



Bogotá D.C., Noviembre 21 de 2019

Señores
Consejo de Administración
Parque Residencial el Jardín PH

REF.: Informe de Gestión Administración Octubre - Noviembre de 2019

Respetados señores

Presento a ustedes el documento de la referencia

A continuación expongo los aspectos en los cuales se ha realizado proceso desde esta nueva 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: Nuevamente se radicó documento (el 26 de septiembre) referenciando los problemas que hemos tenido con la identificación de algunos recaudos y demoras en la información enviada, lo que genera traumatismos y molestias de los residentes que efectúan sus pagos por PSE.

Dificultades con Banco Davivienda

1. El extracto no es entregado referenciado
2. En ocasiones no reporta los pagos realizados por en oficina
3. El aplicativo de Edificios consultado por la Asistente no presenta la misma información que es reportada por movimientos.
4. Continuamos presentando transferencias por identificar a causa de que no es reportada adecuadamente la referencia por parte de los Residentes y Propietarios.

Reportados en los anteriores informes y a la fecha no han sido solucionados



Adicional se solicitó:

1. copia de los recaudos, un costo de \$6.700.00 mas IVA
2. Costo tarjetas de recaudos: \$5.400.00 total por 728 aptos \$3.931.200 (no conceden descuento ni mejora de tarifas)

Costos

CANAL	TARIFA
RED DE OFICINAS (OFICINAS Y CENTROS DE RECAUDO Y PAGO)	\$1.054
CORRESPONSAL BANCARIO	\$741
CANALES ELCTRONICOS (CAJEROS, DAVIVIENDA.COM , DAVIPLATA, APP EDIFICIOS	\$700
PSE	\$700
PORTAL PYMES ESTRATEGIA	\$35.294
PORTAL PYMES SIN ESTRATEGIA	DE ACUERDO AL PAQUETE SELECCIONADO

Los demás problemas continuarían de la misma manera porque Davivienda no presenta ningún cambio a su actual funcionamiento con la Copropiedad ni de los servicios ofrecidos.

Como alternativa se presenta propuesta del Banco Caja Social.

PROPUESTA COMERCIAL 1

Nombre del Producto	Canal/ Tipo	Nro. de Transacciones Mensuales	Cobro Fijo Unitario	Reciprocidad Mensual Cuentas	Reciprocidad Mensual CDT
Recaudos	Mi pago amigo clientes	150	\$200	\$ 18,562,500	\$0
Recaudos	Mi pago amigo usuarios	178	\$200	\$ 22,027,500	\$0
Recaudos	Mutifuncional	1	\$500	\$ 74,250	\$0
Recaudos	Oficina	400	\$1,600	\$ 27,522,000	\$0
Recaudos	Corresponsal Bancario	1	\$500	\$ 196,680	\$0
Recaudos	Corresponsal Bancario Propio	1	\$500	\$ 196,680	\$0
Terceros	Propios	1	\$0	\$ 272,415	\$0
Terceros	Interbancarios ciudades tipo 1	5	\$2,000	\$ 935,550	\$0
Terceros	Interbancarios ciudades tipo 2	1	\$2,000	\$ 187,110	\$0
Terceros	Interbancarios ciudades tipo 3	1	\$2,000	\$ 187,110	\$0
SUBTOTAL DE RECIPROCIDAD REQUERIDA				\$70,161,795	\$0

Portal Gratuita, no cuota de manejo



CARTERA MOROSA Y COBROS JURIDICOS

Financobranzas:

Radicados en proceso

1. apto 339 juzgado 46 de pequeñas causas y competencia múltiple,
2. apto 447 juzgado 58 de pequeñas causas y competencia múltiple,
3. apto 1335 juzgado 53 de pequeñas causas y competencia múltiple,

Radicados para Admisión

1. Apto 1-103 Juzgado 61 de pequeñas causas y competencia múltiple
2. Apto 1-405 Juzgado 6 pequeñas causas y competencia múltiple
3. Apto 2-414 Juzgado 49 pequeñas causas y competencia múltiple
4. Apto 2-1010 Juzgado 46 pequeñas causas y competencia múltiple
5. Apto 4-1239 Juzgado 16 pequeñas causas y competencia múltiple
6. Apto 5-344 Juzgado 24 pequeñas causas y competencia múltiple

