



Bogotá D.C., Junio 6 de 2020

Señores
Consejo de Administración
Parque Residencial el Jardín PH

REF.: Informe de Gestión Administración Mayo 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
3.
 - a. Consejo de Administración
 - b. Convivencia
 - c. Gestiones Corporativas
3. Ejecución Obras y Contratos
4. Proyección de Obras

La 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 y/o desde trabajo en casa. 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:

CAJA MENOR: Pendiente verificar \$12.900 citados en el informe de revisoría fiscal y que se muestran como diferencia en este fondo.

BANCOS:

1. Se realizó actualización del valor de cuotas de administración en la APP de Davivienda.
2. Se confirmó con Davivienda que los pagos realizados por la APP Davivienda no se pueden referenciar con el número del apto por falta de esta opción en el aplicativo personal.
3. Fue enviado a Davivienda Extractos con consignaciones por identificar para que el banco nos ayude con la identificación de los depositantes y en el Conjunto filtrando esta información poder aplicar estos pagos.



CARTERA MOROSA Y COBROS JURIDICOS

	ABRIL		MAYO			ABRIL	MAYO
1-30 Dias	23.421.928	12%	23.047.628	11.5%			
31-60 Dias	14.311.261	7%	16.440.354	8%	TOTAL DEUDA VENCIDA	153.011.143	161.142.011
61-90 Dias	8.916.410	5%	11.254.802	5%	TOTAL DEUDA NO VENCIDA	42.425.628	39.265.714
91 Dias o Mas	106.361.544	54%	110.399.227	55%	TOTAL	197.213.172	200.407.725

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	12000
CAD	COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	136.471.755	125.666.466	127.827.960	142.028.473	162.058.728	165.981.770
CCP	COBRO COSTAS PROCESALES	72.000	56.000	56.000	56.000	56.000	56.000
CEX	COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA	936.735	934.356	934.356	934.356	934.356	834.356
CPM	COBRO PARQUEADERO MOTO	533.852	376.655	328.757	541.231	631.827	679.219
FVM	FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5000
GPC	BULA GASTOS PROCESO DE COBRO DE CARTERA	989.133	785.733	510.133	490.133	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	2.984.750
HAB	COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	60.960	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
HAF	COBRO HONORARIOS FINANCOBRANZAS	36.312	6.000	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	2.003.671
INT	INTERESES MORA CUOTA DE ADMON	13.620.802	12.138.200	12.439.850	13.268.770	13.056.170	12.790.370
MCV	COBRO MULTA CONVIVENCIA	1.522.878	896.513	760.742	753.821	753.821	753.821
ND	NOTA DEBITO CARTERA OTROS COBROS DE CARTERA	250.052	239.752	1.004.447	719.547	519.547	455.200
OCC	COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
PQP	COBRO PARQUEADERO VISITANTES	6.110.385	5.366.047	5.720.758	6.645.059	7.999.191	8.244.538
PVI	RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	3.823.600	3.936.392	4.150.285	3.245.349	2.915.042	2.721.232
RCA		985.918	796.903	758.500	736.800	713.100	671.900



RPQ	RETROACTIVO PARQUEADERO PRIVADO	2.979.952	348.000	358.800	10.800	10.800	10.800
PRD	REVERSION RC DAVIMIENDA	780.380	1.362.657	1.850.956	1.491.433	1.482.271	985.000
RRV	REVERSION RC AV VILLAS	120.000	699.165	699.165	699.165	699.165	699.165
TJC TJV	TARJETA ZONA COMUNAL COBRO TARJETA VEHICULAR		70.000	60.000	40.000	40.000	30.000
TOTAL		174.849.636	158.173.529	161.919.394	176.335.622	197.245.572	200.450.925

2. Área Administrativa:

