



INFORME DE GESTIÓN
ADMINISTRATIVA MES DE
AGOSTO DE 2021



PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH E1



1. INFORME DE ADMINISTRACIÓN



**NUESTRA
GESTIÓN EN
AGOSTO DE 2021**

1. GENERALIDADES

1. ADMINISTRATIVO

- ✓ Se continúa recibiendo a los propietarios nuevos, con el proceso de registro e información relevante del parque. Se hicieron 6 entregas de apartamentos.
- ✓ Se recibieron un total de 1100 correos electrónicos, dando respuesta el mismo día, casos complejos el tiempo de respuesta entre 3 a 5 días.
- ✓ Se continúa seguimiento a la atención de postventas: Daños internos en los apartamentos.
- ✓ Axa Colpatria: Retiro de salvamento de la caldera.
- ✓ Reuniones de trabajo con el consejo para revisión temas del presupuesto.
- ✓ Se extendió plazo para la inscripción de las brigadas de emergencia al 30 de agosto de 2021.
- ✓ Instalación de pancarta informativa asamblea.
- ✓ Instalación de señalización de sótano
- ✓ Instalación de señales restrictivas en Club House: Alimentos, mascotas, calzado y niños solos.
- ✓ Publicación convocatoria empresas de aseo, visita técnica para el 30 de agosto a las 9:00 a.m..
- ✓ Solicitud de cotizaciones de plataformas virtuales para asamblea virtual.
- ✓ Se registraron 18 mudanzas de ingreso, 8 mudanzas de salida, 5 ventas de apartamentos y 7 entregas de aptos nuevos.
- ✓ Se adelanta proceso para citofonía virtual con Citoplus: Permite mejorar la comunicación de recepción con residentes, para autorizaciones de visitantes, correspondencia paquetes, cobro de parqueaderos; para esto último evitará el cobro manual y manejo de dinero por parte de los guardas de seguridad.

2. CONSTRUCTORA CAPITAL

- Se realizaron mesas de trabajo con Constructora Capital y la firma AYL Interventoría.
- Se continua intervención Salones sociales: Cambio de piso, ventilación e iluminación.
- Se instala el flanche en entrada vehicular
- Zonas húmedas en proceso de pruebas
- Reunión con Constructora para recorrido avance de obras en proceso de entrega de áreas comunes, en la cual participaron dos miembros del consejo de administración.
- Pendiente intervención: Rebote placas sótano, instalación de poliuria rampa acceso T22,24 Y 26, arreglo salida del parqueadero e instalación del filler.
- Se realizó arreglo en registro de pago para lavado de ductos T14 piso 8.
- Reparado daño causado en domo 15-102, se cambió policarbonato
- Reunión virtual caso caída moto 4-101: Compromisos de intervenir a poliuria, se pagaron daños al 50% de lo reclamado, posible recobro o cruce de cuentas con la constructora.
- Retomaron casos por radicación de Derechos de petición de postventas: 20804 – 23801-13404-6-601.
- Postventas atendió emergencia T14 piso 7 el sábado en la tarde y domingo por rotura de tubería estructural para evitar daños a los apartamentos inferiores. Administración autorizo trabajos fuera del horario permitido, por ser emergencia.
- Reunión con Gerardo Garcia T1-102: Pendiente formalización de la cuantía reclamada por el señor Gerardo lo cual no informo en sus pretensiones, compromiso de retirar el vehículo el 30 de agosto de visitantes.
- Suspensión de energía áreas comunes y baja presión de agua el día 12 de agosto de 2021 por cambio de breakets.
- En avance los trabajos en la cancha múltiple para programar fecha de entrega.
- Atendieron inundación por rotura de tubería T20

3. SEGURIDAD

- El Contrato de servicio de seguridad y vigilancia suscrito con Seguridad Superior inició el 1° abril de 2021. Su valor mensual es de \$52.090.211. Durante el mes de julio de 2021 se prestó el servicio con 6 unidades 24 horas y una unidad 12 horas. quienes realizaron sus labores propias según se indica el informe de gestión anexo. No reporte incapacidades ni accidentes laborales. Adjuntamos informe completo.
- Retiros: 2 unidades por motivos personales
- Cambios: Unidad de control y recorredor

Novedades:

Se atendió requerimiento de ingreso de domiciliario por casos positivos para COVID19, total casos 4.

Caída de moto residente 11-504 por deslizamiento en plataforma, por el tema de la poliuria.

Caída de moto residente 18-304 por deslizamiento en plataforma, por el tema de la poliuria.

Daño vehículo 4402, al revisar salida e ingreso, se descarta que fue en el conjunto.

Accidente con mesa de centro lobby de la recepción, se entregó informe a administración.

Se registraron 18 ingresos de mudanza y 8 salidas de mudanza.

Observaciones de seguridad:

Realizar las recomendación a los residentes, todavía se evidencia el no uso del chip y tarjeta de acceso.

Las motos están excediendo limite de parqueadero, se hace recomendación a los residentes y se informa a administración.

