la malla vial local e intermedia, del espacio público y peatonal local e intermedio; así como de los puentes peatonales y/o vehiculares que pertenezcan a la malla vial local e intermedia, incluyendo los ubicados sobre cuerpos de agua. Así mismo, podrán coordinar con las entidades del sector movilidad su participación en la conservación de la malla vial y espacio público arterial, sin transporte masivo”.

“Artículo 95. Acuerdo Distrital 761 de 2020 Naturaleza jurídica, objeto y funciones básicas de la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial. El artículo 109 del Acuerdo 257 de 2006 quedará así:

“Artículo 109. Naturaleza jurídica, objeto y funciones básicas de la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial. La Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial está organizada como una Unidad Administrativa Especial del orden distrital del Sector Descentralizado, de carácter técnico, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal y con patrimonio propio, adscrita a la Secretaría Distrital de Movilidad.

Tiene por objeto programar y ejecutar las obras necesarias para garantizar la rehabilitación y el mantenimiento periódico de la malla vial local, intermedia y rural; así como la atención inmediata de todo el subsistema de la malla vial cuando se presenten situaciones que dificulten la movilidad en el Distrito Capital...”.

El IDU atiende los proyectos de mayor escala e impacto, correspondientes a la malla vial arterial de la Ciudad. A las Alcaldías Locales y a la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV les corresponde formular, programar y ejecutar acciones sobre la malla vial local e intermedia, incluidos los corredores que soportan rutas del SITP.

4. PARTICIPACION EN SIMULACRO DISTRITAL.



5. COMPRA 7 TAPÈTES PARA INGRESO A CADA TORRE



REUNIONES ADMINISTRATIVAS Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de las funciones establecidas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, me permito informar a la copropiedad que durante la vigencia 2025 que la Administración junto con el Consejo de Administración, realizó treinta y una (31) sesiones entre ordinarias, extraordinarias y comités de obra, debidamente convocadas y documentadas en actas, en el transcurso de 10 meses.

En estas sesiones se efectuó la revisión periódica de los Estados Financieros, el análisis del presupuesto, el seguimiento a la ejecución de ingresos y gastos, y la evaluación de contratos y obligaciones vigentes, garantizando el control y la transparencia en el manejo de los recursos comunes.

Así mismo, el Consejo ejerció sus funciones de dirección y control administrativo, adoptando decisiones orientadas a:

- Velar por la correcta destinación de los recursos de la copropiedad.
- Supervisar el cumplimiento de los contratos de mantenimiento y servicios.
- Atender las necesidades operativas y estructurales del conjunto.
- Garantizar el adecuado funcionamiento de las áreas y bienes comunes.

Lo anterior, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, particularmente en lo establecido en el artículo 53 y concordantes, donde se determinan al Consejo tomar las

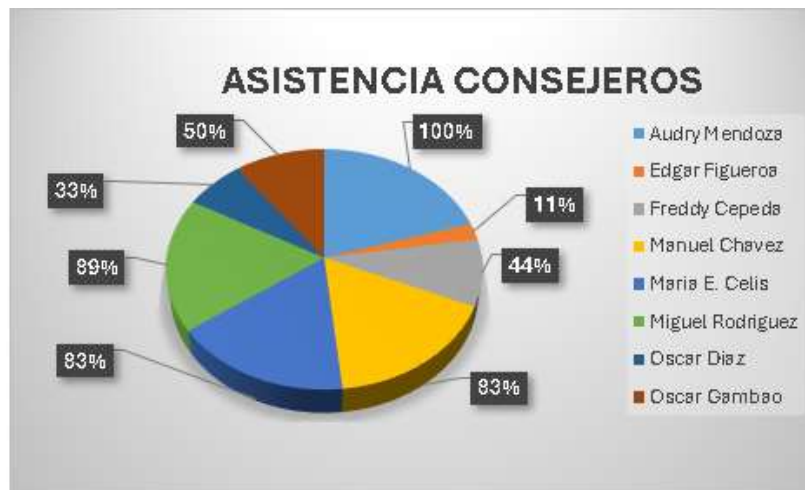


determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla fines.

De esta manera, se evidencia una gestión activa, permanente y responsable por parte del Consejo de Administración durante el año 2025, orientada a preservar la estabilidad financiera, el adecuado funcionamiento operativo y la valorización del patrimonio común del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III.

