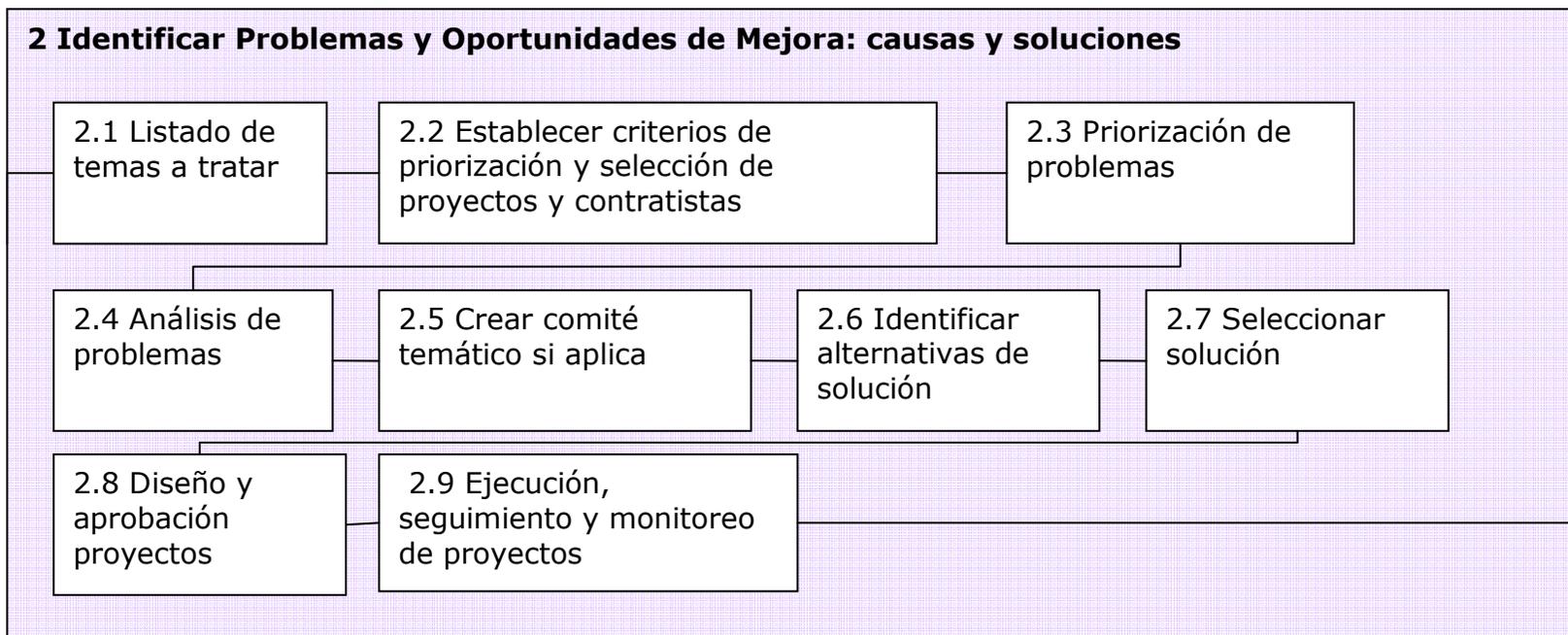
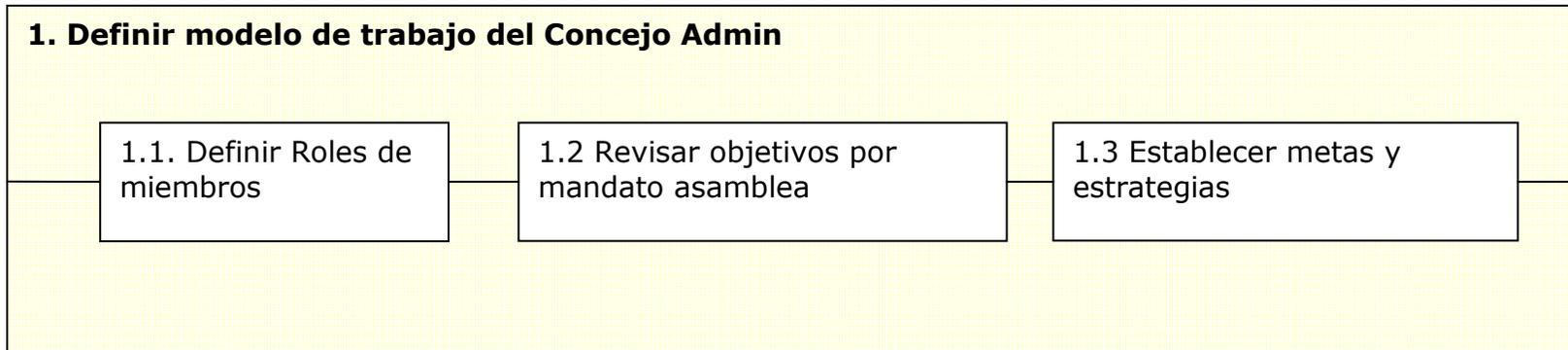


Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia
Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399
Fecha: 30-03-2008

CONTROL DE CAMBIOS

| FECHA | TIPO DE CAMBIO | Modificado por: |
|------------|---|-----------------|
| 24-04-2008 | V1.06 -Se redistribuyeron los criterios de priorización por parte del Consejo - Se realizó la priorización de los problemas, oportunidades y propuestas | RPQ |
| 30-03-2008 | Redacción version 1.00 | RPQ |
| 11-04-2008 | V1.02 Se incluye flujo de trabajo sugerido Se agregan nuevos asuntos | RPQ |
| 26-03-2008 | V1.02 Se añade asunto 18 | RPQ |
| 09-04-2008 | V1.02 Se añade asuntos 34-36 | RPQ |
| 15-04-2008 | V1.03 Se añade asunto 37 Se añade página de control de cambios Se ordenan los asuntos por Nro. | RPQ |
| 20-04-2008 | V1.04 Se añasen temas 39-40 | RPQ |
| 25-05-2008 | V1.07 Revisión del estado de los proyectos | RPQ |



CRITERIOS SUGERIDOS DE PRIORIZACION DE ASUNTOS

Clasificados en orden de importancia:

A – críticos **B** – muy importantes **C** – importantes **D** – deseables **E** – postergables

| | |
|----------|--|
| A | - Asuntos que ponen en riesgo la vida, la salud o la integridad física de los condómines. - Asuntos de obligatorio cumplimiento por Ley o por requerimiento de alguna autoridad - Asuntos que impactan la eficiencia - efectividad del trabajo del Concejo o la Administración - Asuntos que ponen en riesgo la estabilidad financiera del conjunto |
| B | - Asuntos que alteran la convivencia - Asuntos que alteran la operación normal de las Torres |
| C | - Asuntos que afectan el valor de los apartamentos |
| D | - Asuntos que mejoran sustancialmente el bienestar y calidad general de la vida de los condóminos |
| E | - Asuntos que no cumplen con ninguna de las anteriores y no tienen consecuencias inmediatas si se postergan u omiten: temporal, parcial o, totalmente. |

- Los temas o proyectos de cada nivel deben ser atendidos, resueltos y puestos en ejecución, antes de entrar a considerar los temas del siguiente nivel. Esto implica que el Consejo realizará las siguientes actividades con cada asunto, de cada nivel, o categoría:

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

1. Diagnóstico de la situación actual. Identificar y aislar el problema, anomalía, desviación u oportunidad de mejora. Definir: Cuál es el problema. Cuál no es el problema. Cuáles son los síntomas. Cuáles son las posibles causas. Cuáles las causas más probables, etc.
2. Describir situación deseada.
3. Identificar posibles alternativas de soluciones.
4. Evaluar y valorar las soluciones. Realizar un análisis de costo-beneficio de las alternativas de solución. Identificar impacto financieros y de tiempo. Identificar equipo de especialistas. Identificar posibles proveedores de la solución.
5. Elegir la solución. Redactar el proceso. Redactar un plan del proyecto que incluya como mínimo:
 - Objetivos del proyecto
 - Resultados y productos esperados del proyecto
 - Cronograma de actividades principales
 - Tiempo de ejecución
 - Costo
 - Roles y responsabilidades. Designar equipo de trabajo; designar un responsable del proyecto
6. Realizar proceso de contratación¹. Invitar y seleccionar posibles contratistas. Revisar temas técnicos y legales. Contratar solución.

¹ Disponer de un proceso objetivo de selección de candidatos y contratación.

