



INFORME DE GESTION DE JUNTA DIRECTIVA

El PH Alegría, ubicado en Parque Lefevre, está constituido por 1 Torre con 183 apartamentos residenciales y 4 locales comerciales para un total de 187 unidades inmobiliarias.

JUNTA DIRECTIVA

En reunión de Asamblea de Copropietarios realizada el 27 de julio del 2021 se efectuó la elección de la Junta Directiva.

Presidente:	Daniel Coelho
Vicepresidente:	Arturo González
Secretario:	Rubén Franco
Tesorero:	Roderick Pedereschi (renuncia)
Vocal:	Samuel Guevara

GESTIÓN

Se hace mención a los puntos más relevantes de la gestión de la actual Junta Directiva desde su inicio hasta el presente, para mayor información y detalles se adjuntan los informes de gestión en el siguiente enlace digital, los cuales fueron distribuidos en su oportunidad y vía correo electrónico a los copropietarios del PH.

Si desea ver los informes mensuales hacer click en el siguiente link:

<https://thefactoryserver.com/alegria/informes-compilados.zip>

INFORMACION FINANCIERA

El PH Alegría utiliza una cuenta bancaria en el banco General bajo el número de cuenta corriente nro. 0371011178837. Los pagos a proveedores se realizan mediante transferencia ACH y cheques numerados; no se hacen pagos en efectivo, no se tiene ninguna tarjeta de crédito o débito. Los ingresos en la cuenta provienen del pago de las cuotas de gastos comunes de los copropietarios del PH y los mismos son recibidos mediante transferencia ACH y depósitos en cuenta, no se reciben pagos en efectivo ni en cheques.



A partir de enero del año 2021, la Administración implementó la elaboración de los estados financieros en base al sistema de devengado. Esto es, el registro de ingresos y de cuentas por cobrar cuando hayan ocurrido los hechos que determinen su derecho a devengarlos, y el registro de cuentas por pagar cuando contractualmente se incurran conforme a las Normas Internacionales de Contabilidad Financiera. El sistema de devengado permitirá una mejor comprensión de la condición financiera y una visión más a largo plazo del PH al brindar una información más completa. Este sistema permite la generación de un estado de situación con información de cuentas por cobrar y gastos anticipados, así como de cuentas por pagar proveedores, ingresos diferidos y reservas reconociendo de forma integral la información financiera.

ADMINISTRACIÓN

Al inicio de la gestión de esta Junta Directiva se encontraba encargada de la administración del PH la empresa Camia Solutions INC, quien dejó de ejercer sus funciones el 30 de septiembre de 2022. A partir del mes de octubre de 2022, Susana Rodríguez en representación de Dyna Group, se encuentra ejerciendo las funciones de administradora del PH.

EMPRESA DE VIGILANCIA

Millenium International Security, desde 2017.

PRUEBA DE HERMETICIDAD

La empresa Sergapsa inició el proceso de la prueba de hermeticidad al sistema de gas en el PH el 27 de junio del 2022, la certificación por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá se obtuvo el 13 de julio de 2022. Esta prueba es de obligatorio cumplimiento cada 3 años según la normativa del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá. Esta es la segunda prueba de hermeticidad que se realiza en el PH. En dicha prueba salió con fuga de gas la unidad inmobiliaria 21E la cual quedó desconectada del sistema de gas del PH.

LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES

Proveedor: F.E. Services, S.A.

Prestan el servicio de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del PH de lunes a sábado con 1 colaborador.

También se cuenta con 1 conserje y 1 handyman que pertenecen a la planilla del PH.

ESTACIÓN DE RECICLAJE

Proveedor: EcológicaPty



A finales de enero del 2022, se implementó en el edificio la Estación Ecológica para el reciclaje de papel, cartón, metal, plástico, tetra pack, vidrio, botellas de amor, baterías, aceite de cocina usado y artículos de electrónica.

AHORRO ENERGÉTICO

El mes de marzo del 2022 se dio inicio al reemplazo de las lámparas existentes por unas lámparas que traen incorporado un detector de movimiento que hace que estas se enciendan. El proyecto de reemplazo de estas lámparas se realizó de manera progresiva por etapas. El proyecto ya se ejecutó en los lobbies desde el piso 24 hasta el piso 7, en las escaleras de emergencia N° 1 desde el piso 24 hasta PB y en las escaleras de emergencia N°2 desde el piso 24 hasta el E2. El objetivo de colocar este tipo de lámparas es evitar que permanezcan constantemente encendidas y así fomentar un ahorro energético en el PH, además de la responsabilidad social para con el medio ambiente.

