

Bogotá D.C., Octubre 01 de 2020

Señores
Consejo de Administración
Parque Residencial el Jardín PH

REF.: Informe de Gestión Administración septiembre de 2020

Respetados señores

Presento a ustedes el documento de la referencia, exponiendo los aspectos en los cuales se ha realizado proceso desde la 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

Como es conocido por el Consejo y la Copropiedad el 29 de agosto la prueba de covid que me fue practicada en Compensar EPS fue positiva; a pesar de esta situación, no fue suspendido el cumplimiento de mis funciones enmarcadas en el contrato entre el Parque Residencial el Jardín y Nidia Ruth Báez como administradora, si bien la presencialidad se vio afectada, el apoyo y gestiones administrativas realizadas por algunos miembros del Consejo, como la labor de la Asistente Administrativa contribuyó a la continuidad de los procesos que veníamos desarrollando desde periodos anteriores.

La disponibilidad y atención via chat a través de mis WhatsApp, para Consejeros y residentes continuo sin interrupción.

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 realizó el pago de la retención el día 15 de septiembre de acuerdo a la fecha en el portal fijada por la Contadora de la Copropiedad Luz Adriana Rubio revisoría fiscal y consejo de administración.

Pendiente por la validación de Luz Adriana, directamente en la DIAN, el pago de saldo de intereses por \$1.000 y la retención del mes de julio, pues si bien el pago fue realizado como lo confirman los soportes (entregados y validados por Luz Adriana) aparecen pendientes en la DIAN.

CAJA MENOR: Como lo confirma el acta de entrega esta fue cerrada para que la nueva Administradora diera apertura a un nuevo fondo.

Los pagos realizados durante el mes de septiembre, fueron validados por Luz Adriana y confirmados por la Revisora Fiscal.

BANCOS:

1. La Asistente Administrativa continuo con su verificación de diferencias en saldos de cartera, corroborados con la Contadora.
2. Se entregó a la Nueva Administradora, Token, movimientos, saldos de cuentas y pagos de proveedores del mes de septiembre en el portal para aprobación.
3. Durante el mes fue enviado a la Asistente Administrativa movimiento para su correspondiente aplicación de pagos y validación de saldos de cartera.
4. Se verificó con la contadora los pagos devueltos de los proveedores del mes de agosto, puesto que el 50% de ellos fueron devueltos, causal para todos *“fallos del comunicación”*.

2. Área Administrativa

Ante la controversia suscitada por el vencimiento de la Representación Legal el 31 de mayo me permito citar el siguiente texto (Pagina ContodaPropiedad, Información en Propiedad Horizontal) en el que se aclara. <https://contodapropiedad.com/personerias-juridicas-no-estan-vencidas/>

Certificados de existencia y representación no están vencidos

“Uno más de los problemas que afrontan en la actualidad los administradores de las propiedades horizontales, como consecuencia del aislamiento obligatorio por la Covid-19, es el del *vencimiento* del certificado de existencia y representación legal, expedido por la Alcaldía de ubicación de la copropiedad, o la entidad que esta delegue, comúnmente llamado *personería jurídica*, ya que ese documento es el que permite demostrar, especialmente ante los bancos y entidades de servicios públicos, así como ante cualquier autoridad o entidad privada, su calidad de representantes legales.

Si bien es cierto, en estricto sentido jurídico, un certificado de existencia y representación legal no tiene tiempo de vigencia, pues una persona jurídica no puede carecer de representante legal, por lo cual el que se encuentre inscrito lo será hasta que sea inscrito otro.

En época de aislamiento se dificultaba obtener el certificado actualizado

Pero ante la situación de aislamiento obligatorio en el que no fue fácil seguir obteniendo los certificados de existencia y representación legal de las propiedades horizontales, de una parte porque no todas las dependencias de las Alcaldías atendieron en forma permanente al público, y de otra, porque no en todas las copropiedades ha sido posible celebrar las asambleas generales ordinarias del año 2020, razón por la cual no se ha producido el nombramiento de los nuevos consejos de administración encargados de nombrar el administrador, o de que sea la asamblea la que se encargue de su nombramiento, y por tanto, ante la falta de las respectivas actas, las alcaldías se niegan a actualizar los certificados.

