



Bogotá D.C., Agosto 28 de 2020

Señores
Consejo de Administración
Parque Residencial el Jardín PH

REF.: Informe de Gestión Administración Julio - Agosto 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

A pesar de la extensión de temporada de asilamiento obligatorio extendido, no ha impedido el cumplimiento de funciones enmarcadas en el contrato entre el Parque Residencial el Jardín y Nidia Ruth Báez como administradora, de manera presencial. Continúo con la disponibilidad de atención via chat a través de mis WhatsApp. Durante la temporada de aislamiento he continuado con el uso de listas de difusión para enviar comunicados masivos y de conocimiento inmediato para residentes y propietarios

1. Área financiera:

DIAN: Se canceló la retención del mes de mayo y la sanción el día 14 de julio y el pago de la sanción de la información exógena el día 15 de julio..

BANCOS:

1. En espera de la información solicitada a Adriana para pedir nuevamente al banco la mayor cantidad de datos para la identificación de los recaudos que desde el 2019 tenemos pendientes por identificar

2. Área Administrativa:

- Contamos con el apoyo administrativo de Patricia Gongora hasta la entrega de la información para facturar el mes de agosto



- Contratamos los servicios de asistente Administrativa de la sra., Yudy Florian para el periodo 01 de agosto/2020 – 30 de septiembre/2020
- Avance en actualización de datos, del 70%
- Se realizó nueva verificación de los ciclistas siendo entregadas cien fichas numeradas con su respectivo sticker al personal de seguridad, para actualizar y/o reemplazar las fichas y/o sticker inexistentes, borrosos y que falten uno de los dos.
- Continuamos con el procedimiento para el control de correspondencia.
- El estado actual del SG SST, es del 97%, según certificación del contratista.
- Se han actualizado las recomendaciones en zonas comunes y continuamos con el seguimiento y verificación del cumplimiento de indicaciones con respecto a las medidas que como Copropiedad se han adoptado con las siguientes dificultades
- Continuamos con el procedimiento de control y verificación de actividad comercial en los aptos 1230, 125, 527, 623, 621, 204, 705 y 1224, entregando información enviada para las condiciones de comercialización de productos y comunicado escrito de incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por el cambio de uso de los inmuebles 623 y 1230 por instalación de establecimiento comercial y atención directa a los residentes, como publicidad. Se inicio procedimiento de llamado de atención a los apto 205, 216, 1224
- El día 05 de junio se realizó intervención dentro del conjunto con música y luces por programa gestionado con la emisora virtual Jala Stereo
- El día 10 de junio se realizó intervención dentro del conjunto con película en pantalla gigante gestionado con Cine Colombia
- Se presentó Derecho de Petición por cobros de gas natural a vanti el 19 de junio
- Se realiza solicitud a codensa de visita para inspeccionar que ingresa un voltaje mayor al normal, el resultado de la visita de acuerdo al informe escrito y las fotografías de las mediciones realizadas es que todo se encuentra dentro de los índices normales (la solicitud fue presentada por la Administración ante la información del sr. Giovanny Buitrago del apto 542, quien realizó mediciones de voltaje y encontró esta anomalía)
- Se avanza en la solución de la solicitud presentada por los propietarios de los aptos 331 y 742 por las afectaciones a sus vehículos causadas por huevos lanzados desde el apto 1042, ya esta acordada la reunión para el miércoles 01/07/2020 a las 6pm
- Se envió carta a los aptos 1434, 1002, 1346 a causa de reclamaciones por daños en vehículos que no han sido cubiertos por los causantes de los daños y a la empresa de vigilancia y seguridad AM Ltda.
- Se envió a la empresa de vigilancia derecho de petición presentado por el residente del apto 436 (se envió copia al consejo para su conocimiento)
- Se envió carta de cancelación de contrato a las empresa AM Seguridad y Vigilancia, Multiservicios y Limpieza S.A.S, Fitcom los cuales se vencen el 31 de julio/2020, de igual manera se informa del vencimiento en la misma fecha de los contratos de la contadora y la administradora

CARTERA



Se realizó cobro de cartera a través de circular a los aptos en mora invitándolos a realizar acuerdo de pago. Se firma acuerdo de pago con administración de apto 1322.

