



Bogotá D.C., Abril 30 de 2020

Señores
Consejo de Administración
Parque Residencial el Jardín PH

REF.: Informe de Gestión Administración Abril de 2020

Respetados señores

Presento a ustedes el documento de la referencia, exponiendo los aspectos en los cuales se ha realizado proceso desde esta Administración, el cual para una mejor comprensión y exactitud ha sido estructurado de la siguiente manera:

1. Área financiera
2. Área Administrativa
 - a. Consejo de Administración
 - b. Convivencia
 - c. Gestiones Corporativas
3. Ejecución Obras y Contratos
4. Proyección de Obras

La temporada de asilamiento primero preventivo y luego obligatorio decretada por el gobierno nacional dio inicio el 16 de marzo de 2020, se presentan los cambios que en concordancia con dichas medidas se adoptaron en el Parque Residencial el jardín.

1. Área financiera:

CAJA MENOR: En la reunión del mes de marzo, se presentó la alternativa de que el giro de este fondo no fuera realizado a la cuenta de la Administradora, sino a través de un Davi Plata, de lo cual se informa que esta alternativa es para cuentas personales, no empresariales, el banco presenta la alternativa de abrir una cuenta de ahorros a nombre del conjunto, la cual no representaría, costos ni 4x1000 .

BANCOS:

Se presentaron inconvenientes con los pagos de cuotas por las siguientes razones:

1. Disminución de horarios y oficinas de atención al público
2. Cierre de correspondencia bancario en Madelena
3. Dificultades con conexiones a internet y desconocimiento del procedimiento.

Continuamos pendiente de Davivienda para solucionar y actualizar la app de Davivienda para la identificación de algunos recaudos, gestioné con el banco, la identificación desde la misma entidad.



Se indicó a través de publicaciones en la página web y de listas de difusión y directamente via telefónica y whatsapp a cada persona que informó presentaba dificultades para el pago.

CARTERA MOROSA Y COBROS JURIDICOS

RESUMEN

1-30 Dias	24.078.507	12,209	%				
31-60 Dias	14.416.206	7,310	%	TOTAL DEUDA VENCIDA	153.948.667	78,062	%
61-90 Dias	8.916.410	4,521	%	TOTAL DEUDA NO VENCIDA	43.264.505	21,937	%
91 Dias o Mas	106.537.544	54,021	%	TOTAL	197.213.172		

COMPORT. CARTERA		
FECHA	SALDO CARTERA	SALDO CARTERA 2020
DIEMBRE 2018	146.872.171	
ENERO 2019	148.208.356	158.243.529
FEBRERO 2019	151.985.594	161.919.394
MARZO 2019	152.862.278	173.335.622
ABRIL 2019	173.279.694	197.245.572
MAYO 2019	170.619.946	
JUNIO 2019	174.158.519	
JULIO 2019	164.521.296	
AGOSTO 2019	169.874.908	
SEPTIEMBRE 2019	178.760.694	
OCTUBRE 2019	172.876.687	
NOVIEMBRE 2019	189.401.630	
DIEMBRE 2019	174.849.636	
ENERO 2020	158.243.529	