✓ Integrantes del consejo:

CONSEJEROS	TOTAL ASISTENCIAS	PORCENTAJES
Audry Mendoza	18	100%
Edgar Figueroa	2	11%
Freddy Cepeda	8	44%
Manuel Chavez	15	83%
María E. Celis	15	83%
Miguel Rodríguez	16	89%
Oscar Diaz	6	33%
Oscar Gambao	9	50%



✓ Reuniones Comité de Obra

CONSEJEROS	ASISTENCIA	PORCENTAJE
Audry Mendoza	7	53,85
María E. Celis	12	92,31
Oscar Gambao	9	69,23
Oscar Diaz	0	0,00
Fredy Cepeda	0	0,00
Manuel Chavez	6	46,15
Edgar Figueroa	0	0,00
Miguel Rodríguez	3	23,08

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se agradece a la Sra. **ELIZABETH REYES**, de la torre 5 apartamento 504, quien, por situaciones ajenas, fue la única que quedo de los tres miembros de este ente, dando lo mejor de su colaboración para todos los residentes.

Se realizaron citaciones para comité de convivencia:

CITACIONES	TEMA	SEGUIMIENTO
6/ de 30 comunicados enviados	Elementos ajenos en parqueaderos	Disminuyo 50%
3	Mascotas (ladran por dejarlos solos)	Igual
2	Fumar (humo cigarrillo y marihuana)	Disminuyo 90%
1	Ruido en apto superior	Igual
1	perturbación a la posesión (era más tema administrativo, pero igual se le brindo el espacio).	Disminuyo

A demás, se enviaron varios comunicados por el tema de las mascotas entre ellos, ladridos que duran varias horas, los dejan hacer necesidades en las áreas comunes, golpes en los techos por correr muebles o soltar elementos contra el piso, peleas gritos fuertes. Comida y basura que arrojan a los domos, vehículos mal parqueados, elementos no permitidos dentro de los parqueaderos, Iluminaciones hechizas, que cargan al consumo áreas comunes.

A demás los entregados físicamente por grupos de WhatsApp tambien se han enviado, con temas de ductos, mantener la limpieza en los pisos por basuras o orina de las mascotas, basura en los domos, ruidos a tempranas o altas horas en la noche.

EVENTOS ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA:

1. Día de los niños en abril
2. Día de la madre en mayo
3. Día del padre en julio
4. Primera feria empresarial
5. Halloween
6. Segunda feria empresarial
7. Compartir 20 de diciembre

DÍA DE LOS NIÑOS EN ABRIL.



DÍA DE LA MADRE.





DÍA DEL PADRE.



PRIMERA FERIA EMPRESARIAL.

Se da inicio con una clase de Zumba.





DÍA DE HALLOWEEN.





SEGUNDA FERIA EMPRESARIAL.





DÍA COMPARTIR 20 DE DICIEMBRE.



URNA DE REGALOS

AGRADECIMIENTOS POR LOS REGALOS PARA LAS FUNDACIONES: Hogar Verónica, niños con VIH, Hospital San Jose niños y adolescentes con cáncer, Hogar Manantial personas de la tercera edad, Castillo de los Artes niñ@s hijos de trabajadores sexuales, fundación el sol niñ@S con cáncer.

ALREDEDOR DE 300 REGALOS FUERON ENTREGADOS.



**TAMBIEN PARA EL PERSONAL QUE PRESTA LOS SERVICIOS PARA EL CONJUNTO
ALREDEDOR DE 30 REGALOS. INFINITAS GRACIAS.**





ASÍ MISMO LOS PRESTADORES DE LOS SERVICIOS AL CONJUNTO, ENVIAN SU GRATITUD INFINITA Y LO VALORADOS QUE SE SENTIERON AL RECIBIR TAMBIÉN EL AGUINALDO, QUE SE DIVIDIO DE LA URNA. EN TOTAL DE LAS DOS JORNADAS Y CON SUS APORTES SE REUNIO EL VALOR DE \$ 14 MILLONES.