LISTA DE PROBLEMAS / OPORTUNIDADES DE MEJORA Ordenados por Prioridad

Los asuntos nuevos que surjan y se identifiquen se incluirán en este listado y se priorizarán.

| Nr o. | Prioridad | Categoría | Tema principal | Detalle | Comité | Proyecto asociado | Fecha inclusión |
|-------|--------------|---------------|--------------------------|--|-------------------|--------------------|-----------------|
| | | | | | | | |
| | A | Seguridad | Contaminación | Diagnostico gases toxicos conyaminaqnte | Admin | S2 | 24 04 |
| 01 | A | Seguridad | Cimientos | Verificar si la filtración los ha afectado | Infraestr | S1 | 11-mar |
| 02 | A | Seguridad | Estructura edificios | Revisión y análisis | Infraestr | S1 | 11-mar |
| 03 | A | Seguridad | Emergencias | Incendios: procesos, entrenamiento, brigadas, equipos, socialización | Admin | S2 | 11-mar |
| 04 | A | Seguridad | Emergencias | Terremoto: procesos, entrenamiento, brigadas, equipos, socialización | Admin | S2 | 11-mar |
| 05 | B | Mantenimiento | Ascensores | Modernización, estado | Infraestr | M4 | 11-mar |
| 06 | B | Mantenimiento | Canchas de juego | | Infraes/ Admin | M4 | 11-mar |
| 07 | A o D | Mantenimiento | Parqueaderos | Estudio de costo-beneficio del mantenimiento | Infraestr | M4 | 11-mar |
| 08 | D | Mantenimiento | Lobbys | | Admin | M4 | 11-mar |
| 09 | A | Mantenimiento | Instalaciones eléctricas | Reparación y normalización; adecuación con normas de seguridad | Infraestr | M4 | 11-mar |
| 10 | D | Mantenimiento | Halls | | Admin | M4 | 11-mar |
| 11 | B | Mantenimiento | Fachadas-humedad-color | | Infraes/ Admin | M4 | 11-mar |
| 12 | A | Mantenimiento | Ductos de basuras | Reparación y normalización | Infraestr | M4 | 11-mar |
| 13 | A | Mantenimi | Tuberia aguas negras | Revisión, mantenimiento | Infraestr | M4 | 11-mar |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| Nr o. | Prioridad | Categoría | Tema principal | Detalle | Comité | Proyecto asociado | Fecha inclusión |
|-------|-----------|---------------|--|---|-------------------|--------------------|-----------------|
| | | ento | | | | | |
| 14 | D | Mantenimiento | Jardines | | Admin | M4 | 11-mar |
| 15 | C | Mantenimiento | Limpieza vidrios | | Admin | M4 | 11-mar |
| 16 | A | Presupuesto | Operativo | | Finanz | P5 | 11-mar |
| 17 | A | Presupuesto | Inversión | | Finanz | P5 | 11-mar |
| 18 | B | Presupuesto | Racionalización y reducción de costos y gastos operacionales | Reciclaje de Basuras | Admin | P6 | 26-mar |
| 19 | A | Legales | Estado Reglamentos | Revisión y elaboración de propuesta de modificación | Jurid | L1 | 11-mar |
| 20 | B | Legales | Revisión Contratación | Empresa vigilancia | Jurid | L2 | 11-mar |
| 21 | B | Legales | Revisión Contratación | Aseo | Jurid | L2 | 11-mar |
| 22 | B | Legales | Revisión Contratación | Mtto ascensores | Jurid | L2 | 11-mar |
| 23 | A | Legales | Funciones Administrador | | Admin | L3 | 11-mar |
| 24 | A | Legales | Planos del conjunto | Actualización | Jurid | L4 | 11-mar |
| 25 | D | Legales | Patrimonio arquitectónico conjunto | | Jurid | L5 | 11-mar |
| 26 | Coa? | Legales | Perjuicios Obra Uniandes | | Consejo | L6 | 11-mar |
| 27 | B | Legales | Penalizar inasistencia a asambleas | | Consejo | L7 | 11-mar |
| 28 | DoE | Mejoras | Parqueo | Nuevos parqueaderos | Infraes/ Admin | Q1 | 11-mar |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| Nr o. | Prioridad | Categoría | Tema principal | Detalle | Comité | Proyecto asociado | Fecha inclusión |
|-------|--------------|-----------------|--|---|-------------------|---------------------|-----------------|
| 29 | D o E | Mejoras | Parqueo | Bicicleteros | Infraes/ Admin | Q1 | 11-mar |
| 30 | D o E | Mejoras | Parqueo | Motos | Infraes/ Admin | Q1 | 11-mar |
| 31 | D o E | Mejoras | Parqueo | Techos puertas acceso | Infraestr | Q2 | 11-mar |
| 32 | C | Proyectos | Sensores ahorro de luz | | Infraestr | SL1 | 11-mar |
| 33 | A | Apoyo comunidad | Nombrar comisiones temáticas | | Consejo | A1 | 11-mar |
| 34 | B | Convivencia | Mascotas | Inventario de mascotas y control de vacunas | Convi | | 9-Abr-08 |
| 35 | D | Convivencia | Mascotas | Manejo de desechos orgánicos | Convi | | 9-Abr-08 |