Recuperación
\$16.606.107

Incremento
\$3.675.865

Incremento
\$11.416.228

Incremento
\$23.965.878

CARTERA POR CONCEPTOS

	DESCRIPCION	.DICIEMBRE 2019	.ENERO 2020	.FEBRERO 2020	.MARZO 2020	.ABRIL 2020	.MAYO 2020
BIO	COBRO BIOMETRICO	24.000	18.000	18.000	18.000	18.000	
CAD	COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	136.471.755	125.666.466	127.827.960	142.028.473	162.058.728	
CCP	COBRO COSTAS PROCESALES	72.000	56.000	56.000	56.000	56.000	
CEX	COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA	936.735	934.356	934.356	934.356	934.356	
CPM	COBRO PARQUEADERO MOTO	533.852	376.655	328.757	541.231	631.827	
FVM	FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
GPC	BULA GASTOS PROCESO DE COBRO DE CARTERA	989.133	785.733	510.133	490.133	490.133	
GPF	FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	2.826.000	2.270.014	2.390.014	2.606.014	2.816.750	
HAB	COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	60.960	24.000	24.000	24.000	24.000	
HAF	COBRO HONORARIOS ABOGADOS FINANCOBRANZAS	36.312	6.000	6.000	6.000	6.000	
INA	COBRO MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	2.681.922	2.235.676	2.003.671	2.003.671	2.003.671	
INT	INTERESES MORA CUOTA DE ADMON	13.620.802	12.138.200	12.439.850	13.268.770	13.056.170	
MCV	COBRO MULTA CONVIVENCIA	1.522.878	896.513	760.742	753.821	753.821	
ND	NOTA DEBITO CARTERA	250.052	239.752	1.004.447	719.547	519.547	
OCC	OTROS COBROS DE CARTERA	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000	
PQP	COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	6.110.385	5.366.047	5.720.758	6.645.059	7.999.191	
PVI	COBRO PARQUEADERO VISITANTES	3.823.600	3.936.392	4.150.285	3.245.349	2.915.042	
RCA	RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	985.918	796.903	758.500	736.800	713.100	
RPQ	RETROACTIVO PARQUEADERO PRIVADO	2.979.952	348.000	358.800	10.800	10.800	
PRD	REVERSION RC DAVIVIENDA	780.380	1.362.657	1.850.956	1.491.433	1.482.271	
RRV	REVERSION RC AV VILLAS	120.000	699.165	699.165	699.165	699.165	
TJC	TARJETA ZONA COMUNAL		70.000	60.000	40.000	40.000	
TJV	COBRO TARJETA VEHICULAR						
TOTAL		174.849.636	158.173.529	161.919.394	176.335.622	197.245.572	-



2. Área Administrativa:

- Desde el inicio del aislamiento y las medidas del gobierno se han elaborado comunicaciones a través de whatsapp y listas de difusión, para tener enterados a los propietarios y residentes de los temas propios de esta temporada y mensajes alusivos al pago de la administración, activación pagina web, etc.
¡La Administración ha realizado sus labores de manera presencial regularmente con la asistencia de la Administradora al Conjunto y realizar las diligencias de banco acatando estrictamente las medidas preventivas informadas ampliamente, y de manera virtual de acuerdo a los horarios informados y las necesidades de la Copropiedad. La asistente Administrativa, ha cumplido con teletrabajo, enviando sus evidencias a diario, las cuales para el mes de abril, continúan en aplicar pagos, y actualizar datos, en el momento esta gestión va en la torre 2 quinto piso
- Se realizó la asignación de 7 cupos de parqueaderos de bicicletas, y se presentó la reclamación de una bicicleta del apto 1046, que no fue encontrada en los bicicleteros, la empresa aceptó la reclamación y conciliaron con la propietaria en \$600.000.00, los cuales serán entregados el día 05/05/2020 .
- Continuamos con el procedimiento para el control de correspondencia.
- Continúa suspendido el contrato de la instalación de las puertas de vidrio de los interiores y el trabajo de impermeabilización de parqueaderos.
- Se firmó contrato con Sofia Nova para el SG SST, y de la manera acostumbrada, se giró anticipo contra la entrega de la póliza. Se ha iniciado el desarrollo y estamos trabajando con nuestros proveedores en el cumplimiento de este.
- Con la medida aprobada por el consejo y adoptada por la administración de acondicionar un espacio para que depositen donaciones, se logró destinar ayudas para los apto 709, se ha verificado situaciones en apto 619 y 719 y permanecemos al tanto de nuevos casos de condiciones vulnerables.
- Se ha realizado seguimiento y verificación del cumplimiento de indicaciones con respecto a las medidas que como Copropiedad se han adoptado con las siguientes dificultades:
 - Incumplimiento de restricción de funcionamiento de alternar los ascensores por torre, verificaciones técnicas, quejas de residentes y mala interpretación de instrucciones.
- Caso grave apto 447 del fin de semana de agresión verbal al supervisor Chamorro por realizar llamado de atención por exceso de ruido y fiesta, sábado 02/05

LLAMADOS DE ATENCIÓN

Manejo de mascotas: 208 (reincidente), 332, 903, 1212, 1217

Tender ropa en las ventanas: 211

Exceso de ruido: 102, 203, 303, 407, 711, 937, 1317 (reincidente)

Uso indebido parqueaderos: 903 Alfredo Sanabria

SOLICITUD SANCIONES

Exceso de ruido y agresión verbal a guarda de seguridad (casi física): 447, 02 de mayo

Uso indebido parqueaderos: apto 903, no corrección de falta y reincidencia, compromiso incumplido