Prejuridicos en gestión y pagos mensuales

1. Apto 115
2. Apto 511
3. Apto 602
4. Apto 634
5. Apto 843
6. Apto 907
7. Apto 1111
8. Apto 1115
9. Apto 1242
10. Apto 1349
11. Apto 1423
12. Apto 321
13. Apto 609
14. Apto 846
15. Apto 1223
16. Apto 1205
17. Apto 1211
18. Apto 825
19. Apto 816
20. Apto 1144
21. Apto 110
22. Apto 720
23. Apto 1439
24. Apto 408
25. Apto 1012
26. Apto 218
27. Apto 250
28. Apto 334

Abogados Bula:

Radicados en proceso

1. apto 104 juzgado 42 de pequeñas causas y competencia múltiple,
Libra mandamiento de pago y decreta medida
2. apto 752 juzgado 54 de pequeñas causas y competencia múltiple,
Libra mandamiento de pago y decreta medida



4. apto 818 juzgado 56 de pequeñas causas y competencia múltiple,
Niega mandamiento de pago. El propietario comienza a pagar

Pendientes Acta de Reparto

5. Apto 604
6. Apto 927
7. Apto 1038
8. Apto 1219
9. Apto 1308
10. Apto 1408

Prejuridicos en gestión y pagos mensuales

11. Apto 120
12. Apto 314
13. Apto 318
14. Apto 335
15. Apto 404
16. Apto 429
17. Apto 920
18. Apto 1003
19. Apto 1146
20. Apto 1147
21. Apto 1216
22. Apto 1414
23. Apto 250
24. Apto 405

Acuerdos de pago con Administración:

1. Apto 943 saldo \$270.747, incumplió octubre
2. Apto 147 saldo \$187.500, cumpliendo
3. Apto 824 cancelo totalidad 14 de noviembre
4. Apto 137 saldo \$368.606, cumpliendo
5. Apto 412 cumplieron
6. Apto 140 cumplieron
7. Apto 608 saldo \$214.010, cumpliendo
8. Apto 506 saldo \$978.550, incumplió octubre
9. Apto 1205 saldo \$877.442, cumpliendo
10. Apto 538 saldo \$303.840, cumpliendo

Aptos con saldos entre \$300.000 y \$ que no han firmado acuerdo de pago

2.Área Administrativa:

a. Consejo de Administración:

- Previamente se ha solicitado adelantar y entregar las actas, como soporte para las gestiones y autorizaciones realizadas por Consejo de Administración.
- No se ha realizado el traslado de las actas al libro oficial de actas porque no fueron encontradas las Actas de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias del año 2017 y 2018, ya fueron solicitadas en la Alcaldía Local.
- El día 22 de noviembre fue entregado a la sra. Yaneth miembro del Consejo de administración el acta de archivo de Actas de consejo de Administración.
- Se realizó el evento del día de los niños con trabajo en equipo según informe adjunto.



Pendientes del mes de septiembre y realizados en el periodo de gestión del presente informe

1. Reparación fuga de gas red matriz torres 1 y 2
2. Mantenimiento correctivo bombas realizado entre septiembre y octubre
3. Mantenimiento preventivo bombas se inicio en octubre después del correctivo
4. Arreglo cubiertas: En proceso, ya se adelanto la entrega de las torres 2 a 5, solo falta torre 1
5. Reuniones empresas de aseo y vigilancia para observaciones al servicio se han realizado periódicamente y constante evaluación de servicio.
6. Inspección eléctrica Conjunto para determinar fugas de corriente, se realizó y determino cobro indebido de codensa en la factura de zonas comunes cuartos eléctricos, se presentó la reclamación
7. Cancelación contratos Contabilidad y Asistente Administrativa, se realizó y firmo nuevo contrato según observaciones Dra. Guiovana Ortega, ya se constituyeron las pólizas.
8. Se realizó evento del día de los niños, con la coordinación y participación en la organización y desarrollo del evento del Consejo de Administración. (Informe día de los niños adjunto).
9. En la reunión Ordinaria anterior, quedó pendiente la consideración de pago de \$286.000.00, de la celebración día de la familia 21 de septiembre según el concepto emitido por la Revisora Fiscal.

b. Comité de Convivencia:

- A causa de la controversia generada por la fecha de la celebración el día de los niños, los integrantes del comité dejaron de participar en los asuntos pendientes, como son, problemáticas de exceso de ruido y daños causados en vehículos aptos.