INFORME IMPERMEABILIZCION CUBIERTAS Y ZONAS ESPECIFICAS EN LA PLAZOLETA



CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA

**21 DE AGOSTO
2025**

**Watson
D&M SAS
Sustentación
Empresas**

**27 DE AGOSTO
2025**

**Estudio
Propuestas
Evaluación
Empresas**

**2 DE SEPTIEMBRE
2025**

**Revisión
Presupuesto
Presupuesto Obra**

**3 DE
SEPTIEMBRE
2025**

**Portal de Techo 2
Visita Técnica**

**CERTIFICACION
ANCLAJES**

**50 Anclajes
existentes
10 de Sep
2025**

INICIO OBRA

**6 DE OCTUBRE
2025**

**INSTALACION
NUEVOS ANCLAJES**

**14 Anclajes-21
Nov 2025
40 Anclajes-27
Nov 2025**

CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA

**21 DE
NOVIEMBRE
2025**

**Conciliación con el
Consejo Admón.
Conciliación
Consejo de Admón.**

28 DE NOVIEMBRE 2025

**Compromisos
Cronogramas, APU,
Parafiscales
(Pendiente), corrección
hallazgos. Autorización
pago 1er corte**

**Compromisos y
Hallazgos**

**1 DE DICIEMBRE
2025**

**Implementación
Mortero**

**ZONA BBQ y
PLAZOLETA**

**16 DE
DICIEMBRE
2025**

**CONCILIACION
JUEZ DE PAZ**

**REVISION TEMAS
CONCILIACION
17 DE DICIEMBRE
2025**

**Solicitud de Costos, APU,
Pagos Parafiscales,
corrección Hallazgos
(pendiente), revisión 2
Corte**

**COMPRA
ADOQUINES
18 DE DICIEMBRE
2025**

**Se Compraron 9250
unidades de Adoquín y se
aprobó pago 2 corte,
programación fundida
rampa plazoleta de
visitantes**

**FUNDICIÓN CONCRETO
RAMPA**

**26 DE
DICIEMBRE DE
2025**

CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA



CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA



CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA

IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS EN PLATAFORMA PROponentes Inscritos

No.	PROponente	VISITA TÉCNICA		FIRMA ASISTENCIA
		DÍA	HORA	
1	PROYEXI DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S	18 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
2	JMR IMPERSAS	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
3	ARFEC CONSTRUCCIONES S.A.S	19 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
4	D Y M SERVICIOS S.A.S.	18 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
5	MALVAR INGENIERIA	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
6	ECODIA COLOMBIA	18 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
7	JMR IMPERSAS	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
8	WALSON S.A.S.	18 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
9	POWERTECH GROUP	19 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
10	DCCOM	18 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
11	CASTELLON S.A.S.	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
12	FB CONSTRUACABADOS SAS	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
13	CUFACA	19 de Julio de 2025	10:00 am a 12:00 m	
14	CHAMECA	19 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
15	LUIS EVELIO BARRERA DUARET S.A.S	19 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
16	RYG CONSTRUCTION SAS	19 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
17	METALOBROS AC	19 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
18	Gutiérrez construcciones SAS	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	
19	Integrar Service BSG SAS	18 de Julio de 2025	8:00 am a 10:00 am	

CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA

ACTA VISITA TÉCNICA

ACTA COMITÉ DE OBRA

Año: 2025
Versión: 001
Página 1 de 2

Resolución de necesidad: Presidencial (Cm. Res. Tercer).
Fecha: 18 de Julio de 2025. Hora inicio: 8:00 am.

OBJETIVO: VISITA COMITÉ DE OBRA PARA VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN DE PROYECTO REALIZADO POR LA EMPRESA ECODIA.

NOMBRE	CARGO	NOMBRE	CARGO
Mauricio Uribe	Representante Legal	Clara Espinosa	Administradora
Marta E. Cede	Representante	Óscar Gamba	Representante
Belén J. García	Representante	Óscar Gamba	Representante
Arq. Andrés Rúa	Representante	Óscar Gamba	Representante

ORDEN DEL DÍA:

DESARROLLO DE LA REUNIÓN:

1. Visita técnica

El Comité de Administración del conjunto residencial, en el marco del proceso de selección para la impermeabilización de cubiertas y puntos específicos de la plataforma, solicitó que antes de la adjudicación del contrato se realizara una visita técnica a uno de los obras previamente adjudicadas por la empresa ECODIA, en la cual se analizó un problema relacionado a partir de las fotos recibidas, transformadas en causas impermeabilizables.

El propósito de esta visita es verificar en sitio la calidad y efectividad del producto y del sistema de impermeabilización ofrecido, así como observar el estado actual de la aplicación y registrar comentarios de los visitantes o miembros del consejo de administración del conjunto visitado.