Decreto 491 amplió vigencia de los certificados

Con el fin de solucionar esta situación, el Gobierno Nacional dispuso, a través del [Decreto 491 del 18 de marzo de 2020](#), la ampliación de la vigencia de los certificados, durante todo el término de la Emergencia Sanitaria, declarada por el Ministerio de Salud y por un mes más.

Artículo 8. Ampliación de la vigencia de permisos, autorizaciones, certificados y licencias. Cuando un permiso, autorización, certificado o licencia venza durante el término de vigencia de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social y cuyo trámite de renovación no pueda ser realizado con ocasión de las medidas adoptadas para conjurarla, se entenderá prorrogado automáticamente el permiso, autorización, certificado y licencia hasta un (1) mes más contado a partir de la superación de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Superada la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social el titular del permiso, autorización, certificado o licencia, deberá realizar el trámite ordinario para su renovación.

Como se recordará, la Emergencia Sanitaria fue declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante [Resolución 385 del 12 de marzo de 2020](#), inicialmente hasta el 30 de mayo de 2020, pero luego prorrogada, mediante Resolución 0844 de mayo 26 hasta el 31 de agosto de 2020.

Con base en todo lo expuesto podemos afirmar que los certificados de existencia y representación legal de las propiedades horizontales, que no han podido renovarse por causa de las medidas de aislamiento decretadas por el Gobierno Nacional, se encuentran plenamente vigentes y lo estarán mientras se superen las causas de la Emergencia Sanitaria y hasta un mes más después de ello.”

- Frente a lo anterior se reitera la existencia de la representación legal
- Fue realizada la circularización de proveedores solicitada por la Revisora Fiscal, solo Ascensores Schindler allegó la respuesta.
- Ante la falta de respuesta de la circularización de proveedores, se realizó la verificación de saldos telefónicamente, en presencia de la sra. Martha Ardila RF y Andrea espejo nueva Administradora de la Copropiedad, quienes afirmaron satisfactoriamente que el saldo de la Copropiedad a fecha 30 de septiembre, correspondía al mes de septiembre y se comprometieron todos y cada uno al envío del soporte al correo electrónico.
- El correo electrónico eljardinph@gmail.com contó con la respuesta al 80% de correos de Copropietarios, al momento de la entrega formal de claves contaba con un total de 215 correos sin abrir conformados el 85% de las respuestas a Copropietarios copiadas desde el correo de pagos. Aunque sin restricción informo que todas las acciones como Administradora del Parque Residencial el Jardín, fueron verificadas, también lo fue el correo sin la entrega correspondiente.
- El día 16/09 realizamos reunión con la Contadora de la Copropiedad, para verificación de pendientes, aclaración y devolución de retenciones no aplicadas a proveedores y las faltantes fueron presentadas el día 30 de septiembre. Se recuerda en diferentes oportunidades a la Pr. del Consejo la ausencia de contrato de la sra. Contadora, sin explicación ni entrega del mismo hasta el 28 de septiembre.