Se presenta flujo de efectivo en cuadro anexo

disponible en el banco el día 26/06 \$105.581.457

LLAMADOS DE ATENCIÓN

Manejo de mascotas: 851, 731, 411, 611, 1238,

Afectación bienes privados: 1306

Daño en zonas comunes y/o sus elementos: 634, 325

- *Como evolución a las Actas pendientes fue enviada por la sra. Yaneth Herreras la correspondiente al 06 de junio de 2019, la cual se encuentra impresa para que sea firmada.*

- ❖ 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.

- Se continua atendiendo las observaciones y recomendaciones presentadas por el Sr. Orlando Cala en calidad de presidente del Consejo de Administración.
- Se realizó recorrido en zonas comunes con los sres. Orlando Cala y Andrea Espejo el día 25 de junio, encontrando,
 1. Zonas verdes sin excrementos
 2. Deterioro en las jardineras externas
 3. Falta de tierra para jardineras y en vacíos que se observan entre la zona verde y la cimentación de las torres.
 4. Parqueaderos sótano en buen estado de limpieza y en dos parqueaderos se encontraron bicicletas estacionadas (a los propietarios se les informó que de



- presentarse perdida de las mismas, la Admon y/o la vigilancia no son responsables, puesto que no están en el lugar apropiado).
5. Acuerdo de reubicación de malla entre la cancha y la torre 4 (ya se realizó)
 6. Solicitud de limpieza de concreto de 3 parqueaderos frente a la torre 3 (desechos desde la entrega de los mismos)
 7. Acuerdo de mejorar el desagüe de la cancha infantil instalando un filtro y cambiando por adoquín el concreto actual (entregado así por la constructora)
 8. Solicitud de revisión de todos los parqueaderos que ubican moto atrás del carro y la afectación que ocasiona de invasión del sendero peatonal frente a las torre 1 y 2 para no permitir el uso de este espacio.
 9. Verificación de los parqueaderos en los cuales ubican moto atrás del carro y que invaden la zona de circulación mas de 30cm que es lo aprobado por la asamblea.
 10. Solicitud de limpieza de la pared de la zona social en los puntos en los cuales se observa ennegrecida la pared.
 11. Acuerdo de demarcar la zona verde posterior a la torre tres y colocar zona en recuperación.
 12. Solicitud de elaborar volante para usuarios de parqueadero de visitantes, para que se dirijan a cancelar el parqueadero antes de salir con el vehículo y con el monto exacto o con billetes de baja denominación.

• *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.

Ante la creciente delincuencia en el sector, en el parque frente al conjunto, en el costado oriental, el hurto de una moto el domingo 31 de mayo frente a la portería vehicular, y la presencia ocasional de personas en los mismos sectores para atracar a personas con arma blanca me encuentro gestionando con la Estación de policía de ciudad Bolívar un CAI Móvil, presencia policial. Como adelanto, logre reunión con el comandante del CAI Perdomo, en la cual se comprometió a gestionar con movilidad operativos para lo vehículos ubicados en los costados sur y occidente de la copropiedad, intensificar las rondas y dar a viso a la SIJIN por el expendio de alucinógenos en el conjunto el Paraíso y q se amparan y en ocasiones se ubican en la reja posterior de las torres 1 y 2 (este caso ya tenia seguimiento y han realizado capturas que ha disminuido la situación, pero en vista de que no han erradicado en su totalidad el reporte es para intensificar y/o agilizar la gestión de la Sijin)

AXA Colpatria:



- Se canceló 10 millones como cuota inicial, presentan plan de pagos de 3 cuotas mensuales por valor de \$16.352.074 cada una a partir de junio/2020 (el mes siguiente a la cancelación de la cuota inicial).

