INFORME DE ADMINISTRACIÓN

JULIO DEL 2022

PORTAL DEL LAGO
RODADERO RESERVADO

CONTENIDO

ACTIVIDADES RUTINARIAS (Pag 1)

ACTIVIDADES DESARROLLADAS JULIO (Pag 2)

ESTUDIO DE SEGURIDAD VP GLOBAL (Pag 3)

PROGRAMA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (Pag 4)

AVANCES AGOSTO (Pag 5)

COTIZACIONES (Pag 6)

PROPUESTAS PARA APROVECHAMIENTO DEL VALOR AGREGADO DE LA EMPRESA VP GLOBAL (Pag 7)

ANEXOS (Pag 8)

EDUARDO BARROS RAMIREZ

ADMINISTRADOR

ACTIVIDADES RUTINARIAS

PAGOS

Pago de las facturas del mes de abril, con apoyo del señor Luis Cabezas.

COBROS

Se envió cuenta con recordatorio de pago a morosos.

Resultados a Julio:

1201 Cancela ($1.700.000)

906 Abona ($600.000)

1303 Cancela el total ($1.735.087)

Se asignaron pagos pendientes sin identificar.

701 Cancela ($1.532.000)

COMUNICADOS

Circulares

Se enviaron 4 circulares masivas con los siguientes temas:

1. Lavado del ducto de basuras.
2. Cambio de hidrobomba.
3. Consignaciones sin identificar.
4. Certificación de ascensores.

Además se pasaron comunicados particulares debido a incumplimientos del amanual de convivencia respecto al uso de amenidades -piscina y jacuzzis (4 apartamentos)

GESTIÓN DE RECLAMOS

Se recolectaron inquietudes de los propietarios con respecto a:

Mal uso de zonas comunes (1).

Problemas con cuenta de cobro (2).

Ruido a altas horas de la noche (1).

Malos olores de la basura(1).

ACTIVIDADES DESARROLLADAS JULIO

ACTIVIDAD	OBSERVACIÓN	ESTADO	ANEXO
Mantenimiento de portones	Se realizaron cambios de piezas de los portones deterioradas por el uso. • Botonera portón del lobby • Ruedas portón del sótano • Solenoide portón 2do piso	FINALIZADO	Anexo 1
Revisión de medidores en mal estado	En reunión con la asesora empresarial de la empresa AIR-E, se concertó realizar una visita técnica para identificar medidores que pudieran estar generando errores en la medición y por consiguiente un sobre costo para el edificio. Se realizó la visita y se recibió informe de las anomalías encontradas. Se les notifico a los propietarios las anomalías en sus medidores y la necesidad de cambio. Se programó el cambio de medidores para el día 4 de agosto	FINALIZADO	Anexo 2
Cambio de UPS	Por variaciones en el servicio de energía, la UPS que regula el voltaje de los equipos de videovigilancia se quemó. Se compró una nueva UPS para los equipos. *El computador de portería sufrió daño en parte de su pantalla por la falla de energía.	FINALIZADO	Anexo 3
Mantenimiento de shuts de basura y lavado de ducto de basura	En búsqueda de los generadores de humedad en techos, se encontró deterioro en los shuts de basura, por lo que se programó una brigada de resane de fragües deteriorados y desmanchado. Se realizó lavado del ducto de basura desde el piso 13 hasta el 3.	FINALIZADO	Anexo 4
Capacitación de operario en uso de insumos químicos de piscina	El proveedor de insumos de piscina QUIMIK ofreció sin costo capacitación en “contaminación y balance químico en agua de piscinas comerciales” con el que el operario obtiene certificación CPO ®.	FINALIZADO	Anexo 5
Recuperación del gimnasio	Se resanaron y pintaron zonas con deterioro y riesgo de filtración de aguas lluvias. Se contrató el mantenimiento de: • spinning (reparación del guarda cadenas).	EN PROCESO	Anexo 6