- Fueron enviados a la parte contable los extractos y movimientos para la elaboración de la facturación del mes de septiembre como siempre de manera oportuna según la fecha de entrega de extractos por parte del Banco Davivienda.
- El día 21 de septiembre se realizó reunión con Revisoría Fiscal, para verificación de todos los aspectos de la Copropiedad
- Se concedió el permiso y la autorización al personal de vigilancia y mantenimiento para la verificación exhaustiva de los miembros del consejo de cada uno de los aspectos que consideraran necesarios.
- Se realizó el 31/08 desinfección de áreas de Administración y zonas comunes ante la prueba positiva como Administradora para evitar el riesgo de contagio y el SG SST activó los protocolos correspondientes para establecer el cerco epidemiológico de las personas con quienes presente contacto, durante los cinco días anteriores a la realización de la prueba.
- Se presenta nuevamente al Consejo de Administración a través de su Presidente la sra. Andrea Espejo, los picos de corriente constantes que se presentan en el Conjunto y que han afectado el CCTV, requiriendo con más urgencia la UPS para evitar el daño de los equipos. Se reitera el DVR al que están conectadas las cámaras de la zona social, aun no ha sido cancelado, como tampoco las revisiones y correctivos realizados por el sr. Edward Jacinto Perez, esto a causa de que no contamos con un mantenimiento preventivo del CCTV firmado.
- A través del Whatsapp personal y de las listas de difusión se transmitió a sus integrantes los comunicados de ref.: *“Situación Fortuita – Gestion Administrativa Temporal”*, *“Controlando Protocolos de Bioseguridad”*, *“Comunicado de Parqueaderos”*, *“Horarios de Administración”*. Se realizó el control y seguimiento a todas y cada de una de las actividades y gestiones del personal de seguridad, mantenimiento, llamados de atención por infracciones al manual de convivencia, control de asistencia de personal, verificación de cámaras, solicitud y entrega de videos, controversias y demás situaciones normales del día a día de la Copropiedad. Como la orientación y la exposición a la Pr. del Consejo del perjuicio para la Copropiedad por las acciones que como consejeros podrían realizar ante la publicación indiscriminada de comunicados sin el debido proceso, con acusaciones sin establecer la veracidad de estas.
- Se informa con respecto al sr. Giovanny Buitrago del apto 542, que su proceso de reclamación con el apto 642, culmina con el pago de la tercera cuota de \$110.000.00 por parte de la propietaria del apto 642, que su reclamación al propietario del apto 609, parqueadero 100 por afectaciones al vehículo propiedad del sr. Giovany culminó a causa de la inasistencia del reclamante a 3 citas en oficina de administración coordinada con él mismo y sin justificación previa.
- Se informa al propietario del apto 1314 de las dificultades que se presentan con la sra. Residente por sus continuas quejas por ruidos supuestamente provenientes del apto 1414 en altas horas de la noche, situación a la que se le hace seguimiento con el personal de vigilancia sin encontrar el origen de los supuestos ruidos.
- Se solicitó al Consejo, el inicio de la entrega del cargo a partir del 21 de septiembre, para lo cual informaron inicialmente que fuera al sr. Wilton Cantor y posteriormente

a la sra. Andrea Espejo, lo cual fue comunicado a la copropiedad a través de las carteleras de las torres

CARTERA

Fue solicitado informe actualizado a Financobranzas y evaluada la efectiva y positiva recuperación de agosto y proyección de continuidad de resultados positivos en el mes de septiembre, verificación con RF de la existencia de los acuerdos de pago firmados con la Administración.

Se solicitó a la sra. Andrea espejo la claridad con respecto a los procesos jurídicos de la firma de abogados Bula asesorías Jurídicas, puesto que en su malestar por las exigencias de la Administración ante la falta de resultados e inconsistencias en los informes presentados por falta de concordancia entre este y la infamación del programa contable y la no presentación de los acuerdos de pago firmados, el Consejo de Administración decidió el día 06 de agosto realizar una reunión con la asistencia de representantes del Consejo, la firma de Abogados y en su momento esta Administración, realizaron la entrega formal de toda la cartera excepción de los procesos jurídicos que en total fueron 3 hasta tanto se negociaran los honorarios, considero necesario aclarar, que aunque existió descuido y falta de gestión en esta cartera y que el Consejo realizó una verificación exhaustiva y muy detallada y en la reunión enunciada no fueron tenidas en cuenta las observaciones presentadas por la Administración previamente vía correo electrónico.