- Cancelación de Contrato Martha Arevalo
- Contratación Patricia Aragon Gongora como auxiliar contable entre el 11 de mayo/2020 y el 11 de julio/2020 por valor de \$350.000.00 mensuales
- Se roto el formulario para actualización de datos, contamos con la entrega del 55% de formularios así
Torre 1: 70 formularios
Torre 2: 61 formularios
Torre 3: 92 formularios
Torre 4: 82 formularios
Torre 5: 95 formularios
- Se realizó la asignación de 12 cupos de parqueaderos de bicicletas, y se presentó la reclamación de dos bicicletas una del apto 234, y la segunda del apto 1046, la del apto 1046 fue encontrada y la del apto 234 en la reclamación no coincide con la bicicleta de la tarjeta ni recuerdan la fecha y/o quien del apto la dejo en el bicicletero.
- 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. El contratista envia solicitud para ser considerada de la continuidad del contrato, a causa del riesgo que corren los vidrios (puertas) en las zonas comunes, que los vidrios están disponibles para ser instalados para, tardarían solo de tres a cuatro días y cumplirían con todos los protocolos de bioseguridad, en cuanto a las dificultades económicas, propone que se le cancele el 50% del saldo actual al acta de entrega de las puertas y el restante quince días después.
- Contamos con el SG SST, el cual presenta un avance del 88.5%, según certificación del contratista.
El día 13 de mayo tuvimos visita sorpresa de la Secretaria de Salud, en la cual pidieron el plan de saneamiento del conjunto y los protocolos del covid 19. El concepto fue favorable y la única recomendación incrementar la desinfección en la portería. En la visita realizada fue verificada la documentación, en la oficina, los insumos y cuartos de servicio, e instalaciones en general en recorrido de



- verificación como ascensores, shut de basuras, zona social, parqueaderos y algunos puntos fijos
- Se opto por el retiro de la caja de recibo de donaciones por la ausencia de estas, durante el periodo en el cual estuvo la caja y de manera particular se entregó mercado al apto 709, 1218, 1450.
 - 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
 - Se realizó procedimiento de visita para 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 aclarando que no es permiso para instalar o abrir un establecimiento de venta de víveres a puerta abierta, se continua con el seguimiento a diario, encontrando que el apto 623 en ocasiones esta con puerta cerrada pero la constante es la puerta abierta al publico.
 - Se identifico estantería y gran cantidad de productos en los apto 623 y 1230.
 - Se realizó la entrega de un dulce como detalle del día de la madre y un sencillo mensaje con canciones
 - El día 23 de mayo se realizó intervención dentro del conjunto con música y algo de zumba con la emisora Olimpica stereo, evento organizado en convenio con la emisora el IDR y la Alcaldía Mayor
 - Se observa en la factura de aseo la disminución del valor cobrado por causa de la aceptación del aforo como multiusuario del Parque Residencial

LLAMADOS DE ATENCIÓN

Manejo de mascotas: 112, 208 (reincidente), 321, 409, 736, 737, 1013, 1141, 1212, 1217, 1324,

Aceptan pago de multa aptos: 737, 208, pago del 25%, 1217, 409 50%, los aptos restantes

Exceso de ruido: 452, 504, 528, 631, 937, 1327, 1421,

SOLICITUD SANCIONES

Exceso de ruido y agresión verbal a guarda de seguridad (casi física): 447, y apto 1335 del 02 de mayo, se entregó llamado de atención escrito el día 05 de mayo y a la fecha no presentaron carta ni se acercaron a al ofician de Admon. para presentar sus descargos, de acuerdo al Manual de convivencia solicito al Consejo de Administración la aprobación de la imposición y cobro de sanción económica por valor de una cuota de Administración para cada Apto de \$110.300

Ante el llamado de atención por Uso indebido parqueaderos al apto 903, se hicieron presentes en la ofician con el propietario, firmando compromiso de corrección inmediata de la falta que motivó el llamado de atención

- *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.

• ***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

AXA Colpatría:

- Se canceló 10 millones como cuota inicial, se encuentra pendiente el envío de aprte de a aseguradora del plan de apgos.

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. Con los elementos al alcance del todero y los que han sido posibles de adquirir en las ferreterías dl sector como son:*



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 ha realizado la verificación de apozamientos en lluvias fuertes a cubiertas para evacuar el agua y evitar deterioro acelerado de la reparación realizada.*
5. *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).*

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 área 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

Ascensores Schindler de Colombia S.A.

Se realizó la solicitud ey 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 la verificación y correctivo en la bomba eyectora según informe del 04 de mayo y aceptación del Consejo de Administración.

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.



PREPARATIVOS ASAMBLEA

COTIZACIÓN ASAMBLEA VIRTUAL

Dares producciones: \$3.004.000,

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-Elctricas-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