



**INFORME DE GESTIÓN
ADMINISTRACION
SEPTIEMBRE DE 2021**



PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE PH E1



GESTIÓN SEPTIEMBRE 2021

1. GENERALIDADES

- ✓ Se llevó a cabo la Asamblea Extraordinaria para la presentación del presupuesto. A la fecha ya se circularizó el Acta de la Asamblea.
- ✓ Durante el mes se recibieron un total de 863 correos electrónicos, dando respuesta el mismo día, casos complejos el tiempo de respuesta entre 3 a 5 días. Los mas frecuentes fueron la cuota de administración según el incremento aprobado en la Asamblea.
- ✓ Seguimiento a la atención de postventas: Daños internos en los apartamentos.
- ✓ Se registraron 29 mudanzas de ingreso, 16 mudanzas de salida, 2 ventas de apartamentos y 7 entregas de aptos nuevos.
- ✓ Se adelantó 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. Se adquirió el computador para la recepción. Actualmente se está recogiendo la actualización de números telefónicos para poder iniciar la implementación el 20 de octubre de 2021.
- ✓ Se realizo mesa de trabajo con Asoalcalá con miembros de sector Los Soles, Hacienda Alcalá, y Quintas del Marques para tratar seguridad externa del sector.
- ✓ Se inicia asignación de registro de bicicleta y ficha de control para dejarlo cerrado de manera permanente. Se está asignando en principio una sola ficha por apartamento para garantizar el uso de todos.

TAREAS GENERALES DE ADMINISTRACION

- ✓ Se hizo la intervención en la oficina de administración para instalar la ventana de ventilación. La atención se está dando en el salón social del conjunto. En cuanto se terminan las adecuaciones, incluyendo la intervención de fachada y cubierta por parte de Constructora Capital, el grupo administrativo retornará al espacio habitual.
- ✓ Se realizó mantenimiento a los carros para el ingreso de mercado. Se estampó número de identificación para control de uso (son 4).
- ✓ Se cambian chapas de lava traperos torres 3-21-23.
- ✓ Se cambian bisagras puertas torre 5-6.
- ✓ Se presentó inundación en la torre 8 por rotura de tubo interno de apartamento 201 con filtración hacia apartamento inferior. Se elevó aviso de siniestro a la Póliza de RCE porque posiblemente se debió a sobrepresión cuando se suspendió el servicio por labores de mantenimiento por parte de la Constructora Capital.

2. CONSTRUCTORA CAPITAL

- Se firmó Otro Si con la firma Interventoría de las zonas Comunes, con un plazo al 6 de diciembre de 2021, porque se inicia la etapa final de acompañamiento para reclamación de las no conformidades con Constructora Capital.
- Según matriz de trabajo de los requerimientos a la Constructora, se tiene que del total de 402 solicitudes, se han ejecutado 230 tareas recibidas a satisfacción es decir un avance del 57,72%, 52 sin conciliación, 58 que están próximas a ejecutar las cuales se espera se reciban a satisfacción en los próximos días, 32 en proceso de fijar fecha de inicio de intervención. El resumen de la matriz es:

CONTRO DEL ACTIVIDADES SOL NACIENTE			TOTAL SOLICITUDE	402
TPE	Tarea Próxima a Ejecutar		58	14.4%
TP	Tarea en Proceso		32	8.0%
TPA	Temas por Aclarar		0	0.0%
SF	Tareas Ejecutadas sin Firmar		27	6.7%
EF	Tareas Ejecutadas Firmadas		230	57.2%
TDC	Tema por Definir Copropiedad		2	0.5%
SC	SIN CONCILIACION		52	12.9%
DCC	Tema Por Definir C Capital		1	0.2%

SEGURIDAD – SEGURIDAD SUPERIOR

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, pero se facturó en septiembre de 2021 \$47.711.234. Durante el mes de Septiembre de 2021 se prestó el servicio con 6 unidades 24 horas, porque el recurso de la unidad externa suspendida teniendo en cuenta el retiro de Sol Creciente en el convenio, se está utilizando para apoyo portería quedando esta unidad 24 horas. Superior por error no cobró el valor completo. Se reportó novedad a Supervisor.

✓ **Novedades:**

- ✓ Presunto intento de hurto en el apto 503 de la torre 12, puerta con perforación a lado de la chapa. La empresa Superior asumió el 30% del valor la reparación. La Administración no asumió ningún valor.
- ✓ Novedades con la torre 20 apto 504, música a alto volumen, quejas de todos los residentes de la torre por temas de convivencia, en conocimiento de administración.
- ✓ Paquete de la torre 26 apto 503 mal entregado.
- ✓ Sobre de la torre 11 apto 102 lo reciben con un pedazo de cinta, aparentemente abierto, residente reporta posible CLONACION DE TARJETA.