Se acusó errores administrativos por Bula Asesorias Jurídicas y que el consejo no permitio sustentar a la Administración en el cobro del apartamento 218 de la sra. Paola Tapiero, puesto que esta firma de abogados presentó demanda a la vez con la gestión que realizaba la casa de cobranzas Financobranzas quien consiguió abonos importantes a la deuda desde el mes de febrero de 2020. Finalmente y ante la dualidad de cobros Financobranzas acepto el no pago de honorarios a su firma aunque la gestión d e recuperación provino de ellos. En el mes de septiembre la casa de conciliaciones de insolvencia Asemgas envió, notificación para que la Copropiedad a través de su representante legal se presentará a audiencia virtual inicialmente el día 15 de septiembre (información suministrada al Consejo de Administración en llamada grupal del 14 de septiembre en la tarde, en esta se concedió autorización para informar la condición de aislameinto de la que como administradora ingresaba y la entrega que debía iniciar, nuevamente enviaron notificación para audiencia virtual para el día 29 de spetimebre a la cual se asistió en compañía de la sra. Andrea Espejo y con la orientación de la sra. Guiovana Ortega.

• *Como evolución a las Actas pendientes fue enviada por la sra. Yaneth Herrera la correspondiente al 06 de junio de 2019, la cual se encuentra impresa para que sea firmada.* El Consejo solicita la entrega del AZ de actas de consejo sin que a la fecha de entrega este fuera retornado a la oficina de administración, lugar en el que debe reposar

❖ 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.

• **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. Se continúa alertando y llamando de acuerdo a la necesidad al cuadrante y al frente de seguridad.

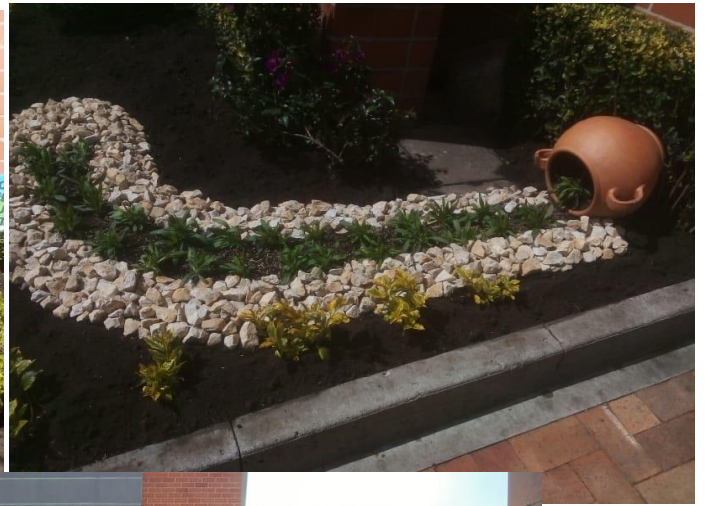
AXA Colpatría:

- Se canceló la última cuota de \$16.352.074 quedando a paz y salvo, se envió al asesor la solicitud de entrega de los valores agregados y se informó a la sra. Andrea Espejo la necesidad de revisar la posibilidad de cambio a una impresora mas eficiente de la existente, la ups para cctv u otra necesidad apremiante del Parque Residencial el Jardín PH

1. Ejecución de Obras y Contratos:

1. *Continuamos con verificación y control de iluminación de todas las zonas comunes, se entrega con la información con calidad de informe levantada por la empresa de aseo y mantenimiento.*
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. *En cuanto al deterioro en algunos sectores de jardinería, y la aprobación del consejo de la adquisición de los elementos, plantas, abonos e insumos necesarios para el mejoramiento de estas zonas se presentan algunos de los cambios realizados con el apoyo de tres días de una persona adicional de la empresa de aseo y mantenimiento (pendientes dos días para la culminación de obras) y proyección de culminación de siembra en jardineras internas.*

4. Continuamos realizando la verificación de apozamientos en lluvias fuertes a cubiertas para evacuar el agua y evitar deterioro acelerado de la reparación realizada.