Esta verificación permitió al Consejo contar con información técnica y práctica que respalda la toma de decisiones sobre la contratación del servicio.

2. Visita técnica por Comité de Obra

El pasado miércoles 16 de septiembre, se realizó una visita técnica al Conjunto Residencial Portal de Tachó II, ubicado en la carrera 70 C No. 1-72, con el fin de verificar el proceso de la obra realizada por la empresa ECODIA, en la cual se analizó un problema relacionado a partir de las fotos recibidas, transformadas en causas impermeabilizables.

Durante la visita, los representantes del Consejo de Administración, María Eugenia Cede y Óscar Gamba, realizaron una exposición detallada del punto de partida de la empresa sobre el proceso aplicado en dicho conjunto, el cual presentó problemas de filtración de agua hacia las edificaciones y la propia estructura. La información suministrada permitió conocer de primera mano la separación del conjunto con el sistema de impermeabilización implementado y su efectividad en la solución de dichas filtraciones.

Descripción del sistema observado:

Durante la visita técnica realizada al Conjunto Residencial Portal de Tachó II, se observó el sistema de impermeabilización aplicado por la empresa ECODIA, INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS, basado en un producto monolítico elaborado a partir de betón resqueado transformado en causas impermeabilizables.

RESPONSABLE DEL PROYECTO: Belén J. García de la Espinosa
INFORMACIÓN TÉCNICA: Para fines de la obra de la Administración y el Consejo de Administración.

ACTA COMITÉ DE OBRA

Año: 2025
Versión: 001
Página 2 de 2

La Ing. Belén J. García, Representante de la Empresa de ECODIA, explicó que el sistema consiste en la aplicación de una membrana líquida elastomérica, conformada por una emulsión de caucho Portland, resqueado, perlita y aditivos, que al secar forma una capa continua, flexible y resistente a la tracción. Este recubrimiento evita como sistema impermeabilizante, evitando filtraciones de agua en cubiertas, piscinas y techos.

Previo a la aplicación, la superficie se limpió y preparó para asegurar una adecuada adherencia, evitando fugas y grietas en el sistema. Posteriormente, el producto se aplicó en varias capas mediante rodillo o aspersión, utilizando los puntos críticos con mayor riesgo de filtración. Una vez concluido, el sistema genera una membrana continua, sin juntas ni soldaduras, con alta resistencia a los rasguños, buena capacidad de dilatación y contracción, y resistencia promedio entre 10 y 15 años, dependiendo de las condiciones de exposición y mantenimiento.

Durante la observación se constató que el sistema aplicado en el conjunto visitado se mantiene en buen estado general, sin evidencias visibles de filtración o deterioro, cumpliendo con las funciones esperadas de protección e impermeabilización de las superficies visitadas.

Conclusiones:

Como resultado de la visita técnica realizada al Conjunto Residencial Portal de Tachó II, los señores representantes María Eugenia Cede y Óscar Gamba, en representación del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Portal de Tachó II, concluyeron que el sistema de impermeabilización ofrecido por la empresa ECODIA, INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS cumple con los requisitos en cuanto a calidad, efectividad y resistencia del producto, evidenciando un adecuado desempeño en la obra visitada.

En virtud de lo anterior, y considerando que el sistema observado satisfizo los requerimientos técnicos del proyecto, los señores representantes del Consejo de Administración, María Eugenia Cede y Óscar Gamba, en representación del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Portal de Tachó II, para la ejecución de los trabajos de impermeabilización de cubiertas y puntos específicos de la plataforma a realizar en el Conjunto Residencial Portal de Tachó II.

APROBACIÓN DEL ACTA:

NOMBRE	FIRMA
MAURICIO URIBE RODRIGUEZ Representante Legal	
CLARA ESPINOSA Administradora	
MARIA EUGENIA CEDE Consejera	
OSCAR GAMBIA Consejero	

RESPONSABLE DEL PROYECTO: Belén J. García de la Espinosa
INFORMACIÓN TÉCNICA: Para fines de la obra de la Administración y el Consejo de Administración.