	• Elíptica (Pintura general) • Caminadoras (Mant. General) • Multifuncional (torre de pesas – pendiente) • Compra de dispensador de gel antibacterial		
Compra e instalación de bomba hidroneumática	Por deterioro en la bomba se compro e instaló una nueva para garantizar la presión en el agua.	FINALIZADO	Anexo 7
Certificación de ascensores	Se recibió visita a comienzo de mes del inspector de la empresa CERTINEXT S.A., este encontró que los ascensores del edificio cumplen con la normativa vigente para equipos de transporte vertical.	FINALIZADO	Anexo 8

ESTUDIO DE SEGURIDAD VP GLOBAL

Con la renovación del contrato de vigilancia, se actualizó el panorama de riesgos del edificio, encontrando deficiencias en los siguientes puntos:

HALLAZGO	MEDIDA DE MITIGACIÓN
Actualmente el edificio no tiene el censo actualizado.	Se actualizó el censo de residentes, dejando en recepción registro digital para que este sea actualizado cuando se requiera.
Se recomienda actualizar el censo de vehículos de propietarios para un mejor control	Se actualizó censo de vehículos, dejando también en recepción registro digital para que este sea actualizado cuando se requiera.
Se recomienda restringir el ingreso a domiciliarios al edificio	Se circularizó restricción de ingreso de domiciliarios, condicionando la responsabilidad del ingreso a quien lo requiriera con autorización por escrito.
Se observa elementos de altos costo (Bicicletas, llantas, etc.) en los parqueaderos. Situación que puede generar el riesgo de siniestralidad en las instalaciones.	Se realizó censo de bicicletas, dejando en recepción copia del registro físico para que este sea actualizado cuando se requiera.
Las mangueras contra incendio no están marcadas con las siglas del conjunto y el teléfono de contacto del mismo en caso se ser hurtadas	**Pendiente**

PROGRAMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

Se continúan desarrollando los programas de seguridad y salud en el trabajo (se anexa informe trimestral de la contratista).

	PLAN ANUAL DE CAPACITACIÓN SISTEMA DE GESTION DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO PORTAL DEL LAGO AÑO 2022	CODIGO:	SSTPP01
		VERSION:	02
		ELABORACIÓN:	2/02/2022

ELABORADO POR:	REVISADO Y APROBADO POR:
ING. ESP. LORENA RUA IBARRA	EDUARDO BARROS RAMIREZ

OBJETIVO: Enriquecer los conocimientos de nuestro equipo de trabajo en torno a la seguridad y salud en el trabajo, promoviendo el desarrollo integral de los colaboradores y mejoramiento continuo que permita prevenir y controlar accidentes de trabajo y enfermedades laborales en todos los lugares donde desarrollemos nuestras actividades.

ALCANCE: El Programa de Capacitación en Seguridad y Salud en el Trabajo de Edficio Portal del Lago, es aplicable a todas las actividades que desarrollen las partes interesadas, entiendase éstas como empleados, contratistas, y alta direccion.

