



Bogotá D.C., Diciembre 26 de 2019

Señores
Consejo de Administración
Parque Residencial el Jardín PH

REF.: Informe de Gestión Administración Diciembre de 2019

Respetados señores

Presento a ustedes el documento de la referencia

Con un fuerte agradecimiento y un sincero saludo de paz y prosperidad, a continuación expongo 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

1. Área financiera:

CAJA MENOR: Se continua el manejo de acuerdo a lo establecido y con las verificaciones y revisiones de la Revisora Fiscal y el Consejo de Administración.

BANCOS:

Continuamos haciendo los pagos de proveedores y servicios oportunamente y por transferencia a excepción del señor de las cubiertas quien solicitó cheque y se entrega con cheque de "páguese únicamente al primer beneficiario".

CARTERA MOROSA Y COBROS JURIDICOS

Se realizó jornada de cartera el día 11 de diciembre con la asistencia de la contadora y el representante de Financobranzas.

Financobranzas, firmó acuerdo de pago con un deudor que no había sido posible localizar pero se hizo presente a la Jornada.

Asesoría Jurídicas Bula: No se presentó y asistieron dos deudores cuyo cobro esta asignado a esta casa de cobranza, sin alcanzar acuerdo.



Esta Administración estableció contacto con el apto 948, quien pagó la totalidad de la deuda \$2.320.000 cobro asignado a Asesorías Jurídicas Bula, se envió correo para el no pago de honorarios de abogado por falta de gestión, evidencia del estancamiento de la gestión de esta casa de cobro.

Se logró determinar las causas de errores en estados de cuenta, como asientos contables mal realizados, correcciones no hechas, cobros de aparcaderos equivocados, aptos 821, 4003, 936, 1247, 1002, 638, 1412, 903, 1227, 1447, 938, 836, 303, 1006, 945, 1044, 1045. entre otros.

En la presión ejercida por esta Administración en la restricción de parqueaderos de visitantes y zonas sociales se ha logrado identificar algunos de los errores en cuentas de aptos listados en el párrafo anterior y el apto 710 al cual le fue entregado paz y salvo en enero de 2018 cuando presentaba un mes en mora.

Se le envió a la sra. Janeth Herrera la cartera y la base de datos para cobros a aptos que no se encuentran en acuerdo de pago ni en gestión con abogado el día 13 de diciembre y actualización el 18 de diciembre.

2. Área Administrativa:

- Se radicó el 26 de noviembre en Enel Codensa derecho de petición con el informe de consumo facturado por Enel Codensa, en el cual se evidencia un cobro indebido en el mes de junio. Rta. No procede la reclamación y el cobro está en firme.
- Se radicó el 26 de noviembre derecho de petición en gas natural a causa de un cobro adicional en la factura del mes de octubre. Rta. Gas Natural informa que corresponde al pago de junio y se debe cancelar, se procederá a presentar nuevamente recurso y facturas canceladas el 27 de diciembre, puesto que esta respuesta fue entregada ante la solicitud de separación de cobros para cancelar sin el monto objeto de reclamación
- Se incluyó en la facturación del mes de diciembre las multas propuestas por la Administración y aprobadas por el consejo de administración el día 26 de noviembre en reunión de consejo.
- El día 14 de diciembre se puso en marcha el procedimiento de recibo de correspondencia, socializado con los supervisores de vigilancia y la Asistente de Administración garantizando que todos los escritos y documentos para la Administración tengan su debido recibo y respuesta y tratamiento adecuado y en tiempo oportunos.
- Se realiza la verificación y el seguimiento a las actividades y apoyo que debe cumplir la Asistente Administrativa encontrando deficiencia en varias áreas generando retraso en las respuestas, desorden y estancamiento, las cuales fueron plasmadas en un documento entregado a la sra. Martha Arévalo de referencia "Incumplimiento Funciones", el día 14 de febrero del cual a la fecha no se ha recibido respuesta. Se anexa copia documento.
- Se realiza el 06 de diciembre en el salón social grande charla para tenedores de mascotas por parte del Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal gestionado por esta Administración con la Alcaldía local con la asistencia e inscripción y carnetización de mascotas en total de 68 aptos.