SELECCIÓN EMPRESA LUEGO DE SUSTENTACIÓN



Pontedecillo
Tel 80093992-9

ACTA DE REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Nº.218

Año: 2023
Enero: 05
Página 2 de 8

ECODIA	DSM	WAL SOM
\$ 435,518,402	\$ 1,104,351	\$ 441,070,657
307,582,778	538,090,608	441,070,657
Diferencia: \$ 127,935,624	Diferencia: \$ 23,074,333	Diferencia: \$ 20,483,816
Valor agregado, fueron la totalidad de la plaza de BSC.	Los choques de los archivos de líneas de vida horizontales los dejan para el siguiente.	
Producto en cauche de buena calidad.	Productos en filo	Polímeros en filo

¿C? Como se hará la verificación de fitosanitarios en (parqueadero debarbó del parque)? Se designa luego se aplica unido se deja sacar y cuando hayan se va la marcha dando exactamente sobre la fitosanitaria.

¿D? Esta puntualiza la verificación de los archivos que tenemos, para estos son verticales no son horizontales, los tenemos para la línea de vida horizontal se debe de quitar.

El Mijael manifiesta que solo se debería hacer los 100 metros realmente evaluados.

A la vez muy manifiesta que como fue la atención del interventor que el no supo de esto, se la corrige que en esa reunión del 27 de agosto, aunque él se retiró, la reunión continuó ya que registró con quienes, que recordaba que antes lo había escuchado los informes al contrario el debate y análisis por los valores de porcentaje de cada uno de los tres itinerarios, el Ampulista dice así el segundo sumado a ello por favor debería el inicio con el conocimiento sobre lo que se va a realizar luego de la producción que fuera el interventor. Consignar que estaban asistiendo, María Eugenia Celis, Freddy Cepeda al Sr Oscar Gualdos.

El Ampulista Rro dice que así:

- el 6,9% sobre el valor total de la obra, es decir alrededor de 27.440.777 sin IVA con los \$ 26.676.324.
- con otros meses contados 15 días antes de comienzo de obra para las artes de vinculación.
- 15 días después de terminada la obra para PGRS
- Va a tener un residente de obra al 100%
- Semanalmente un BISO

Se procede a realizar la votación quedando de la siguiente manera:

MARIA EUGENIA CELIS	ECODIA	
ADRY MENDOZA	ECODIA	
MANUEL CHAVEZ	ECODIA	
MIGUEL RODRIGUEZ	ECODIA	
OSCAR GAMBIA	WAL SOM	

RESPONSABLE DEL FORMIO
Servicio y Suministro La Exporta Sde

INFORMACIÓN INTERNA
Para uso Exclusivo de la Administración y el Consejo de

SELECCIÓN EMPRESA LUEGO DE SUSTENTACIÓN

 Pontevdrall NIT 80939332-5	ACTA DE REUNION CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. 238	Año: 2024 Versión: 001
		Página 4 de 8

CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA ACTA INICIO DE OBRA

 **ACTA DE INICIO DE OBRA
PORTAL DE PONTEVEDRA III**

Bigota O.C., 6 de octubre del 2025.

En la ciudad de Bigota O.C., se reúnen los representantes del Consorcio Residencial Portal de Pontevedra III P.R.I., la firma constructora ECODIA, DISEÑO, INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S., y la Interventoría, con el objeto de dar inicio a las actividades de mantenimiento e impermeabilización integral de cubiertas y zonas de plataforma conforme al contrato suscrito.

Las partes acuerdan:

1. Que el inicio de las actividades se fija para el día 06 de octubre de 2025.
2. Que el plazo de ejecución es de 90 días hábiles.
3. Que se encuentra verificada la entrega de pólizas y demás documentos contractuales.

Firman en constancia:


Representante del Consorcio


Representante de la Interventoría


Representante de la Constructora


ECODIA
Michael Sánchez Pineda
Representante Legal ECODIA

BGA ARQUITECTURA CONCEPTUAL S.A.S.
LEONARDO RIVERA P.