Mejoramiento

Dotación de elementos para mejorar la seguridad: Pito, chaleco, chaqueta.

Se reciben los servicios públicos se marca el recibo con Torre y Apto para evitar cruce en las entregas.

Levantamiento de informe de novedades de daños en torres y áreas comunes, con seguimiento de reparación.

Se recomienda que el registro de arrendatarios se entregue previo a la mudanza, para saber quienes están ingresando.

4. ASEO

- Contrato finaliza el 30 de septiembre de 2021.
- Durante el mes de agosto de 2021 se prestó el servicio con los 11 personas, siendo 8 operarias de aseo y 2 toderos y un jardinero, quienes realizaron sus labores propias según se indica el informe de gestión anexo.
- No hubo incapacidades ni accidentes laborales, no cambió de personal.
- Cambio de supervisora.

5. REPARACIONES LOCATIVAS

- ✓ Se trabaja sobre informe de novedades en torres y áreas comunes entregado por seguridad, cambio de luminarias, chapas, puertas y demás daños.
- ✓ Cambio de chapa de deposito Torre 12.
- ✓ Reparación de tapas de ducto
- ✓ Reparación desnivel puerta acceso al lobby de recepción
- ✓ Reparación pared Gimnasio
- ✓ Reparación daños de la Torre 26: Puerta cortafuego, tapas ducto de basura, guarda escobas, filos.
- ✓ Reparación de soporte cámara perimetral Torre 2, por corrosión se partió
- ✓ Reparación filos Torre 6, se resana y se pinta
- ✓ Se cambian bombillos fundidos en gimnasio
- ✓ Se cambia lámparas fundidas en recepción
- ✓ Se revisaron daños en cremalleras de las colchonetas en ludoteca.
- ✓ Los juguetes de la ludoteca fueron revisados, se compraron pilas para poner en servicio.
- ✓ Se repara guardaescoba del gimnasio y filan en la entrada del gimnasio
- ✓ Se pinto dispensador de jabón del punto de lavado de manos
- ✓ Se reparó cable de bocina de citófono en recepción.
- ✓ Se revisan bombillos fundidos y lámparas, cambiando oportunamente.
- ✓ Reparó brazo hidráulico T19
- ✓ Las demás novedades que se reciben a diario por seguridad y operarias de aseo son atendidas por la persona encargada.

6. SEPARACIÓN DE RESIDUOS

- La empresa GREEY COUNTRY, entrega el certificado de separación de residuos del mes de agosto de 2021, donde consta que de la Copropiedad se reciclaron 2.400 kilos y se realizó la disposición final de acuerdo a la normatividad.

DESCRIPCION	KG
RECICLAJE	2.400

7. MANTENIMIENTO

- ✓ Mantenimiento preventivo equipos de bombeo, tanques y planta
- ✓ Mantenimiento ascensores a cargo de estilo ingeniería
- ✓ Barrido de cubiertas cada 8 días
- ✓ Limpieza de rejillas de aguas negras cada 15 días
- ✓ Lavado de cajas de aguas negras 1 vez al mes
- ✓ Certificación de ascensores T10-11-19-23 una vez subsanados los hallazgos.
- ✓ La secretaria de salud realizó jornada de fumigación control de vectores anillo externo
- ✓ Fumigación contra voladores áreas comunes e interior de las torres.
- ✓ Aplicación hidrofugo T5 y T3 piso 7 por filtraciones interior de los inmuebles.
- ✓ Urgente intervenir cubiertas T2-3-19 y 20

8. CLUB HOUSE

- Se continua con el servicio martes a domingo.
- Durante el mes de agosto de 2021 se prestó el servicio con 13 personas. quienes realizaron sus labores propias según informe de gestión adjunto.
- **RETIRO:** Una recepcionista, reemplazo de manera oportuna.

OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS

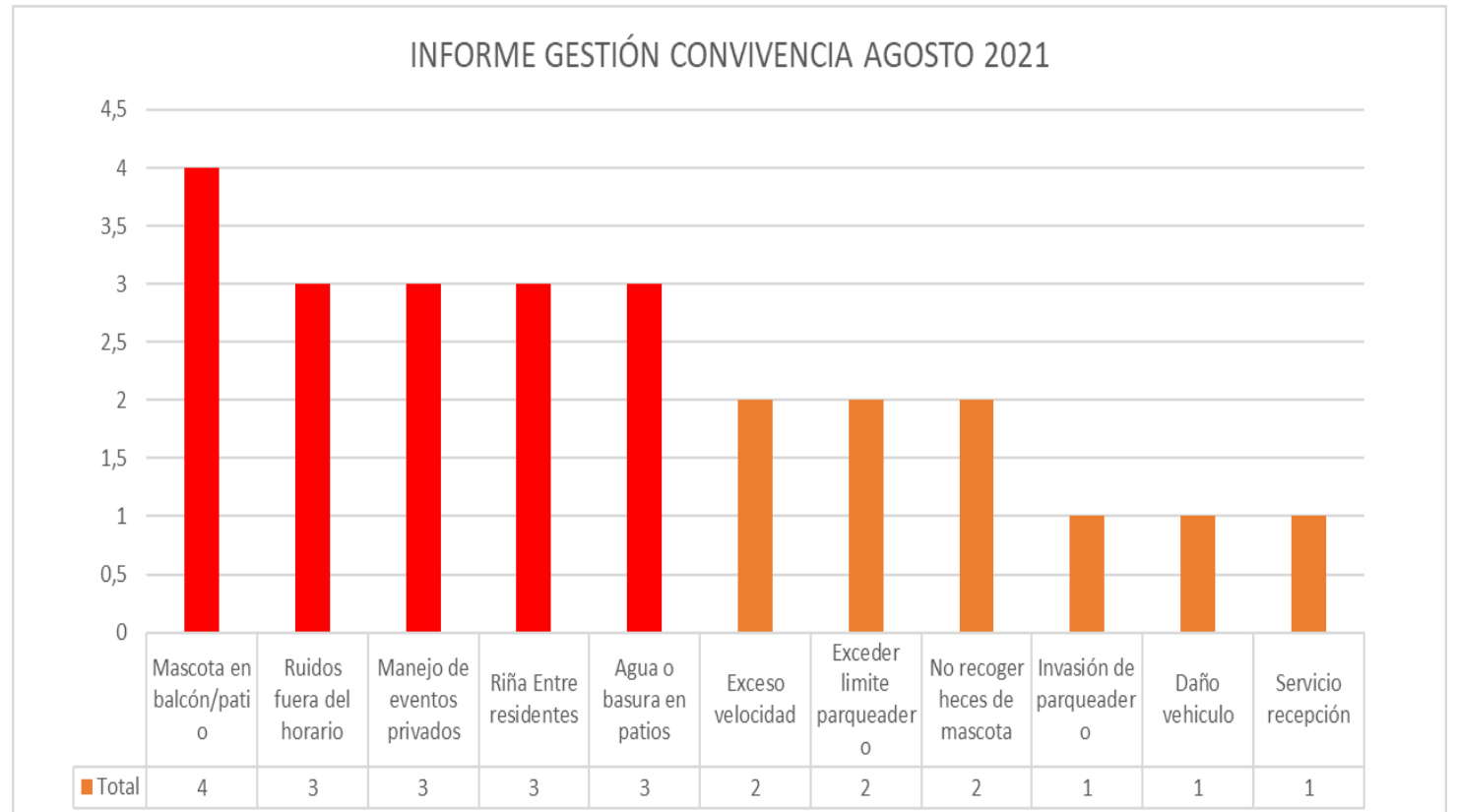
Se realizaron los labores de mantenimiento mensual de los equipos de la piscina y gimnasio según contrato.

- Fue instalada señalización con las restricciones para evitar propagación del COVID19.
- La administración hizo entrega de 2 juegos de raquetas, pimpones y malla de la mesa de pin pong.
- Se entregaron 30 pelotas de plástico para reponer las dañadas en piscina de pelotas de la ludoteca.

9. CONVIVENCIA

Se recibió un total de 31 quejas:

Queja	Total
Mascota en balcón/patio	4
Ruidos fuera del horario	3
Manejo de eventos privados	3
Riña Entre residentes	3
Agua o basura en patios	3
Exceso velocidad	2
Exceder limite parqueadero	2
No recoger heces de mascota	2
Invasión de parqueadero	1
Daño vehiculo	1
Servicio recepción	1
Violencia intrafamiliar	1
otros	5



La conducta con mayor índice es la tenencia responsable de mascotas, ruido y/o manejo de eventos privados. Se realizaron reuniones de convivencia y llamados de atención escrito para continuar proceso en reincidencia.

Se tendrán las reuniones de convivencia en T12 -13 y 14 en la tercera semana de septiembre.

9. CONVIVENCIA

1. *Se continua con la exigencia de la tarjeta de acceso., por control y seguridad para todos.*
2. *Las reuniones son atendidas por Comité de Convivencia.*
3. *Comité esta revisando las quejas que llegan y se revisa los procesos a seguir con cada una.*
4. *El 09 de octubre se realizará la reciclación, el stand de convivencia, chara de manejo y separación de residuos a cargo de Secretaria de Hábitat de la Alcaldía.*
5. *Se ha estado presentando novedad con el residente (inquilino) de apartamento 504 de la Torre 20, por malas conductas de ruido, visitantes no gratos, se recibieron quejas de todos los residentes que se escaló a comité de convivencia. Ya vino la inspección de Policía y colocó comparendo por ruido. Se radicó queja en la Inspección de Policía con copia de los derechos de petición de los residentes.*

Agradecemos al equipo de trabajo de Selarios, seguridad superior, Fitcom, consejo, convivencia, representantes y residentes quienes con su trabajo, observaciones y sugerencias permiten fortalecer la gestión administrativa.



Arq. Henry Salamanca – Administrador Delegado
SC SERVICIOS INTEGRALES DE LA SABANA SAS “SERINSAS”
PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE
administracion@solnacientemosquera.com
Tel. 8287606 – 3015265520