✓ **Observaciones de seguridad:**

- ✓ Solicita cambio de la talanquera de ingreso vehicular, ya que esta esta muy corta y genera inseguridad para el control de acceso.

SEGURIDAD – SEGURIDAD SUPERIOR

- ✓ La revisión de la segunda puerta de acceso peatonal esta permanece abierta y esta descolgada, se arrastra al momento de cerrarla o abrirla. Se solucionó por parte de la administración.
- ✓ Sugiere colocar cadena y candado para las carretas o zorras para las mudanzas; en proceso por parte la Administración.
- ✓ Cambiar el enfoque de algunas cámaras del sistema de CCTV, instalación de cámaras en las entradas de las torres, sótano, zonas sociales, comunes. Se está realizando intervención con el Contrato firmado con Redsoltec señor Henry Cristancho.
- ✓ Realizar las recomendación a los residentes, se sigue evidenciando el no uso del chip y tarjeta de acceso.
- ✓ Las motos exceden limite de parqueadero, se hace recomendación a residentes y se informa a administración.

ASEO – SELARIOS

- Se finalizó el contrato con Selarios el 30 de septiembre de 2021. se prestó servicio con los 11 personas, siendo 8 operarias de aseo y 2 toderos y un jardinero.
- Se inicio contrato con la empresa de ase 3S Colombia S.A.S el 1 de octubre 2021 por valor de \$26.890.000 con once (11) operarias de aseo, dos (2) toderos básicos, un (1) todero jardinero y un (1) todero certificado de tiempo completo en la jornada diurna de 48 horas semanales. Dentro de los 11 operarios están las dos personas para Club House que trabajan con recargos, dominicales y festivos, todo dentro del valor del contrato.
- No hubo incapacidades ni accidentes laborales, no cambió de personal.

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 13.
- ✓ Reparación de tapas de ducto
- ✓ Se cambian bombillos fundidos en gimnasio
- ✓ Se cambia lámparas fundidas en recepción
- ✓ 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.
- ✓ Se repara luz y rejilla del baño de administración.

CLUB HOUSE – FITCOM

- Se continua con el servicio martes a domingo.
- El contrato está por un valor mensual de \$16.950.000.
- Durante el mes de septiembre 2021 se prestó el servicio con 13 personas. quienes realizaron sus labores propias según informe de gestión adjunto.

OBSERVACIONES COMPLEMENTARIAS

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

Ya están en servicio el Sauna y el Jacuzzi. Se habilitó el servicio de Ludoteca, salón de juegos y play ground. El parque acuático se derogo la entrega por inconformidad en funcionamiento.

NOVEDADES

Gotera leve en la motobomba 1 – En proceso de intervención.

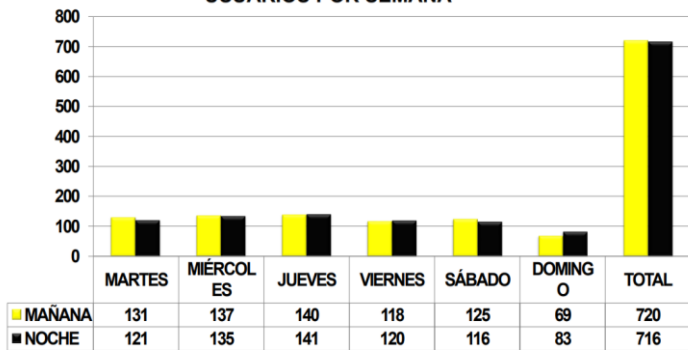
Vac- alert doblado – En proceso de intervención.

- La administración hizo entrega de 1 juegos de raquetas, pimpones y malla de la mesa de pin pong.

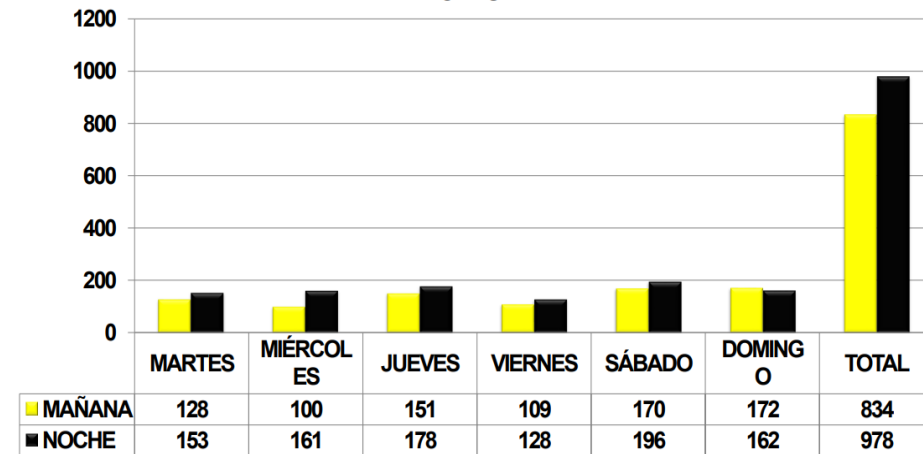
- En el mes de septiembre ingresan al GYM, un total de 1,436 personas, en el cual se evidencia que el horario las dos jornadas tienen similar afluencia.

