

C.R SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 PH

Informe de gestión administrativa y operativa mes de enero 2024

TAREAS EJECUTADAS

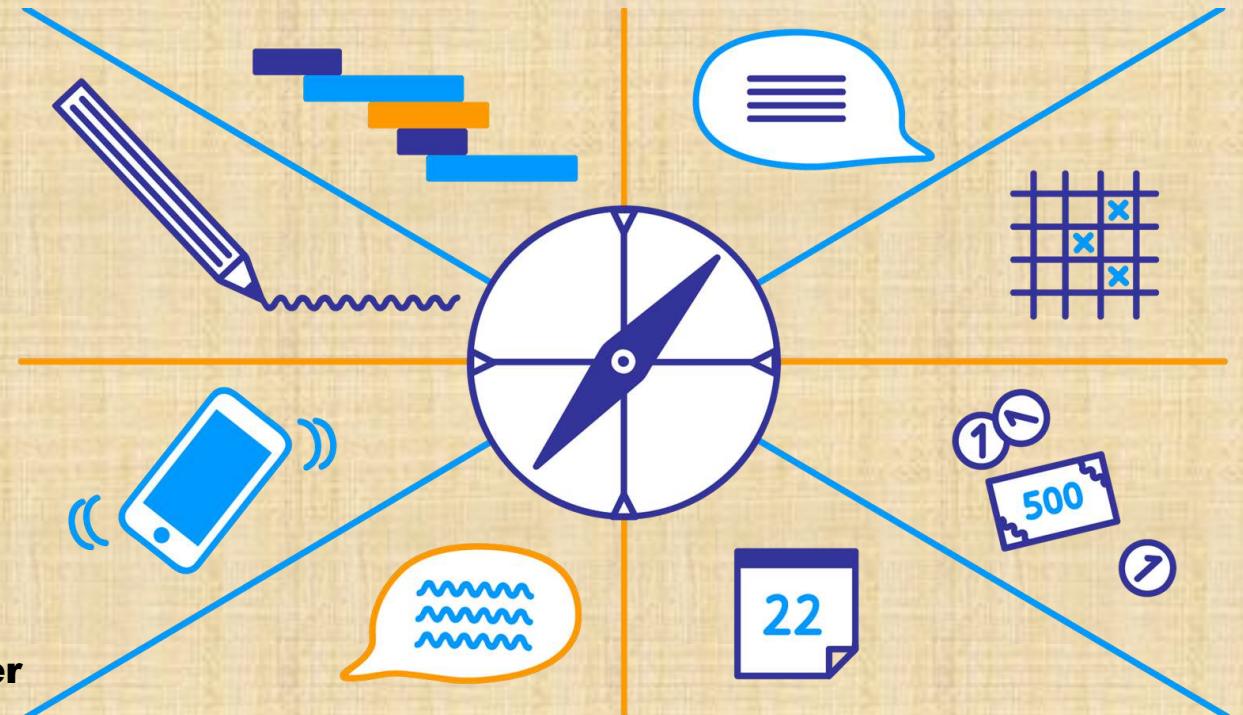
Comparativo cartera por edades diciembre 2023.

Gestión cartera enero oficina de administración.