- Los ingresos de parqueaderos para el mes de abril se redujeron a \$868.500.
 - a. *Consejo de Administración:* Las reuniones del mes de marzo y abril ya fueron soportadas con su correspondiente acta
 - *Las actas pendientes e informadas en varias oportunidades la última a través de correo el día 10 de febrero, continúan sin ser entregadas*
 - ❖ 1. La primera reunión de Consejo fue realizada el día 10 de abril soportada por acta No. 71
 - ❖ 2. de la Gestión consejo saliente se encuentra hasta el acta #68, falta consecutivo 69 y 70
 - ❖ 3. Actas en consecutivo y fechas posterior a lo informado en numeral 1
 - ❖ Acta # 73 Fecha 15 de mayo
 - ❖ Acta # 74 Fecha 24 de mayo
 - ❖ Acta # 78 Fecha 27 de junio
 - ❖ Acta # 85 Fecha 07 de agosto
 - ❖ Acta # 88 Fecha 25 de septiembre
 - ❖ Acta # 90 Fecha 05 de octubre
 - ❖ Acta # 92 Fecha 21 de noviembre
 - ❖ Acta # 93 Fecha 28 de noviembre
- Lo anterior con el fin de que los Consejeros conocieran las actas existentes y concluyeran con la entrega de las faltantes.
- A través de Don Orlando Cala presidente del Consejo se han recibido recomendaciones y observaciones en aspectos como cuarto de bombas y desempeño guardas, personal de servicios generales.

• ***POLICIA NACIONAL Y SEGURIDAD DEL SECTOR***

Continuamos en el frente de seguridad de propiedad horizontal en madelena del cual esta Administración como gestora participa en las acciones de control de seguridad en el sector el ensueño y madelena y gestiones para control vehicular frente al conjunto y en uno de los costados propiamente parte posterior de la torre 2, frente al conjunto el paraíso, carretas de recuperadores ambientales de propietarios de aptos de dicho conjunto residencial, y acciones que atentan contra la convivencia de la Copropiedad.

AXA Colpatria:

- Se realizó la renovación de la póliza y se envió carta nuevamente para consideración de cuotas mas bajas, puesto que el plazo de pago sin costo de financiación es de cuatro cuotas por valor quince millones de pesos.

1. Ejecución de Obras y Contratos:

1. *Continuamos con verificación y control de iluminación de todas las zonas comunes.* Se presenta requerimiento de bombillos y sensores.
2. *Se esta ejecutando la reparación de las humedades y daños en los cuartos de medidores de gas y agua y lavatraperos y zonas comunes. Con los elementos al*



alcance del todero y Iso que han sido posibles de adquirir en las ferreterías del sector como son:

- *Culminación de trabajos en parqueadero 495, abrir espacio para instalación de tubo que desagüe a la caja, puesto que el desagüe esta obstruido o nunca fue habilitado.*
 - *Fue culminado la nivelación del adoquin frente a torre 2 y torre 1.*
3. *Se observa deterioro en algunos sectores de jardinería, aunque han contado con el cuidado y riego suficiente (antes se había apreciado sustitución de tierra y algunas plantas)*
 4. *Se realizo mantenimiento en 60% cajas de inspección de aguas lluvias y negras, el restante son las que necesitan de hidrolavadora para limpieza, ya fue solicitada a Multiservicios.*
 5. *Se ha realizado la verificación de apozamientos en lluvias fuertes a cubiertas para evacuar el agua y evitar deterioro acelerado de la reparación realizada.*
 6. *Se ha continuado en el cumplimiento de labores de aseo y mantenimiento a pesar de la disminución por suspensión de tres operarios de aseo y mantenimiento con las siguientes dificultades:*
 - *aumento en puntos ciegos de eses y enfrentamientos y discusiones por inconformismo de los dueños de mascotas al llamado de atención inicialmente por parte del guarda y al llamado d atención de la administración aún no se han presentado objeciones (pendientes para sanciones).*
 - *La torre 3 es la que demanda mayor esfuerzo del personal de aseo, basura en puntos fijos, papeles en escaleras, manchas de lixiviados, al punto que ha sido necesario disponer de una operaria solo para esta torre.*
 - *Deterioro en algunas zonas por falta de cuidado y atención de los residentes, daño en puertas del shut, depósito de basuras en los contenedores para almacenamiento y depósito de reciclaje*