- En el mes de septiembre ingresan a la PISCINA, un total de 1,812 personas, en el cual se evidencia que de las dos jornadas tienen mayor afluencia las horas de la noche.

GRÁFICA INGRESO GIMNASIO, CANTIDAD DE USUARIOS POR SEMANA



GRÁFICA INGRESO PISCINA, CANTIDAD DE USUARIOS POR SEMANA

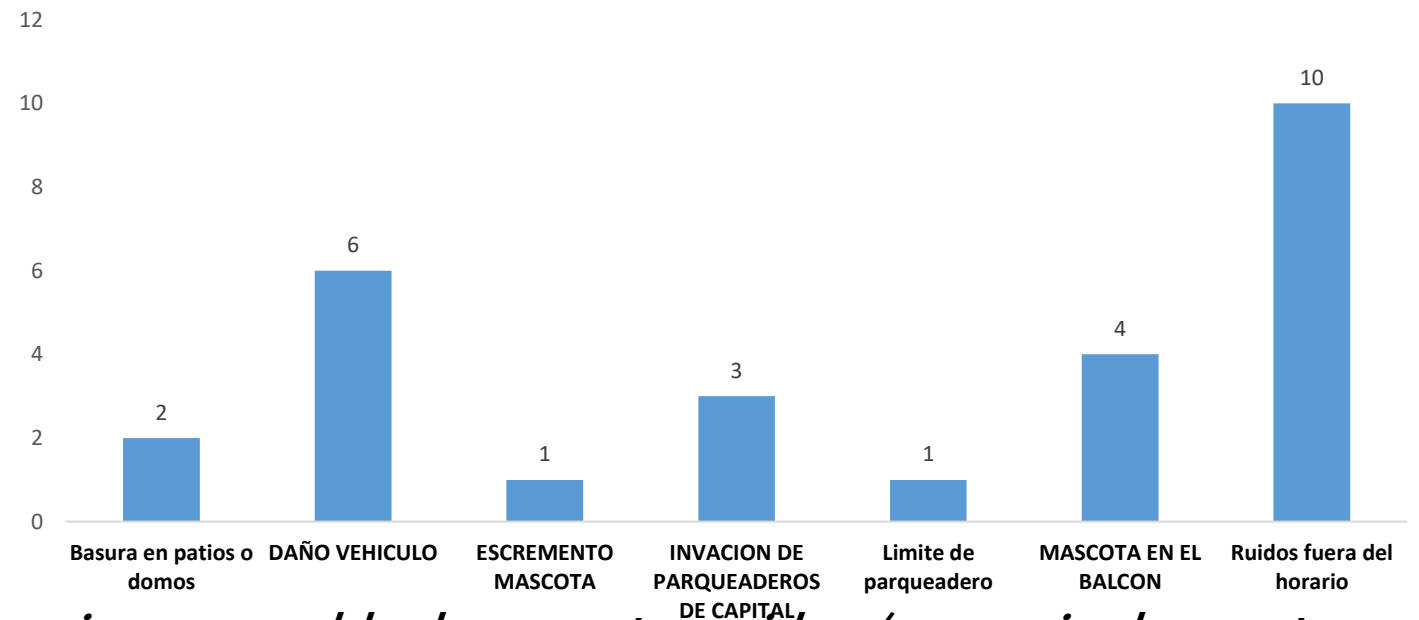


9. CONVIVENCIA

Se recibieron total de 27 quejas:

QUEJA	TOTAL
Basura en patios o domos	2
DAÑO VEHICULO	6
ESCREMENTO MASCOTA	1
INVACION DE PARQUEADEROS DE CAPITAL	3
Limite de parqueadero	1
MASCOTA EN EL BALCON	4
Ruidos fuera del horario	10
Total	27

CONVIVENCIA SEPTIEMBRE 2021



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 realizaron reuniones de convivencia torre 20 -504 por continuos llamados de atención verbal por alteraciones en la convivencia.

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.*
- 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. 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.*
- 6. Se presenta Novedad con residente de torre 22 apartamento 504 por consumo de estupefacientes en el balcón del apartamento, se realizo llamado de atención y mejoro el tema.*
- 7. Se notificaron las multas por convivencia. El apartamento de la tienda (inquilino) presentó recurso de reposición, se envió al consejo de administración.*

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