**Informe de gestión cartera proceso jurídico y prejudicial
firmas de abogados**

Contratos próximos a vencer

Gestión administrativa y operativa



CARTERA – A DICIEMBRE 31 DE 2023



Torre 01					
Apto 01-103	\$402.091,00	\$402.091,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 01-201	\$46.000,00	\$46.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona	\$448.091,00	\$448.091,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 02					
Apto 02-404	\$510.976,50	\$510.976,50	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona	\$510.976,50	\$510.976,50	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 03					
Apto 03-103	\$1.154.564,0	\$478.194,00	\$460.000,00	\$216.370,	\$0,00
Apto 03-401	\$478.452,00	\$478.452,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona	\$1.633.016,0	\$956.646,00	\$460.000,00	\$216.370,	\$0,00
Torre 05					
Apto 05-302	\$14.661,00	\$14.661,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona	\$14.661,00	\$14.661,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 06					
Apto 06-402	\$2.276.968,00	\$0,00	\$17.857,00	\$545.000,	\$1.714.111,
Total Por Zona	\$2.276.968,00	\$0,00	\$17.857,00	\$545.000,	\$1.714.111,
Torre 07					
Apto 07-104	\$14.784,00	\$14.784,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona	\$14.784,00	\$14.784,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 08					
Apto 08-101	\$495.000,00	\$495.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 08-102	\$1.291.233,0	\$561.000,00	\$561.000,00	\$169.233,	\$0,00
Total Por Zona	\$1.786.233,0	\$1.056.000,00	\$561.000,00	\$169.233,	\$0,00
Torre 09					
Apto 09-501	\$1.766.850,0	\$656.000,00	\$0,00	\$0,00	\$1.110.850,
Apto 09-503	\$9.629.868,0	\$682.000,00	\$682.000,00	\$682.000,	\$7.583.868,
Total Por Zona	\$11.396.718,	\$1.338.000,00	\$682.000,00	\$682.000,	\$8.694.718,
Torre 10					
Apto 10-103	\$574.317,00	\$574.317,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 10-201	\$477.436,00	\$477.436,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 10-303	\$1.878.867,0	\$50.622,00	\$536.000,00	\$536.000,	\$756.245,0
Apto 10-503	\$50.000,00	\$50.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona	\$2.980.620,0	\$1.152.375,00	\$536.000,00	\$536.000,	\$756.245,0
Total Cartera	\$21.062.067,	\$5.491.533,50	\$2.256.857,0	\$2.148.60	\$11.165.07

21.062.067

CARTERA – A DICIEMBRE 31 DE 2023



SEPTIEMBRE	Cartera Con Anticipos:	\$23.737.334,50	\$7.391.262,50	\$4.503.608,00	\$3.407.167,00	\$8.435.297,00
OCTUBRE	Total Cartera Con Anticipos:	\$28.869.366,50	\$9.181.840,50	\$4.699.360,00	\$4.489.821,00	\$10.498.345,00
NOVIEMBRE	Total Cartera Con Anticipos:	\$24.104.836,50	\$5.905.867,00	\$4.091.469,50	\$2.405.065,00	\$11.702.435,00
DICIEMBRE	Cartera Con Anticipos:	\$21.062.067,50	\$5.491.533,50	\$2.256.857,00	\$2.148.603,00	\$11.165.074,00

\$21.062.067,50

Gestión Recordatorios de Pago

Inmueble ▼	Saldo ▼	0 - 3 ▼	31 - 6 ▼	61 - 9 ▼	Más de ▼	PROCESO ADMINISTRATIVO ▼
Apto 01-103	\$402.091,00	\$402.091,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	Recordatorio de pago
Apto 03-401	\$478.452,00	\$478.452,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	Recordatorio de pago
Apto 08-101	\$495.000,00	\$495.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	Recordatorio de pago
Apto 10-103	\$574.317,00	\$574.317,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	Recordatorio de pago
Apto 10-201	\$477.436,00	\$477.436,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	Recordatorio de pago

Total: \$2.427.296

Gestión Prejuridico Administración

Inmueble ▼	Saldo ▼	0 - 3 ▼	31 - 6 ▼	61 - 9 ▼	Más de ▼	PROCESO ADMINISTRATIVO ▼
Apto 08-102	\$1.291.233,00	\$561.000,00	\$561.000,00	\$169.233,00	\$0,00	Prejuridico Administrativo

Total: \$1.291.233

Aptos en Acuerdo de pago con la oficina de Administración

Inmueble ▼	Sald ▼	0 - 3 ▼	31 - 6 ▼	61 - 9 ▼	Más de ▼	PROCESO ADMINISTRATIVO ▼
Apto 06-402	\$2.276.968,00	\$0,00	\$17.857,00	\$545.000,00	\$1.714.111,	Acuerdo de pago y esta cumpliendo
Apto 09-501	\$1.766.850,0	\$656.000,00	\$0,00	\$0,00	\$1.110.850,	Acuerdo de pago y esta cumpliendo