TIPO	ACTIVIDAD	TIPO	POBLACIÓN OBJETO	P	E	PERIODO																								RESPONSABLE ACTIVIDAD	FECHA PROGRAMADA	OBSERVACIONES
						ENE		FEB		MAR		ABR		MAY		JUN		JUL		AGO		SEP		OCT		NOV		DIC				
						P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	E			
SG-SST	Socialización y Evaluacion de Politicas y Reglamentos en SST	Charla	Todos los Empleados	1	1					P						E															26/05/2022	REALIZADA E 10/06/202
	Induccion y Reinduccion en el componente SST por Area	Capacitacion	Todos los Empleados	1	1					P						E															26/03/2022	REALIZADA E 10/06/202
	NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE		COBERTURA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
			CUMPLIMIENTO	2	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			100%
PREVENCIÓN Y PROMOCIÓN	Prevención consumo de alcohol, tabaco y drogas	Charla	Todos los Empleados	1	1						P					E															26/05/2022	
	Actividades de Estilos de vida y trabajo Saludables	Actividad Fisica	Todos los Empleados	1	1							P				E															20/05/2022	
	Pausas Saludables	Actividad Fisica	Todos los Empleados	0	2									E		E																
	Manipulacion de productos Quimicos	Capacitacion	Personal de Mtto y Aseo	1	1									E	P																16/05/2022	
	Manejo del Riesgo Electrico	Capacitacion	Personal de Mtto	1	0													P														
	Prevencion del Riesgo Biológico	Capacitacion	Personal de aseo	1	0															P												
	Higiene Postural - Manipulación de cargas	Taller	Todos los Empleados	1	0																	P										
	NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE		COBERTURA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
			CUMPLIMIENTO	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	2	1	3	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0			83%
SEGURIDAD	Reporte de actos y condiciones inseguras	Capacitacion	Todos los Empleados	1	1					P						E															16/05/2022	
	Tips de seguridad - Manejo del Riesgo Publico	Capacitacion	Todos los Empleados	1	0							P																				
	NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE		COBERTURA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
			CUMPLIMIENTO	2	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			50%
EMERGENCIAS	Primeros auxilios	Entrenamiento	Brigada de Emergencias	1	0																			P								
	Evacuacion	Entrenamiento	Brigada de Emergencias	1	0																			P								
	Control de incendios Y manejo de Extintores	Simulacion	Brigada de Emergencias, empleados	1	1															E				P							30/06/2022	
	Simulacro de Emergencias	Simulacro	Brigada de Emergencias, empleados	1	0																					P						
	NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE		COBERTURA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0	1	0	0			
			CUMPLIMIENTO	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0	1	0	0			25%
SVE PSICOSOCIAL	Comunicación Asertiva	Capacitacion	Todos los Empleados	1	1									P				E														
	Comité de convivencia Laboral	Capacitacion	Todos los Empleados	3	1									P	E					P						P					20/05/2022	
	Prevención del riesgo psicosocial	Capacitacion	Todos los Empleados	1	1											P		E														
	NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE		COBERTURA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	2	0	1	0	0	0	1	0	0			
			CUMPLIMIENTO	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0			60%
VIGIA DE SST	Reuniones Mensuales	Reunion	VIGIA SST	11	3			P		P		P		P	E	P	P	E	P			P		P		P		P				
	Formacion en inspecciones de seguridad	Capacitacion	VIGIA SST	1	1					P					E																26/05/2022	
	Formacion en investigacion y reprote de accidentes laborales	Capacitacion	VIGIA SST	1	0													P														
	Curso de 50H SGSST	Capacitacion	Vigia SST Y Responsable SST	1	1							E								P												
	NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE		COBERTURA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
			CUMPLIMIENTO	14	5	0	0	1	0	2	0	1	0	1	2	1	1	2	1	2	0	1	0	1	0	1	0	1	0			36%
% CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO ANUAL				33	17	#¡DIV/0!		0%		0%		0%		150%		200%		133%		0%		0%		0%		0%		0%				52%

ACTIVIDADES EN DESARROLLO AGOSTO

CAMBIO DE MEDIDORES EN MAL ESTADO 	**RESIEMBRA DEL PARQUE INFANTIL** 	**MEJORA DE JARDINES** 	**REPARACIÓN DE TAPAS DE ALBERCAS**
REJILLAS DEL SÓTANO 	**AMPLIACIÓN DEL TRABAJO DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL TECHO** 	**MARCADO DE MANGUERAS CONTRA INCENDIOS INSTALACIÓN DE TIMBRE PARA PORTERÍA**	**RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS EN OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS** Se recibe documento con listado de matrículas inmobiliarias vigentes (se cierran las correspondientes a los dos garajes referidos en la reforma).

COTIZACIONES

Polarizado:

Cotizante	Propuesta	Valor
Polarizados Luiscar	Polarizado de 33.28m² en nano carbono	$ 3.993.600
Tecni vidrios	Polarizado en papel tipo espejo americano anti rayas	$ 3.800.000
CM Vidrios	Polarizado en papel titanio reflectivo.	$ 2.420.000

Tapetes para ascensores:

Cotizante	Propuesta	Cantidad	Valor
COLOMBIANRUGS SAS	Tapete atrapa mugre tráfico extrafuerte 16 mm	2	$1.059.100
ART4PETES	Tapete atrapa mugre tráfico ultra pesado 16 mm	2	$ 1.120.000
ACCESO COLOMBIA ESAL	Tapete atrapa mugre tráfico ultra pesado 16 mm	2	$ 738.530
COLMATS	Tapete atrapa mugre tráfico extra pesado, logo vulcanizado, antideslizante	2	$ 797.500