- Se realizó el pago para la Continuidad pagina web \$230.000 año 2020
- Se realizó corrección e inclusión de observaciones del Cosnejo en la Implementación políticas de cartera
- Correcciones Manual de Convivencia, presentadas a Cosnejo de Administración, pendiente de conocer su aceptación.
- Se realizó programación de novenas de navidad, desde el día 16 al 23, con la asistencia, participación y organización de esta Administración en cada una de las novenas realizadas, con la colaboración del personal de seguridad todos los días, servicios generales (menos el sábado y domingo) y el apoyo todos los días del consejo de Administración en diferentes formas por cada uno de sus integrantes. (en informe posterior se presenta impacto generado, recursos utilizados y actividades realizadas con el detalle requerido)

a. Consejo de Administración:

- Adelanto y entrega de Actas
- Realizó requerimiento a la Administración plasmado en un Documento enviado por la Revisora Fiscal y del cual se anexa copia como de la carta de esta Administración respuesta al mismo
- Con los importantes aportes de miembros del Consejo de Administración se enriqueció la gestión administrativa en este mes como fue en los comunicados y publicaciones en carteleras, cobros de cartera, realización de novenas, decoración y contacto y trato con los residentes. ***Mis sinceros agradecimientos señores del Consejo de Administración, con sus exigencias me muestran mis puntos débiles las correcciones a ejecutar y con sus aportes me ayudan a fortalecer mi gestión.***

b. Comité de Convivencia:

No se ha recibido respuesta a la carta enviada por esta Administración a cada miembro del Comité respecto de la realización en las actividades de convivencia.

Constructora Capital

Fue allegada respuesta de la Constructora, en la cual anexan actas de entrega de los aspectos solicitados y realizan seguimiento de la evacuación de la guaya a través de las bajantes instaladas por ellos.

Continúa en verificación los parqueaderos de discapacitados y en especial la calidad del parqueadero inicialmente 118 de discapacitados.

Gestiones Policía Nacional :

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, vendedores ambulantes y acciones que atentan contra la convivencia de la Copropiedad, de igual forma que en las jornadas de alarma como fue en los anunciados paros



AXA Colpatria:

- documento de protección de datos pendiente la revisión y presentar observaciones para aceptación y/o correcciones.
- Los eventos cubiertos por la Asistencia como fueron, filtraciones de agua frente al interior 1 y posterior reparación de la red matriz del gas y daños ocasionados en el interior 8 en tubería de agua y gas causados por la imposibilidad de encontrar el origen de la fuga, prolongando el problema durante casi tres semanas, fueron presentados como reclamación a Axa Colpatria y estamos en espera de la respuesta. Estas reclamaciones ya se encuentran en la verificación por parte del ajustador asignado para cada evento, ya realizaron la primera visita.*

Se presentó como siniestro los daños sufridos por los aptos 106 hasta 1306, siendo negada a causa de que fue informado por los residentes entrevistados por el ajustador que es un daño que viene de aprox. Tres años atrás el cual no había tenido tratamiento alguno y provenía de bienes privados.

1. Ejecución de Obras y Contratos:

Obras: Continuamos en la labor de recuperación de áreas desde la labor de mantenimiento realizada por el todero de la Copropiedad.

1. *Se concluyó con la entrega de paz y salvo y el ultimo pago al Sr. Fabricio Sierra el contrato de reparación de cubiertas. Reparación que tuvieron el seguimiento y control de ejecución de esta Administración, como del presidente del Consejo sr. Orlando Cala y observaciones técnicas por parte del Arquitecto, Propietario del apto 429 (se adjuntó registro fotográfico con cada entrega y acta firmada)*

2. Se realizó la instalación de dos rejas que restringen el paso por la parte posterior de la torre 4 para niños y mascotas, solucionando de esta forma el desorden generado por los niños y jóvenes al querer pasar y permanecer en un lugar restringido y de las mascotas a realizar sus deposiciones, mejorando notablemente en las condiciones de higiene como estéticas.