Total: \$2.276.968

Informe de gestión cartera firmas de abogados



enero de 2024

Señores:
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCANZAR PH
OMAR ORTIZ
REPRESENTANTE LEGAL

Referencia: Informe Jurídico

Por medio del presente, me permito rendir informe respecto de los apartamentos que se encuentran a cargo de Conciliar para el cobro de la cartera vencida del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCANZAR PH:

PROCESOS EN JURIDICO

• Torre 9 Apartamento 503:

Se realizó el respectivo trámite de elaboración de demanda, la cual, fue radicada el 1 de Julio de 2022 (se adjunta pantallazo). El 6 de julio fue asignado al Juzgado 15 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples tiene soporte de la Rama Judicial. El 19 de septiembre de 2022 el Juzgado Libro Mandamiento ejecutivo de pago por valor de **\$3.713.660** así como de los intereses moratorios y las cuotas ordinarias que se causen hasta la fecha de sentencia, así mismo en auto del 19 de septiembre de 2022 se decretó medida cautelar. El 24 de enero de 2023 se radico sustitución de poder, por lo que se está a la espera de reconocimiento de personería jurídica. El 25 de febrero se solicita al juzgado se pronuncie sobre la sustitución. El 05 de mayo de 2023 reconoce personería jurídica, se solicita acceso expediente a la fecha no ha sido remitido. En reiteradas ocasiones sea solicitado remisión del expediente sin obtener respuesta. El 22 de agosto de 2023, se presenta solicitud de vigilancia judicial debido a la no respuesta por parte del juzgado. El 04 de octubre, remiten acceso expediente digital, se solicita elaboración de oficio de medida cautelar, se solicita tramitar oficio de embargo para proceder a notificar. 20 de noviembre de 2023, juzgado no ha elaborado oficio. Inicio de vacancia judicial sin novedad.

TEL: 321 898 3763

solucionesconciliar@gmail.com

9-503 Juzgado15 de Pequeñas Causas

Al 20 de noviembre de 2023, el juzgado no ha elaborado oficio

Inmueble	Sald	0 - 3	31 - 6	61 - 9	Más de	PROCESO ADMINISTRATIVO
Apto 09-503	\$9.629.868,0	\$682.000,00	\$682.000,00	\$682.000,00	\$7.583.868,00	Juridico con conciliar

Total: \$9.629.868

Apartamentos en proceso prejuridico y jurídico con abogado conciliar



Pre jurídico:

- ✓ **Apartamento 10-303:** 17 de enero de 2024 el apartamento es asignado como caso de pre jurídico. 18 de enero de 2024, se envía carta de cobro pre jurídico y se realiza gestión telefónica. El 22 de enero informa el propietario que ya hablo con la administración para normalizar la deuda, sin embargo, no le dará ningún tipo de información a "SOLUCIONES CONCILIAR" por lo que no quiere ser contactado por conciliar.

Sin otro reparo,

Cordialmente,

CAMILA BENITEZ RAMOS
Abogada

Tarjeta Profesional 361.620 del C.S.J.

TEL: 321 898 3763

solucionesconciliar@gmail.com

El día 11 de enero 2024, se envía comunicado de cobro extrajurídico con abogado emitido por administración donde se le notifica a propietario que la cuenta pasa a prejuridico con abogado, a la radicación de la documentación el propietario no hizo acercamiento a la administración ni envió soporte de pago alguno que detuviera el proceso

Propietario del apartamento el día 17 de enero 2024 vía WhatsApp envía soporte de pago por valor de \$536,000 con fecha de transacción 15/01/2024

El mismo 17 de enero vía WhatsApp 11:31am se recibe soporte de pago por valor de \$536.000 pago

Apto 10-303	\$1.878.867,00	\$50.622,00	\$536.000,00	\$536.000,00	\$756.245,00	Prejuridico abogado conciliar
-------------	----------------	-------------	--------------	--------------	--------------	-------------------------------