1. Ejecución de Obras y Contratos:

1. Continuamos con verificación y control de iluminación de todas las zonas comunes.
2. Continuamos realizando la reparación de las humedades y daños en los cuartos de medidores de gas y agua y lavatraperos y zonas comunes.
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. Continuamos realizando la verificación de apozamientos en lluvias fuertes a cubiertas para evacuar el agua y evitar deterioro acelerado de la reparación realizada. **Presentan queja por filtraciones leves por cubierta en los aptos 1431 y 1451** (estos aptos no se encontraban dentro de las reparaciones realizadas en cubierta)
5. Se ha continuado en el cumplimiento de labores de aseo y mantenimiento, si bien la empresa **Multiservicios y Limpieza no ha generado una comunicación formal escrita en reunión con la supervisión los operarios y esta Administración en la cual se revisa cumplimiento, dificultades, compromisos, verificamos que el personal ya es insuficiente toda vez que tenemos más personas entrando y saliendo de la Copropiedad, los medidas adoptadas por cada residente de cuidado y desinfección de sus pies afecta el estado del sello y cera de los pasillos. Se ha incrementado el uso de los ascensores por la disminución de personas dentro del mismo, todo esto sumado a las veces en las cuales deben realizar desinfección en recepción y ascensores disminuye el tiempo disponible para torres, observándose el deterioro. De igual forma con el todero, quien esta atendiendo sus actividades normales programadas y las dejardinería.**

Pendientes ejecución

1. Recuperación con pintura y soldadura a puertas 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 área de ascensores de todas las torres
6. Pega de los bordes despegados del pasto sintético combinado con la fumigación con matamalezas 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



Ascensores Schindler de Colombia S.A.

Se realizó la solicitud y posterior instalación de las piezas aceptadas y aun me encuentro a la espera de la presentación del informe en el cual dieron a conocer las piezas faltantes.

Mantenimiento Equipo de Bombeo:

Se realizó el mantenimiento rutinario y lavado de tanques.

Club House

Se hace seguimiento del cumplimiento en el tratamiento del agua

Seguridad y Vigilancia

Continuamos con el seguimiento al cumplimiento de actividades y consignas de todos los guardas, continuamos con las reuniones para verificar el cumplimiento de consignas, se realizan solicitudes escritas y respuesta de igual forma, las cuales reposan en el archivo de la copropiedad.

Se presentó el retiro repentino de los guardas fijos sra. Sol Navarro y relevante de supervisores De Leon Payares, informa la empresa por faltas disciplinarias fueron llamados a descargos y los dos presentan su carta de renuncia. El cambio de la Sra. Mery Perdomo por solicitud de Administración por incumplimiento de funciones.

SOLICITUD ESTUDIO Y APROBACIÓN DE CONSEJO SEGÚN FLUJO DE CAJA

1. Continuidad instalación puertas interiores.
2. Continuidad reparación parqueaderos (Al contratista se le había girado anticipo del 60% es decir \$930.000, saldo \$620.000)
3. Incremento personal de servicios generales.
4. Contratación de Asistente Administrativa (modalidad de contrato)

PREPARATIVOS ASAMBLEA

(En la dificultad de contar con la cotización de una empresa que cuente con la experiencia real de realización de asambleas virtuales en copropiedades se sugiere esperar y tener la posibilidad de verificar para realizar una contratación con las garantías que necesitamos para una asamblea exitosa)

COTIZACIÓN ASAMBLEA VIRTUAL

Dares producciones: \$3.004.000,

Cotización posible manejo de citofonia virtual

se presenta cotización 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.

1. ***Cotización de biometricos con presupuesto y modelo.***



Para este punto envío 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.

2. 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.

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

4. 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