Torre 4 y zona de mascotas

Torre 4 y cancha múltiple





3. *Continuamos con verificación y control de iluminación de todas las zonas comunes.*
4. *Está pendiente salón pequeño y área de piscina.*
5. *Fueron entregadas las pilas para el calentador de la piscina, el cambio de perillas y cambio de teléfono reportado en el informe de fitcom y enviado a empres de servicios generales observación sobre el suministro apropiado de insumos.*

Pendientes ejecución

1. Instalación de puerta auxiliar de recepción, se presentaron a realizar la instalación el día 26/12 pero se dieron cuenta de que el socalo (soporte de aluminio de la parte inferior) no les sirve y lo deben comprar.
2. Se proyectó una vez se termine el arreglo de sede social, continuar con la intervención en los puntos de filtración en el parqueadero.
3. Pintar central de monitoreo y oficina de administración.
4. Correcciones y arreglos en interiores, en ejecución
5. 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.
6. Compra de insecticida y cal para las jardineras de la entrada del conjunto
6. *Ascensores Schindler de Colombia S.A.*

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, realizó visita el 13 de diciembre/2019 a las 11:40am para verificar estado y funcionamiento de ascensores, la certificación de los mismos y la publicación de normas de seguridad, se copio los informes al consejo de administración y revisoría fiscal, la única observación presentada fue la instalar en los 14 pisos la señal de no usar en caso de emergencia, es decir la compra de 140 señales

7. Mantenimiento Equipo de Bombeo:

Continuamos en la ejecución del mantenimiento preventivo, se realizó la reparación de la filtración de la siamesa.

8. Club House

Se hace seguimiento de manejo de las zona social y tratamiento del agua de la piscina
Es necesario elaborar avisos para cuidado de duchas y baños

9. Aseo y Mantenimiento:

Continuamos trabajando en la mejora en presentación de jardines y zonas verdes en general.

La empresa Multiservicios y Limpieza S.A.S, realizó el cambio de operario de aseo y mantenimiento.

10. Seguridad y Vigilancia

Continuamos con el seguimiento al cumplimiento de actividades y consignas de todos los guardas, se realiza reunión con el personal de recepción, monitoreo y supervisores, para mejorar en la atención a los residentes telefónica y presencialmente, y generalidades.



Estamos en conjunto adelantando censo y actualización de parqueaderos

PROYECCIÓN OBRAS

1. PLAN MEJORAMIENTO CLUB HOUSE

- ✓ Mantenimiento preventivo motobomba y caldera piscina \$100.000. mensual
La piscina funciona 5 de 7 días a la semana y la bomba y la caldera deben operar en óptimas condiciones para mantener la temperatura de la piscina sin los problemas sufridos de incremento de la factura de gas ni problemas de encendido que garanticen una temperatura adecuada.
En este momento presenta obstrucción de las válvulas que impide manipulación adecuada
- ✓ Mantenimiento preventivo maquinas \$190.000 trimestral, engrasado de maquinas y ajuste de las mismas.

Contamos con un PPTO aprobado de \$350.000. mensuales de los cuales se han ejecutado 28% al mes de junio tenemos un disponible de \$2.989.300

Propuesta de compra de equipos para mejorar gimnasio, piscina, salón de juegos, espejos, puertas duchas y baños, elementos gimnasio.

2. CONTROL DE ACCESO

De acuerdo a las reuniones realizadas con el comité de obra, se definió el proyecto a realizar en el Parque Residencial el Jardín, para la instalación del control de acceso electrónico de la siguiente manera:

CONTROL DE ACCESO VEHICULAR

CANTIDAD	DESCRIPCION
1	KIT DE 2 BRAZOS ELECTROMECAÁNICO MARCA BFT MODELO PHOBOS BT A40. DISPONIBLE EN 110V/24V. IRREVERSIBLE PARA HOJAS DE HASTA 500KG Y 4M. USO INTENSIVO. FINALES DE CARRERA MAGNÉTICOS Y SISTEMA DESPLAZAMIENTO. SE RECOMIENDA USO DE ELECTROCERRADURA. INCLUYE: TARJETA ELECTRÓNICA ZARA BT L2 CON SALIDA PARA ELECTROCERRADURA 24V DE 15W. 2 CONTROLES MITTO 2 CANALES.
2	PEDESTAL PARA LECTOR BIOMETRICO ACERO INOXIDABLE
2	LUZ ESTROBO
6	HITO VIAL DELINEADOR PARA DEMARCACION SEÑALIZACION DE TRANSITO
1	ADECUACION DE PUERTA EN ORNAMENTACION
4	PAR DE FOTOCELDAS REFLEX
1	MANO DE OBRA E INSTALACION DE BRAZOS, DUCTERIA Y FIJACION A PUERTAS EXISTENTES PUESTA EN MARCHA Y FUNCIONAMIENTO PROGRAMACION E INDUCCION DE MANEJO DE EQUIPOS

CONTROL DE ACCESO PEATONAL



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN P.H.