| 36 | B | Administración | Manuales de procedimientos | -Manuales de mantenimiento de equipos, zonas comunales, etc. -Manual de procedimientos de limpieza -Roles y responsabilidades: control de calidad de trabajos, etc. | Admin | M4 | 9-Abr-08 |
| 37 | A | Mantenimiento | Agua potable | -Limpieza y reparación tanques - Cambio tuberías galvanizadas por PVC - Mantenimiento bombas | Infraestr | M4 | 15-Abr-08 |
| 38 | B | Presupuesto | Racionalización y reducción de costos y gastos operacionales | Ahorros de energía: Alternación de ascensores en pisos (pares-impares) | Admin | P6 | 20-Abr-08 |
| 39 | B | Presupuesto | Racionalización y reducción de costos y gastos operacionales | Reducir costos de empresa de vigilancia: cambio de empresa o renegociación con empresa actual | Admin | P6 | 20-Abr-08 |
| 40 | C | Seguridad | Cimientos | Cumplimiento con normas antisísmicas | Infraestr | S1 | 20-Abr |
| 41 | A | Administra | Nuevo administrador | Nombramiento de nuevo administrador | Consejo | AD1 | 20-mar |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| Nr o. | Prioridad | Categoría | Tema principal | Detalle | Comité | Proyecto asociado | Fecha inclusión |
|-------|-----------|------------|-------------------------------|--|--------|---------------------|-----------------|
| 42 | A | Financiero | Sistema de gestión de cartera | Base de datos para controlar y hacer seguimiento organizado de los contratos de firmas de abogados y la cartera morosa | | SG1 | 07-mar-09 |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| CODIGO | TIPO DE ASUNTO | TITULO | ESTADO | OBSERVACIONES | PENDIENTES | RESPONSABLE |
|---------------|---|--|---|--|-------------------|--------------------|
| A1 | ACTIVIDAD | Formalizar comités de apoyo | Terminado | | | |
| AD1 | PROYECTO | Nombramiento de nuevo administrador | Terminado | Se realizó un proceso formal de evaluación y se seleccionó una persona | | |
| L1 | PROYECTO | Revisión y modificación del Reglamento | En proceso por comité legal. No se han presentado alternativas al Consejo. | | | |
| L2 | ACTIVIDAD | Revisión de contratos de mantenimiento generales | En proceso por comité jurídico | | | |
| L3 | PROYECTO | Revisión y ajustes de funciones de la administración | Pendiente | | | |
| L4 | ACTIVIDAD | Actualización de planos del conjunto | Pendiente | | | |
| L5 | ACTIVIDAD | Disminución de costos fiscales mediante designación de patrimonio arquitectónico u otra medida similar | Pendiente | | | |
| L6 | ACTIVIDAD | Negociación o demanda Uniandes por posibles perjuicios por la obra Julio Mario Santodomingo | Pendiente | | | |
| L7 | | Establecer viabilidad de penalizar la inasistencia de residentes a las asambleas del conjunto | Pendiente | | | |
| M4 | PROYECTO: Requiere elaboración de plan detallado | Sistema de administración y mantenimiento de bienes y activos | En estudio por comité de infraestructura. | Los comités de infraestructura y de administración deben trabajar mancomunadamente en la | | |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| CODIGO | TIPO DE ASUNTO | TITULO | ESTADO | OBSERVACIONES | PENDIENTES | RESPONSABLE |
|---------------|----------------------------|--|---------------|--|---|--------------------|
| | antes de iniciar ejecución | | | redacción de los manuales de procesos y procedimientos de administración y mantenimiento de sistemas, equipos y bienes- | | |
| P5 | | Revisión, validación y aprobación de presupuesto operativo 2008-2009 | Pendiente | Pendiente la realización de Asamblea extraordinaria para aprobar inversiones en sistemas de seguridad y atención de emergencias. | | |
| P6 | | Reducción de costos y gastos operacionales: | Iniciado | 1. Analizar posible cambio empresa vigilnacia | Se solicitaron cotizaciones. Se presentaron 11 empresas. Ninguna ofrece descuentos considerables sin perjuicio de los niveles de servicio o cumplimiento de normatividad legal. Se aborta como opción de reducción de gastos. | |
| P6 | | | Pendiente | 2. Reciclaje de basuras | | |
| Q1 | | Estudio de viabilidad de construir nuevos parqueaderos, permitir el parque de bicicletas y motos | Pendiente | | | |
| Q2 | | Estudio de viabilidad de construir techo en el acceso de parqueo | Pendiente | | | |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