Pendientes ejecución

1. *Recuperación con pintura y soldadura a peurtas deterioradas de shut e instalación de nueva señalización*
2. *Recuperación con soldadura y pintura en nichos de medición del gas natural de todas las torres y puerta vehicular*
3. *Recuperación con pintura de soldadura en bases de postes de iluminación.*
4. *Correcciones y arreglos en interiores, en ejecución*
5. *Pintura en el area de ascensores de todas las torres*
6. *Se continúa realizando la pega de los bordes despegados del pasto sintético combinado con la fumigación con matamaleza en las áreas donde el pasto natural ha levantado el sintético.*
7. *Verificación y reparación filtración piscina, e instalación de manijas en la pared para facilitar la limpieza de zonas de difícil acceso.*
8. *Filtraciones de parqueaderos sótanos*

1. *Ascensores Schindler de Colombia S.A.*



Se presenta requerimiento de cambio de aceite en equipos y plan de pagos para acceder a estas reparaciones, teniendo en cuenta las dificultades económicas

total cotizaciones	\$	8.312.798		
total con descuento	\$	7.481.516	\$	8.903.000 iva incluido
30% anticipo	\$	2.670.901		
restante 70% se difieren en 5 pagos				primer pago en
mensuales	\$	6.232.099	\$	1.246.420 junio

2. Mantenimiento Equipo de Bombeo:

Continuamos en la ejecución del mantenimiento preventivo, presenta informe solicitando correctivo de bomba 2 de bajas, cambio de equipo hidroacumulador, presostato, desmonte para revisión de bomba eyectora #1, presenta cotización de reparaciones por valor de \$3.598.917.

3. Club House

Se hace seguimiento del cumplimiento en el tratamiento del agua

4. Seguridad y Vigilancia

Continuamos con el seguimiento al cumplimiento de actividades y consignas de todos los guardas, informe abril enviado al correo

SOLICITUD MEDIDAS PREVENCIÓN COVID 19

1. Adquisición tapetes desinfección pies
2. Cabinas de desinfección
3. Mantenimiento pagina web

PREPARATIVOS ASAMBLEA

1. Cotización posible manejo de citofonia virtual

se presenta cotizacion teniendo en cuenta que es el proveedor de las puertas y lo ofreció como valor agregado por la contratación del sistema de acceso peatonal y vehicular, en la fragmentación del proyecto por fases, el proveedor presenta la cotización y aclara que en el evento de que se de continuidad a la contratación e implementación de todo el control de acceso con él y en la implementación de la citofonia virtual, descontaría de la fase final del proyecto el valor cobrado por la citofonia virtual.

Proveedor Selprev \$2.485.000

Se indagó con otras empresas y aunque no han presentado valores a través de cotización, pero informan aprox cuatro a seis millones.

2. Cotización de biometricos con presupuesto y modelo.

Para este punto envio adjunto informe de diciembre (contenido en la parte final del informe pags. 7, 8 y 9) en el cual se presentó al consejo, el modelo de acuerdo al trabajo realizado con



el comité de obra y visita de verificación de funcionamiento realizada a Madelena Urbano 2 y cotizaciones presentadas por los proveedores.

3. Cotizaciones planta eléctrica (es viable)

Precios de Plantas Eléctricas Cummins

<http://www.colombiaplantaselectricas.com/Plantas-Electricas-Cummins-Colombia>

Falta contemplar, las adecuaciones del lugar de ubicación y confirmar si la compra incluye la instalación que debe incluir toda la transferencia y conexión. Una vez llegue la cotización la comparto, el link es de plantas cummins la que probablemente tengan la capacidad, son las que están entre 250 y 375 millones, un ingeniero eléctrico nos confirmaría la que se adapte a las necesidades del conjunto.

4. **Cotización de la demarcación de** parqueaderos aprox. 4 millones pintura y m/o

5. **Cotización de los tapetes para la copropiedad** Se adjunta cotización tapetes ascensores

6. **Cotización embellecimiento el Jardín** tendría dos componentes, una reja de altura 60cm al exterior, para jardineras externas costo \$1.600.000 y tierra, fertilizantes y plantas \$800.000

7. **cotización proyecto mascotas** costo confirmado con cortadora de madera y atracciones \$1.800.000

sugerencia

8. **arreglo red matriz torre 3**, cotización adjunta

Cordialmente,

NIDIA RUTH BÁEZ ALVAREZ

Administradora