MONTO DE LA FACTURA DE ELECTRICIDAD MARZO 2022: \$3,544.26

MONTO DE LA FACTURA DE ELECTRICIDAD FEBRERO 2023: \$2,734.08



EQUIPOS E INSTALACIONES

- **Sistema de Bombas de agua**

Proveedor: Semco

Se realiza mantenimiento mensual preventivo al sistema de bombeo. Los sistemas se encuentran operativos.

- **Tanques de agua**

Proveedor: Semco

Se realiza mantenimiento de limpieza anual de los dos tanques de reserva de agua. El último mantenimiento se realizó en el mes de enero 2023.



- **Sistema de Cámaras**
Proveedor: Sigma Solutions
El sistema se encuentra operativo.
- **Piscinas**
Proveedor: Piscinas y Servicios PTY.
Se realiza mantenimiento al agua tres veces por semana. Piscina operativa.
- **Control de acceso magnético – Acceso Peatonal**
Proveedor: Sigma Solutions
El sistema se encuentra operativo.
- **Planta eléctrica**
Proveedor: Jidsa
Se realiza mantenimiento preventivo mensual. La planta se encuentra operativa.
- **Sistema Presurización de Escaleras**
Proveedor: CFM Technologies.
Se realiza mantenimiento preventivo anual. El último mantenimiento se realizó en enero 2023. El sistema se encuentra operativo.
- **Ascensores**
Proveedor: Elevadores Goldstar, SA
Se realiza mantenimiento preventivo mensual a los tres ascensores. Se encuentran operativos.
- **Barrera y portón estacionamiento**
Proveedor: Panamá Futura.
Se realiza mantenimiento preventivo bimensual. Se encuentran operativos.
- **Fumigación**
Proveedor: Fumitex SA
Se realizaba fumigación bimensual en áreas comunes.
- **Sistema de Intercom**
Proveedor: Sigma Solutions
Sistema operativo. Algunos apartamentos deben reponer el dispositivo telefónico.



- **Sistema de pararrayos**

Proveedor: Star Technology Jamar

Se realiza mantenimiento preventivo y correctivo anual. El último mantenimiento se realizó en agosto de 2022. El sistema se encuentra operativo.

- **Sistema húmedo contra incendio**

Proveedor: Grupo Fire

Se realiza mantenimiento preventivo mensual. El sistema se encuentra operativo.

- **Sistema de alarma contra incendio**

Proveedor: Grupo Fire

Se realiza mantenimiento preventivo cada cuatro meses. El sistema se encuentra operativo.

- **Extintores**

Proveedor: Extintores y Accesorios de Seguridad.

Se realiza el mantenimiento anualmente. Equipos en buen estado. Los últimos mantenimientos se realizaron en junio y diciembre de 2022.

- **Sistema eléctrico**

Proveedor: Star Technology Jamar

Se realiza el mantenimiento anual. Los últimos mantenimientos se realizaron en septiembre y diciembre de 2022.

- **Gimnasio**

Proveedor: Fitness Solutions

Se realiza el mantenimiento preventivo trimestral. Los equipos se encuentran operativos.

- **Aires acondicionados**

Proveedor: Confort Climático.

Se realiza mantenimiento preventivo trimestral. Todos los equipos se encuentran operativos.