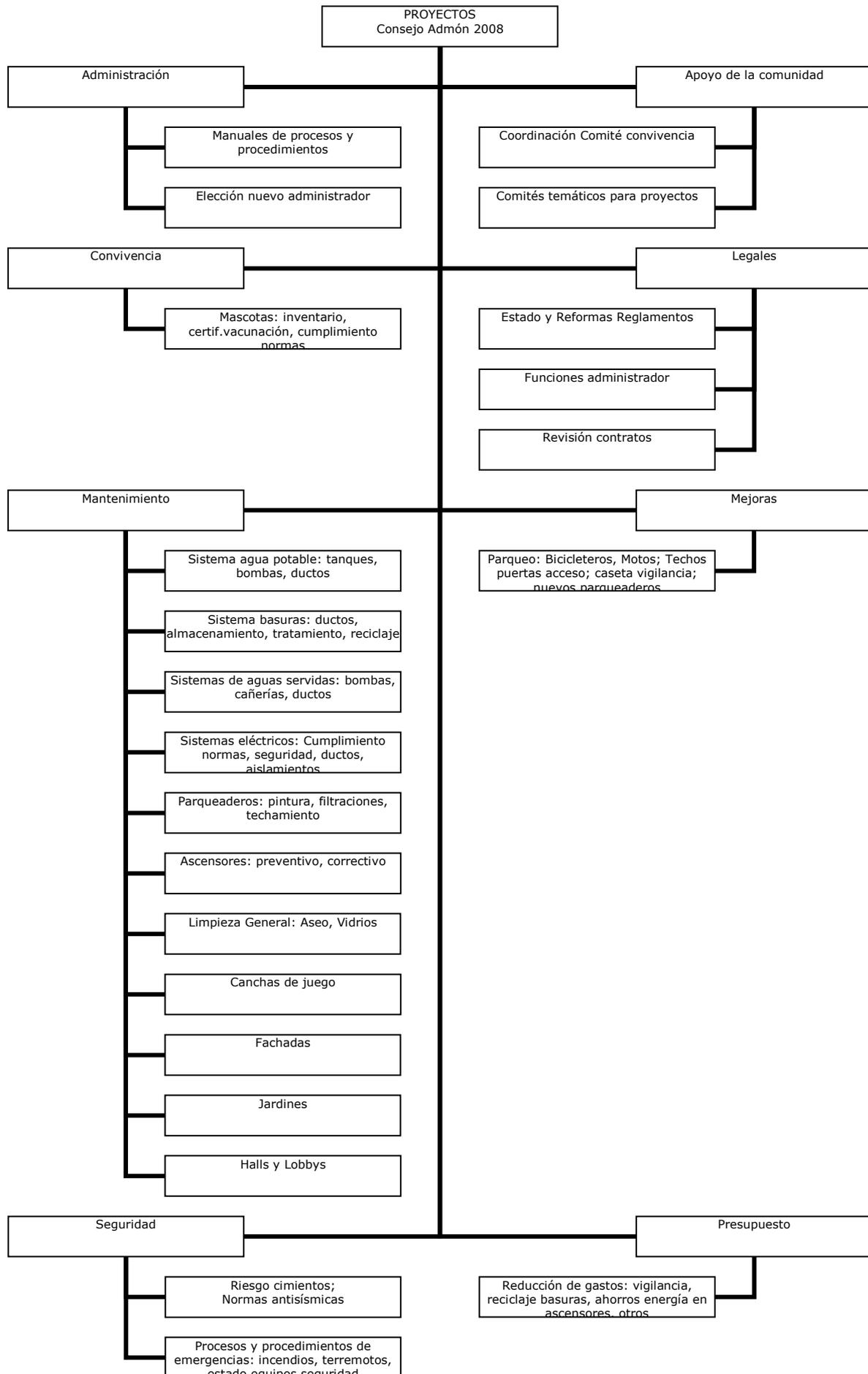
Fecha: 30-03-2008

| CODIGO | TIPO DE ASUNTO | TITULO | ESTADO | OBSERVACIONES | PENDIENTES | RESPONSABLE |
|---------------|-----------------------|--|---------------------|---|--|--------------------|
| S1 | ACTIVIDAD | Establecer el nivel de riesgo de los cimientos y la estructura de los edificios producto de las filtraciones de agua, valorar los correctivos necesarios | Iniciativa Iniciada | Visita de reconocimiento del Ing. Luis Eduardo Yamín de la Univ. de los Andes. En principio no ve riesgos de afectación de las estructuras por filtraciones de agua. | Conseguir plan estructurales del conjunto y entregarlos al Ing. Yamín | Fernando Murcia |
| S2 | PROYECTO | Sistema integrado de respuesta a emergencias | Iniciativa Iniciada | Algunos miembros del Consejo integraron un comité de emergencias para elaborar y ejecutar el plan del sistema integrado de emergencias No ha sido presentado al Consejo. | Elaborar estudio de costo-beneficio Aprobación por el Consejo Elaborar plan del proyecto | |
| SL1 | | Instalación de sensores ahorradores de luz | Terminado | No se producen ahorros. El tema de los sensores debe hacer parte del sistema de control de emergencias. | | |
| SG1 | PROYECTO | Sistema de gestión de cartera | Iniciativa | Diseñar un sistema para el control y evaluación de la gestión de firmas de abogados | | Consejo Admón |

Temas para el Consejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008



Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| | |
|-----------------------------------|--|
| PROYECTO | S1 |
| NOMBRE DEL PROYECTO | Evaluar el riesgo de falla de los cimientos de los edificios por las filtraciones de agua y evaluar los correctivos necesarios |
| OBJETIVO GENERAL | Determinar el nivel de riesgo que representa la amenaza de la filtración de agua en la integridad de los cimientos de las torres. |
| OBJETIVOS ESPECIFICOS | |
| 1. | Realizar un estudio del estado de los cimientos con una firma especializada |
| 1.1 | Proceso de cotización con firmas especializadas en estudio de estructuras |
| 1.2 | Proceso de selección de firma para realizar el estudio |
| 2. | Con base en el resultado del estudio, determinar las acciones a tomar. |