CONTRATO IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECÍFICOS PLATAFORMA RESUMEN FINANCIERO

5. RESUMEN FINANCIERO

VALOR TOTAL DEL CONTRATO INICIAL	\$	397.982.272,11	
ANTICIPO DEL 30% (Facturado y cancelado)	\$	119.394.681,42	FECHA DE PAGO 29/09/2025
VALOR TOTAL DEL CONTRATO CANTIDADES REALES-ADICIONALES	\$	399.947.221,45	
VALOR ADICIONAL AL CONTRATO INICIAL	\$	1.964.949,34	
ANTICIPO DEL 30% SOBRE VALOR CONTRATO FINAL PROYECTADO	\$	119.984.166,94	
VALOR AJUSTE ANTICIPO	\$	589.485,52	
VALOR CORTE No. 1 (14,24%)	\$	56.916.402,96	
AMORTIZACIÓN SOBRE ANTICIPO (14,24%)	\$	17.074.980,40	
RETEGARANTÍA	\$	5.091.660,27	
VALOR CORTE No. 1 (14,24%) FACTURADO Y PAGADO	\$	34.749.961,56	FECHA DE PAGO 28/11/25
VALOR CORTE No. 2 (27,73%)	\$	110.819.531,75	
AMORTIZACIÓN SOBRE ANTICIPO (27,73%)	\$	33.245.859,53	
RETEGARANTÍA	\$	11.081.953,18	
VALOR CORTE No. 2 (27,73%)	\$	66.491.719,25	
VALOR CORTE No. 2 (27,73%) FACTURADO Y PAGADO	\$	32.341.757,89	FECHA DE PAGO 18/12/25
VALOR CORTE No. 3 (37,35%)	\$	148.057.899,75	
AMORTIZACIÓN SOBRE ANTICIPO (37,35%)	\$	44.597.389,85	
RETEGARANTÍA	\$	1.907.823,57	
VALOR CORTE No. 3 (37,35%)	\$	102.152.706,94	
VALOR CORTE No. 3 (37,35%) MENOS PAGOS CORTES 1 Y 2	\$	35.660.987,81	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO CANTIDADES REALES-ADICIONALES	\$	399.947.221,45	
VALOR ANTICIPO	\$	119.394.681,42	
ACUMULADO CORTES 1 Y 2	\$	66.491.719,25	
VALOR ACUMULADO PAGADO	\$	195.886.402,17	46,48%
SALDO Y VALOR CONTRATO AJUSTADO	\$	214.060.820,99	
VALOR ACUMULADO AL PAGO CORTE 3	\$	221.547.387,86	95,39%
VALOR DIFERENCIA AL PAGO CORTE 3 MENOS VALOR EJECUTADO	\$	72.880.488,11	18,225%

CONTRATO INTERVENTORIA AL CONTRATO DE IMPERMEABILIZACION DE CUBIERTAS Y PUNTOS ESPECIFICOS EN PLAZOLETA



EMPRESAS PROPONENTES			
CRITERIO	ERMAV Consultoria y Construcciones SAS	Buitrago Roa Asociados SAS	Ing. Ricardo Sanchez Iregui
Valor Propuesta	7,6 % mas Iva del valor total del contrato de obra civil mas IVA	6,9 % mas Iva del valor total del contrato de obra civil mas IVA.	\$16.523.566 Valor Mensual
Valor Total	\$ 35.993.517	\$ 32.679.780	\$ 49.570.698
Pagos Interventoria Buitrago Roa Asociados SAS			
Anticipo		\$ 6.535.628,00	
1 er Pago		\$ 6.630.384,00	
2 do Pago		\$ 6.630.384,00	



En el marco del Informe de Gestión 2025 del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III, informamos que los aspectos relacionados con el Contrato de Impermeabilización de Cubiertas y puntos específicos de la plazoleta, así como el Contrato de Interventoría, serán presentados y explicados en detalle durante la próxima Asamblea General Ordinaria 2026.

No obstante, y en coherencia con nuestro compromiso de transparencia y acceso a la información, extendemos una invitación formal a todos los residentes que deseen conocer de primera mano los soportes, alcances contractuales y demás documentación correspondiente. Esta información se encuentra disponible para su consulta en la oficina de Administración, en los horarios establecidos.

Reiteramos nuestra disposición para atender sus inquietudes y fortalecer, de manera conjunta, la gestión transparente de nuestra copropiedad.

GESTIÓN FINANCIERA

Toda la gestión contable de la copropiedad se encuentra detallada a continuación en el informe anexo de revelaciones y están debidamente certificados a diciembre 31 de 2025. Esta información fue avalada por el Revisor Fiscal del Conjunto y es de conocimiento pleno del Consejo de Administración.

Agradecemos la atención prestada a este informe, con la certeza de realizar una gestión que garantiza la preservación y la constante valorización del patrimonio de todos los copropietarios, a su vez el bienestar de todos sus residentes.

Cordialmente,

(firma en original)
MAURICIO URIZA RODRIGUEZ
Representante Legal

(firma en original)
Elizabeth Velásquez D.
Administradora delegada