CDT C.R SANTA MARIA DEL ALACAZAR 1

CDT CERTIFICADO DEPOSITO A TÉRMINO EN PESOS

DAVIVIENDA NIT 860.034.313-7

Número CDT: **4695CF0709569811** Número física CDT: **3807140**

CIUDAD: **BOGOTÁ** FECHA DE EXPEDICIÓN: **2023 12 29**

OFICINA: **Fareleto 108** FECHA DE VENCIMIENTO: **2024 06 29**

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ****CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 PH***

Nº DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN: **8300316382***

VALOR NOMINAL (en pesos): ****CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS CON 00/100 M/CTE.****

VALOR NOMINAL: **\$ 145,396,808.00**

CAPITALIZABLE: ☒ SI ☐ NO

TIPO DE MANEJO: ☒ INDIVIDUAL ☐ CONJUNTO ☐ ALTERNATIVO

PLAZO: **180 DIAS**

TASA EFECTIVA ANUAL: **12.7%**

PERIODICIDAD DE PAGO DE INTERESES: **AL VENCIMIENTO**

FIRMA AUTORIZADA BANCO

VERIFICAR EN: **www.davivienda.com.co**

CDT023 VER 2022-01

Fecha de Apertura	Fecha de Vencimiento	Numero de certificado	TASA	Entidad	VALOR	Plazo
20/12/2023	20/06/2024	3807140	12,70%	BANCO DAVIVIENDA	\$145.396.808,00	180 DIAS

Contratos próximos a vencer

CONJUNTO SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H.					
SERVICIOS FIJOS - CONTRATOS					
PROVEEDOR	NIT/CEDULA	SERVICIO	VIGENCIA		VALOR A PAGAR
			DESDE	HASTA	
ADMEJORES S.A.S	800170851	ADMINISTRACION	01 DE DICIEMBRE DE 2023	30 DE NOVIMEBRE DE 2024	\$ 1.121.595
		CONTABILIDAD			
ADMEJORES SERVIASEO S.A.S	900581109	OPERARIO DE OFICINA	01 DE DICIEMBRE 2023	30 DE NOVIEMBRE 2024	\$ 5.092.703
TE SERVIMOS S.A.S	830146196	TODEROS - JARDINERO	01 DE NOVIEMBRE DE 2023	31 OCTUBRE DE 2024	\$ 7.965.144
TE SERVIMOS S.A.S	830146196	SERVICIO ASEO 4 OPERARIOS	01 DE JULIO DE 2023	31 DE JUNIO DE 2024	\$ 8.648.568
SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA	800250591	VIGILANCIA PARQUE	01 AGOSTO DE 2023	31 JULIO DE 2024	\$ 1.818.574
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	860.066.946-6	VIGILANCIA PRIVADA	01 DE ENERO DE 2023	31 DE DICIEMBRE DE 2024	\$ 51.771.042
TECNIVEC S.A.S	901396777-1	MTTO ASCENSORES	25 OCTUBRE DE 2023	24 OCTUBRE DE 2024	\$ 2.455.220

Presurización de tanques hidro acumuladores



Empresa **ACUAFACIL INGENIERÍA S.A.S**, prestadora de servicio de mantenimiento a motobombas realiza presurización y calibración de los tras tanques hidro acumuladores, al realizar la maniobra de evidencia que uno de los tanques se encuentra lleno de agua diagnosticando membrana fisurada

De igual forma se llevan a laboratorio una de las motobombas ya que no dio respuesta al encender estamos ala espera de informe y cotización del respectivo arreglo.



Lavado de tanque agua potable subterráneo y pozos eyectores

ICAAS
INGENIERÍA, CONTROL AMBIENTAL Y ALIMENTARIO S.A.S.