| RESULTADOS/PRODUCTOS DEL PROYECTO | <p>I Informe de estado de riesgo de los cimientos de las dos torres de Fenicia donde se especifique:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) si se requiere una acción inmediata para evitar riesgos catastróficos b) identificación y clasificación de riesgos c) identificación de las posibles alternativas de solución, d) costo aproximado de las alternativas propuestas e) tiempo aproximado de ejecución <p>II La firma elegida debe demostrar experiencia y conocimientos en este tipo de estudios</p> |
| PRESUPUESTO | |
| TIEMPO DE EJECUCIÓN | 1 MES |
| FECHA DE INICIO | |
| FECHA DE TERMINACIÓN | |
| ROLES Y RESPONSABILIDADES | |
| Consejo Adm. | Define metodologías y procedimientos, Aprueba ppto, Elige solución Resuelve conflictos |
| Comité temático | Identifica problema y recomienda soluciones, Identifica proveedores Preselecciona proveedores |
| Gerente de proyecto | Responsable de la ejecución y obtención de los resultados Supervisa el contrato de ejecución con el |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| | | | |
|------------------------------|---|------|--------|
| | contratistas, para que se realiza dentro del plazo, presupuesto y términos acordados Responde al Consejo Administrativo | | |
| EQUIPO DE TRABAJO | | | |
| Miembros del comité temático | Nombre | Tel: | Email: |
| | | | |
| | | | |
| Gerente del proyecto | | | |
| SUPUESTOS Y RESTRICCIONES | | | |
| Supuestos | La filtración de las losas pone en riesgo los cimientos de las torres El fondo actual es suficiente para contratar el estudio propuesto | | |
| Restricciones | Si las cotizaciones exceden el ppto, se debe obtener aprobación de la Asamblea para continuar | | |
| ALCANCE DEL PROYECTO | El proyecto se limita al estudio del estado de los cimientos como resultado de las filtraciones de agua. No incluye un estudio de sismo resistencia No incluye el plan de reparación de las causas del problema que origina la filtración | | |
| Modificaciones del alcance | Cualquier modificación del alcance será sometida a, justificada y decidida por el Consejo de Administración en reunión expresa de sus miembros | | |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