5. ***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)***
6. *Se ha continuado en el cumplimiento de labores de aseo y mantenimiento, si bien la empresa JS Servicios Profesionales Ltda. Se realizó el pago final a la empresa Multi servicios y limpieza con las deducciones y a cuerdo previo alcanzado para cancelar e instalar vidrio con película al apto 124 por daño en una poda de prados \$50.000.00 y afectación a apto por daño en piso laminado \$300.000.00*
7. Reparacion fachado y filtración en apto 108 por tubería de zona común



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.
Se entrega señalización a la sra. Andrea Espejo para los puntos descritos en los numerales 1, 2 y 3 (por programación previa)
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 reunión el día 29 de septiembre con la administración entrante y el sr. Fabio franco asesor comercial de la empresa Schindler, previamente el 21 de septiembre se había entregado a la sra. Pr. del Consejo, el reporte e informe de con los requerimientos y mantenimientos para alistamiento de equipos para la certificación (estos habían sido presentados meses anteriores al consejo con el plan de pagos pero no habían sido aprobados aun con la exposición de las necesidad y urgencia de los mismos), como la cotización e información necesaria de la firma certinext para programar visita para la certificación de los ascensores la cual vence el 15 de octubre y se debe solicitar con anterioridad y con las correcciones solicitadas e informadas.

Se realizó el traslado de citofonos de los ascensores de la recepción a la central de monitoreo, para que seana tendidos de manera inmediata con la verificación de los sucesos como bloqueos y atrapamiento en las cámaras por el @ operado @ de medios





Mantenimiento Equipo de Bombeo:

Se realizó envío con la factura del mes de agosto el informe correspondiente y la exposición de los correctivos necesarios para el adecuado funcionamiento y extensión de vida útil de los equipos. Se envió la información al consejo de la culminación del contrato el 09 de octubre.

Club House

Se hace seguimiento del cumplimiento en el tratamiento del agua. Se realiza solicitud de decisión para firma de contrato a partir contrato para verificación y aprobación. Se copio al consejo de Administración los protocolos de bioseguridad para la consideración de la apertura de las zonas sociales

Seguridad y Vigilancia

El día 28 de agosto se realizó la entrega de la información para la minuta virtual la cual se componía de un registro de residente por apto, en verificación del 75% la cual fue reversada en su implementación por el consejo hasta el complemento de la información por aptos. Se realizó la verificación del cumplimiento de consignas, estado de salud de guardas y cumplimiento del servicio

SOLICITUD ESTUDIO Y APROBACIÓN DE CONSEJO SEGÚN FLUJO DE CAJA

1. Fue aprobada en el mes de agosto la continuidad e instalación de puertas y verificación del comité de Obra, a causa de unas observaciones del propietario del apto 544, se suspendió el pago al contratista, el cual contaba con acuerdo de pago generando un incumplimiento en el recibo de la obra y en el pago del saldo de 15 millones de pesos.
2. Continuidad reparación parqueaderos (Al contratista se le había girado anticipo del 60% es decir \$930.000, saldo \$620.000)
3. En diferentes oportunidades se solicitó al Pr. del Consejo la reunión para la entrega del contratista del SG SST, saldo un millón de pesos contra la entrega del SG SST

PREPARATIVOS ASAMBLEA

Se realizó entrega del informe de gestión Administrativa del año 2019, de concepto de RF e informe Contable, pendiente de análisis el presupuesto elaborado entre la sra. Andrea espejo y Nidia Báez por parte del Consejo de Administración, de igual forma se entregaron los informes de Cartera de la gestión de cobro del año 2019 de las empresas Bula Aseosrias Juridica y Financobranzas del mes de marzo, fecha en la cual el 70% de la información aquí referenciada estaba lista.

COTIZACIÓN ASAMBLEA VIRTUAL

Esta información ha sido presentada en informes anteriores.

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

Cordialmente,

NIDIA RUTH BÁEZ ALVAREZ