Concluyeron reparación de la red contraincendios

Pendiente por reparar:

Filtración en parqueadero 517 excavación frente a interior 8

Gestiones Policía Nacional :

Se concluyó con el retiro de la venta ambulantes de verduras ubicado en el costado noroccidental del Conjunto frente al Conjunto el Paraíso y se continua gestionando el control para impedir parqueadero de carretas y abandono de guacales y otros elementos de residentes del mismo conjunto.

Se ha reforzado y continuamos en el frente de seguridad de propiedad horizontal en madelena del cual esta Administración fue gestora y continua en las acciones para control vehicular frente al conjunto

AXA Colpatria:

-Realizó el abono de \$2.671.884 (ya aplicado el deducible) por el pago de los contactores del equipo de bombeo, estamos en la gestión de consignación de este monto a la cuenta del conjunto.



- documento de protección de datos endiente la revisión y presentar observaciones para aceptación y/o correcciones) Durante estos dos meses se han presentados eventos cubiertos por la Asistencia como fueron daño eléctrico en plataforma de la copropiedad, para cambio de taco de mayor capacidad, filtraciones de agua en aptos y zonas comunes, fueron atendidos y corregidos en su totalidad daño frente interior 7, daño punto fijo diagonal ascensor 2 piso interior 6.
-Se realizó el pago de la ultima cuota el 31 de julio.

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. *Se culminó la Instalación de elementos eléctricos, lámparas, balastos, sensores, en el sótano corrigiendo los costos en estas instalaciones.*

- 1. Continuamos con verificación y control de iluminación de todas las zonas comunes (ya se hace necesario la compra de nuevos bombillos para zonas en las que no habían sido reemplazados)*
- 2. Se realizaron labores de sellado en sifones de la plataforma para corregir filtraciones en parqueaderos.*
- 3. Ya iniciamos con la compra e instalación de rejillas*
- 4. Se realizó la instalación de los 55 martillos existentes para los gabinetes contra incendios. (Falta la compra de 85 martillos apra cumplir con la deficiencia ocasionada con el sellamiento de los gabinetes con remaches)*
- 5. Se realizó la instalación de los puntos ecológicos en reemplazo de los existentes bastante deteriorados, pendiente la instalación del aviso de identificación de uso exclusivo heces de las mascotas*

Pendientes ejecución

1. Compra de 85 martillos para gabinetes red contra incendios
2. Se identificaron los puntos de filtración aun sin corregir en el parqueadero para proyectar su reparación
3. Pintar central de monitoreo y oficina de administración.
4. Correcciones y arreglos en interiores, en ejecución.
5. Se continua 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. Arreglo de cicleros, pendiente realizar inventario
7. Se verifico el techo de la sede social para determinar causas y reparación de esta área

6. Ascensores Schindler de Colombia S.A.

Se cancelaron las facturas pendientes y están en la culminación de la instalación y reparaciones pendientes

7. Mantenimiento Equipo de Bombeo:

se realizó la contratación de Ingeniería e hidráulicos para las reparaciones necesarias y compra y arreglo de las restantes 3 bombas de alta de conformidad con lo aprobado en la reunión de consejo del 10 de septiembre (están en desarrollo).

PENDIENTE: Definir el contrato de mantenimiento preventivo para todo el equipo de presión y eyector y el lavado de tanques

La empresa verifico que la bomba No. 3 estaba quemada, la bomba 4 estaba con recalentamiento es probable que también este quemada y la bomba 2 si se encuentra bien solo es realizar cambio de rodamientos como se había informado, el día viernes 27 ingresan al conjunto la bomba No. 3, y quedarían las 4 bombas dentro del conjunto para el sistema de alta





Se realizó la reparación de la fuga de la red matriz que afectaba las torres 1 y 2, concluyendo con la entrega de informe y firma de acta de entrega con fotos y garantías

8. Club House

Ejecución del contrato cumpliendo con los horarios y valores agregados ofrecidos instalación piso antideslizante piscina, nueva señalización.