TIPOS DE RIESGOS

| Tipo de riesgo | Descripción del riesgo |
|-------------------------------|---|
| Impacto comunitario | Impacto adverso en la comunidad. Incluye daños a la propiedad, integridad física, salud, accidentalidad. |
| Contractual | Pérdidas o demoras debido a disputas contractuales con contratistas |
| Ambiental | Daño al entorno biológico |
| Financiero | Deudas morosas Proyectos demorados o cancelados Insuficiencia de fondos |
| Inversión | Sobre o infra capitalización, costos de oportunidad, obsolescencia future, flexibilidad reducida |
| Seguridad y salud ocupacional | Provisión de sitios seguros de trabajo para empleados y contratistas que cumplan normas |
| Cambio organizacional | Cambios organizacionales adversos resultantes del desarrollo de activos |
| Operacional | Inherentes a la operación de los activos |
| Costo de propiedad | Costos imprevistos o insuficiencia |
| Político | Situaciones políticas que pueden cambiar durante la prestación de un servicio. |
| Propiedad | Pérdidas a la propiedad por desastres como fuego u otro natural |
| Responsabilidad pública | Muerte o lesión de terceros que usan el activo |
| Seguridad | Vandalismo, hurto, etc. |
| Desempeño del servicio | Deficiente prestación de servicios estandarizados esperados por la comunidad. |
| Entorno social | Trastorno social ocasionado por la introducción de un activo |
| Incumplimiento del reglamento | Violación de obligaciones establecidas en las normas estatutarias |
| Técnico | Falla técnica de un activo |

Temas para el Concejo de Administración de las Torres de Fenicia

Preparado por: Roberto Pérez Quijano, Tel: 2434399

Fecha: 30-03-2008

| Type of risk | Description of risk |
|--------------------------------|---|
| Community impact | Adverse impact on the community as a result of the agency's activities. Can include property damage, poor products or services provided or personal injury. |
| Contractual | Loss or delays due to contractual disputes with contractors. |
| Environmental | Damage to the biophysical environment as a result of the agency's activities. |
| Financial | Delayed (or cancelled) project delivery due to exchange rate or interest rate fluctuations affecting the cost of supply or the cost of funds. |
| Intellectual Property | Misappropriation of intellectual property rights where innovative solutions have been incorporated into an asset. |
| Investment | Over-capitalisation, under-utilisation, opportunity costs, future obsolescence, and reduced flexibility for future uses. |
| Occupational health and safety | Provision of a place of work for employees and contractors that does not meet safety and health standards. |
| Organisational change | Adverse organisational changes brought about by the development of the asset. |
| Operational | Risks inherent in the operation of the asset. |
| Ownership cost | Unforeseen costs or shortfall in revenue that may arise as a result of ownership of the asset by the agency. |
| Political | Political positions that may change during delivery of a service. |
| Property | Loss of property due to fire or natural disaster. |
| Public liability | Death or injury to third parties utilising the asset. |
| Security | Vandalism, theft etc. |
| Service performance | The agency's failing to meet service performance standards expected by the community. |
| Social environment | Social upheaval due to the introduction of the asset. |
| Statutory infringement | Breach by the agency of relevant statutory obligations. |
| Technical | Failure of an asset on technical grounds. |

ju