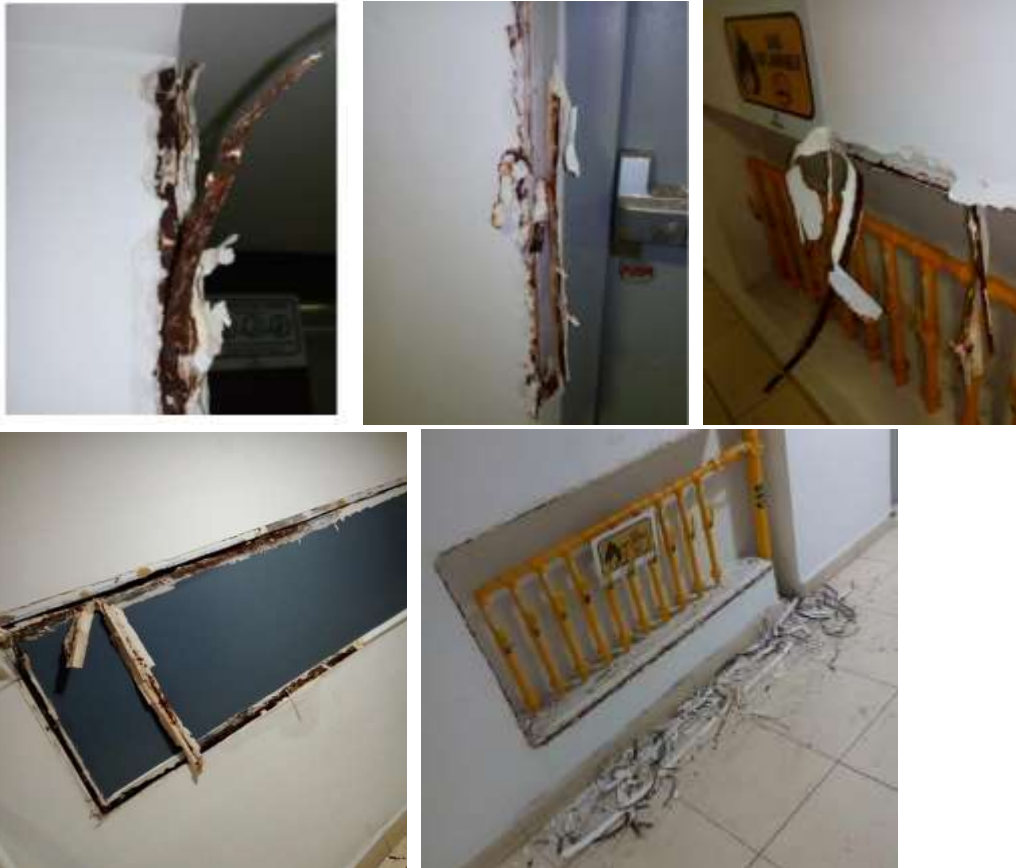
- **Mantenimiento de áreas verdes**

Proveedor: Julián Sánchez.

Se realiza corte de grama dos veces al mes.

- **Reparaciones y mejoras relevantes ejecutadas**

- Reemplazo de perfiles en las paredes de los lobbies desde el piso 24 al piso 6.



- Resane de pared en lobby piso 21, 19, 18, 14 y 10.





- Cambio de baldosas en ascensores 2 y 3.

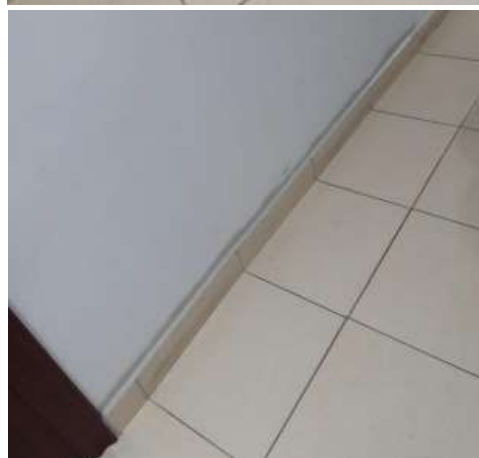


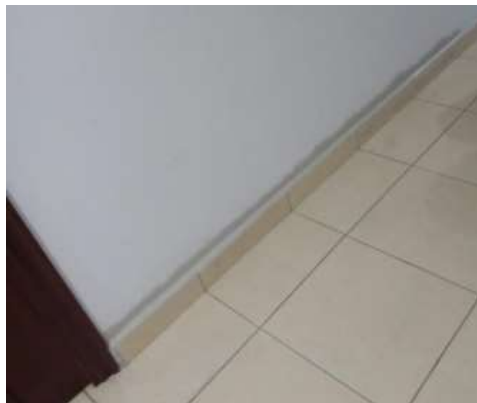
- Reparación de techo en estacionamiento nivel E5.



- Reparación de zócalos en pisos 24,23,20,19,18,17,16,15,13,12,9,8,7,6







- Reparación de filtración de tubería bajante pluvial pisos 7, 9, 13 y 20.



- Reposición de la pantalla vizitouch en el sistema húmedo contra incendio.



- Cambio de los detectores de calor (sistema contra incendio) dentro de los apartamentos en el área de la cocina.



- Cambio de motor y reparación del portón (herrería).



- Cambio de los 4 cables de tensión de Ascensor de carga.



- Construcción de rampa para los tanques de basura.



- Construcción de rampas en entradas del E5, E4, E3, E2 y E1.



- Cambio de lechada y reposición de mosaiquillos de la Piscina.



- Pintura de señalizaciones áreas de tránsito.



- Cambio de A.A lobby y cuarto de máquinas.



- Barrera de acceso: adecuación, cambio de asta, colocación de cinta reflectiva y letreros.



- Reparación de pisos.



- **Reclamos pendientes ante la Promotora Haus**
 - Levantamiento de baldosas en pasillos (varias áreas).
 - Levantamiento de revestimiento del piso en el área social.
 - Cambio de los detectores de calor ubicados en el área de la cocina de cada apartamento.
 - Filtraciones varias.





Atentamente

Junta Directiva
PH Alegría.