9. Aseo y Mantenimiento:

CALLE 63 SUR NO. 64 – 90 TEL. 789 2213
E-MAIL: eljardinph@gmail.com



Concluyeron la brigada de aseo en torres, de conformidad con informe expuesto a Consejo de administración en la reunión del 19 de septiembre/2019. Tenemos buena adaptación de plantas sembradas con la observación del daño de plantas por parte de niños y jóvenes durante sus juegos

10. Seguridad y Vigilancia

Producto de la reunión de Consejo del 19 de septiembre, se han efectuado las comunicaciones pendientes para coordinar esfuerzos que disminuyan los riesgos para la copropiedad.

EJECUCIÓN PENDIENTES

OBRA	ESTADO	RESPONSABLE
1.Solucionar dificultades Davivienda	<i>Pendiente respuesta Davivienda</i>	<i>Davivienda - Administración</i>
2.Verificación y desinstalación líneas telefónicas inutilizadas	<i>En proceso explicado en el informe</i>	<i>administración</i>
3.Establecer políticas de cartera	<i>Pendiente aprobación (realizado revisoría – administración)</i>	<i>Consejo de Administración</i>
4.Elaboración de avisos de sensibilización adecuado manejo de mascotas, cancha, reglamentarios de acceso a cubiertas	<i>Presentación de cotizacion</i>	<i>administración</i>
5.Revisión general y reparación de brazos hidráulicos de puertas de emergencia en todos los interiores	<i>Presentación de cotizacion</i>	<i>administración</i>
6.Mejoras en piscina, gimnasio, instalación de accesorios embellecimiento zona	<i>Presentación de propuesta</i>	
7.Correctivos de cuarto y equipos de bombeo, impermeabilización de tanques de agua potable y eyectores y lavado de tanques.	<i>En desarrollo</i>	<i>Administración en seguimiento de cumplimiento</i>



8.Arreglo cubierta y arreglar filtraciones de toda el área social incluye daño de drywall gimnasio.	<i>En Proceso, se realizó limpieza de bajantes y canales,</i>	<i>Administración – Mantenimiento (Toderó especializado)</i>
10.Arreglo cubiertas	<i>Presentación cotizaciones</i>	<i>Consejo - Administración</i>
11.Mantenimiento calentador piscina		
13.Compra dispensador agua fría y caliente Administración	<i>Presentación de cotización</i>	<i>Administración</i>
14.Dispensadores papel higiénico sede social	<i>Consecución oferta en comodato y en compra</i>	<i>Administración</i>

1. Mejoramiento área de mascotas
2. Concluir y mejorar demarcación parqueaderos
3. Compra de tapetes entrada recepción y ascensores
4. Contrato de mantenimiento calentador de la piscina
5. Arreglo de cubiertas, parcial y/o totalmente de acuerdo a la necesidad de cada cubierta y recomendaciones técnicas.

PROYECCIÓN OBRAS

1. ARREGLO FILTRACIONES CUBIERTAS

Se presentan las alternativas reparación completa o

*FABRICIO SIERRA: Nivelado de los puntos bajos que generan los apozamientos con la instalación de manto nuevo de 3mm con foil, sellado los traslapes con calor. Aplicación pintura bituminosa en la totalidad de cada cubierta (para protección del manto recién instalado y sellado de posibles microfisuras en el manto actual, extendiendo la durabilidad de los mismos). Sellado del área de sifones con impermeabilizante acrílico, Total Obra \$20.000.000 (veinte millones de pesos m/cte).

*INGENIERÍA DE ASEO Y MANTENIMIENTO S.A.: Levantamiento de manto en mal estado, hechura de penientes en mortero impermeabilizado, instalación de manto nuevo de 3mm con foil, aplicación de pintura bituminosa, impermeabilización de área de sifones con impermeabilizante acrílico broncoelastico 10, Total Obra \$92.948.068 (noventa y dos mil novecientos cuarenta y ocho mil sesenta y ocho pesos m/cte)

*CIMN SOLUCIONES EFECTIVAS.: Levantamiento de manto en mal estado, hechura de penientes en mortero impermeabilizado, instalación de manto nuevo de 3mm con foil, aplicación de pintura bituminosa, impermeabilización de área de sifones con impermeabilizante acrílico broncoelastico 10, Total Obra \$75.367.500 (setenta y cinco millones trescientos sesenta y siete mil quinientos pesos m/cte)

2. 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 valvulas 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, salon de juegos, espejos, puertas duchas y baños, elementos gimnasio.

Cordialmente,

NIDIA RUTH BÁEZ ALVAREZ

Administradora