NIT. 900.936.286-1

Página 8 de 9

CANTIDAD	DESCRIPCION
4	CONTROLADORA INBIO 460 PRO, PARA 4 PUERTAS ENTRADA Y SALIDA CAPACIDAD DE HASTA 20.000 USUARIOS, ALMACENA HASTA 100.000 REIGSTROS INCLUYE CAJA METALICA Y FUENTE DE ALIMENTACION Y BATERIA DE RESPALDO
1	MODULO DE VISITANTES 5000 USUARIOS
1	LECTOR DE CEDULAS SCANNER HONEYWELL 1900 GSR USB-N INCLUYE BASO FLEXIBLE HONEYEWLL XENON 1900
15	FR 1500 LECTOR DE HUELLA, TARJETA O TAG
12	BOTON NO TOUCH K1
21	ELECTROIMAN DE 600 LBR CON FUENTE
20	SOPORTES EN Z, L, U PARA PUERTA DE VIDRIO
20	BOTON DE PANICO FIJO TIPO HONGO CON ACRILICO Y AVISO DE EMERGENCIA
3	CAJA DE CABLE UTP CATEGORIA 6 AMP
5	ROLLO DE CABLE DUPLEX 2 x 14
135	TUBO MT DE 1/2 CON ACCESORIOS
40	CAJA RAWELT 5800 CON TAPA
10	SIRENA 30W
1	LICENCIA PARA 25 PUERTAS
1	CAMARA WEB PARA CONTROL DE VISITANTES LOGITECH C-170
1	MANO DE OBRA E INSTALACION DE PUESTA EN MARCHA Y FUNCIONAMIENTO DE SISTEMA CONTROL DE ACCESO TORRES DE APARTAMENTOS PROGRAMACION DE CONTROLADORAS E INDUCCION DE MANEJO DE EQUIPOS

PROPUESTA COMERCIAL IMPLEMENTACION PUERTAS EN VIDRIO EMPLADO

CANTIDAD	DESCRIPCION
4	HOJA DE VIDRIO TEMPLADO 10 MM PARA PUERTA BATIENTE, PUERTA FIJA Y VIDRIO FIJO CON SAMBLASTEADO NATURAL DE ACUERDO A DISPOSICION DE ADMINISTRACION Y LOGO DE CONJUNTO INTERIORES 1, 2, 3 Y 4
6	HOJA DE VIDRIO TEMPLADO 10 MM PARA PUERTA BATIENTE Y PUERTA FIJA CON SAMBLASTEADO NATURAL DE ACUERDO A DISPOSICION DE ADMINISTRACION Y LOGO DE CONJUNTO INTERIORES 5, 6, 7, 8, 9 Y 10
10	KIT COLUMNA DE GIRO, MANIJA Y CERROJO A TECHO EN ACERO INOXIDABLE. HERRAJES PARA VIDRIOS FIJOS
10	BISAGRA DE PISO MARCA SPEDDY PARA CIERRE AUTOMATICO
10	OBRA CIVIL INSTALACION DE BISAGRAS DE PISO, INSTALACION DE PUERTAS Y ADECUACION

CALLE 63 SUR NO. 64 – 90 TEL. 789 2213

E-MAIL: eljardinph@gmail.com

Se adjuntan cotizaciones

Comparativo cotizaciones

Control de acceso vehicular

EMPRESA	Control de acceso vehicular	Control de acceso peatonal	Implementación en puertas de vidrio templado	TOTAL POR EMPRESA
SELPREV	\$8.510.000	\$29.909.500	\$30.300.000	\$68.719.500
IVAN DARIO MARTINEZ	\$7.567.000	\$36.291.000	\$27.500.000	\$71.358.000
SOC	\$9.661.360	\$36.291.000	\$34.688.500	\$80.620.800

3. MEJORAMIENTO ÁREA DE MASCOTAS



Cordialmente,

NIDIA RUTH BÁEZ ALVAREZ
Administradora