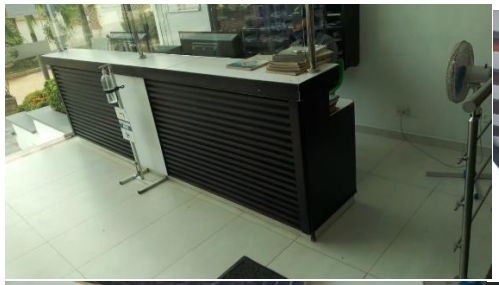
Tapete atrapa mugre tráfico ultra pesado 16 mm *Se cotizo con empresas de Bogotá pues no se encontró en la ciudad de Santa Marta

Propuestas para aprovechamiento del valor agregado de la empresa VP Global

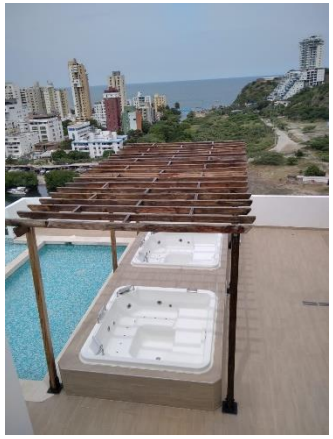
Compra de asoleadoras

Tablero de ascensor piso 10

Mantenimiento del mueble del lobby



Adecuación de la Pérgola



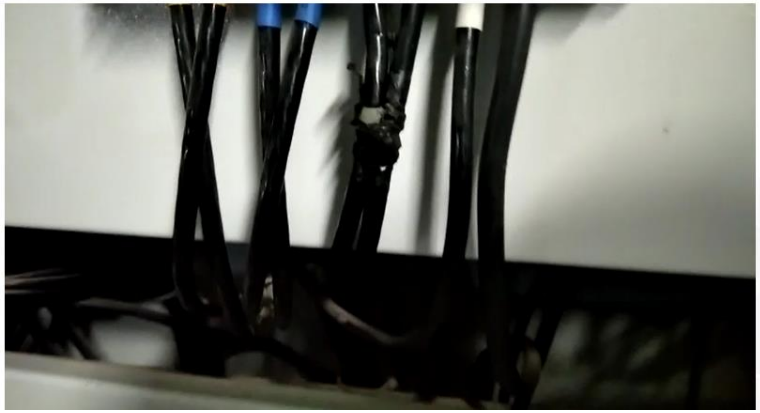
Enchape baño turco: Algunas baldosas del baño turco presentan fractura, esto se ha dado por el constante calor y el poco espacio que tienen las líneas de dilatación.

ANEXO 1. Repuestos de portones

Ruedas oxidadas

Botonera en mal estado

ANEXO 2. Revisión de medidores

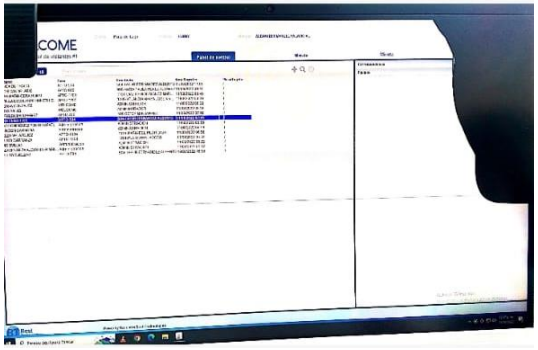


Conexión irregular al servicio de energía

Cuadrilla de AIR-E

ANEXO 3. Efectos de la baja de tensión

UPS dañada



Pantalla deteriorada por la falla de energía

ANEXO 4. Mantenimiento de shut de basura

MANTENIMIENTO DE JUNTAS

Antes

Después

LAVADO DE DUCTO DE BASURA

DESMANCHADO DE SHUTS DE BASURA

Antes

Después

ANEXO 5. Capacitación de operario

ANEXO 6. Adecuación de gimnasio

Elíptica recién pintada

Resane de zonas con filtración

ANEXO 7. Bomba hidroneumática

ANEXO 8. Certificación de ascensores