N° 0326 - 13369

CERTIFICADO LAVADO DE TANQUES

Quien cumple con los requisitos ante la secretaría de salud según acta No SQ07C 003969 Y CONSECUTIVO SDS 0326-5465 proyecto de vigilancia a empresas de aplicación de plaguicidas y lavados de tanque, según decreto 1575 de 2007

INGENIERÍA, CONTROL AMBIENTAL & ALIMENTARIO S.A.S

CERTIFICA A
SANTA MARIA ALCAZAR

El cual se encuentra ubicado en la CALLE 114 A # 45 - 65, se realiza desinfección de 1 tanque de agua potable con capacidad de 70.000 L

FECHA: 15 DE ENERO DE 2024
FECHA DEL PROX. CONTROL: 15 DE JULIO DE 2024

TANQUE N°	UBICACIÓN			MATERIAL		CAPACIDAD (L)
	SUBTERRÁNEO	SUPERFICIAL	AÉREO	PLÁSTICO	CONCRETO	
1	X				X	70.000

OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES

ANEXOS

- ✓ Protocolo del servicio
- ✓ Fichas técnicas de los productos aplicados por nuestros técnicos
- ✓ Concepto sanitario emitido por la secretaría de salud
- ✓ Parea efectos de garantizar su autenticidad comunicarse con el pbx 9322905-3214646627

INGENIERO: ALEXANDER MENDEZ FERNANDEZ
TP: 25228 - 378030 -
GERENTE OPERATIVO
Tel 9322905-3214646627

www.icaasingenieria.com
Nit. 901176244-4
Asesoramiento con responsabilidad Social

icaas.ingenieria@gmail.com
Contacto: 321 464 6627 - 932 29 05
Bogotá D.C.

ICAAS
INGENIERÍA, CONTROL AMBIENTAL Y ALIMENTARIO S.A.S.

N° 0326 - 13369

CERTIFICA

Quien cumple con los requisitos ante la secretaría de salud según acta No SQ07C 002387 Y CONSECUTIVO SDS 0326-5465 proyecto de vigilancia a empresas de aplicación de plaguicidas y lavados de tanque, según decreto 1575

INGENIERÍA, CONTROL AMBIENTAL & ALIMENTARIO S.A.S

CERTIFICA A
SANTA MARIA DE ALCAZAR

El cual se encuentra ubicado en la CALLE 114 A # 45 - 65, se realiza mantenimiento de 2 pozos eyectores.

FECHA: 16 DE ENERO DE 2024
FECHA DEL PROX. CONTROL: 16 DE JULIO DE 2024

OBSERVACIONES Y/O RECOMENDACIONES

ANEXOS

- ✓ Protocolo del servicio
- ✓ Fichas técnicas de los productos aplicados por nuestros técnicos
- ✓ Concepto sanitario emitido por la secretaría de salud
- ✓ Parea efectos de garantizar su autenticidad comunicarse con el pbx 9322905-3214646627

INGENIERO: ALEXANDER MENDEZ FERNANDEZ
TP: 25228 - 378030 -
GERENTE OPERATIVO
Tel 9322905-3214646627

www.icaasingenieria.com
Nit. 901176244-4
Asesoramiento con responsabilidad Social

icaas.ingenieria@gmail.com
Contacto: 321 464 6627 - 932 29 05
Bogotá D.C.

La empresa ICASS, realizo el lavado al tanque de reserva

De igual forma realiza trabajo de lavado y retiro de lodo a los pozos eyectores, de los pozos salieron 20 lonas de lodo quedan limpios

El tanque de agua potable y el foso quedo certificado por la empresa INGENIERIA, CONTROL AMBIENTAL Y ALIMENTARIO S.A.S

Quedo funcionando normalmente

Valor del trabajo contratado
\$1.100.000



Compra monitor de 32" y disco duro 4TB



El día 10 de enero 2024 Personal de seguridad evidencia que las cámaras de monitor de 14" presenta daño en pantalla y no visualiza las cámaras correctamente, adicional evidencian que las cámara que graban el sector del parque, entrada vehicular y algunas de sótano del monitor no se encuentran grabando, se procedió al llamado a la empresa focus para revisar daño, en el informe emitido indican que el disco duro hay que remplazarlo y los led de la pantalla están quemados



Se procede con el respectivo cambio se amplía pantalla a 32" y disco duro de 4Tb, teniendo en cuenta el proyecto de instalación de nuevas cámaras o remplazo de algunas otras

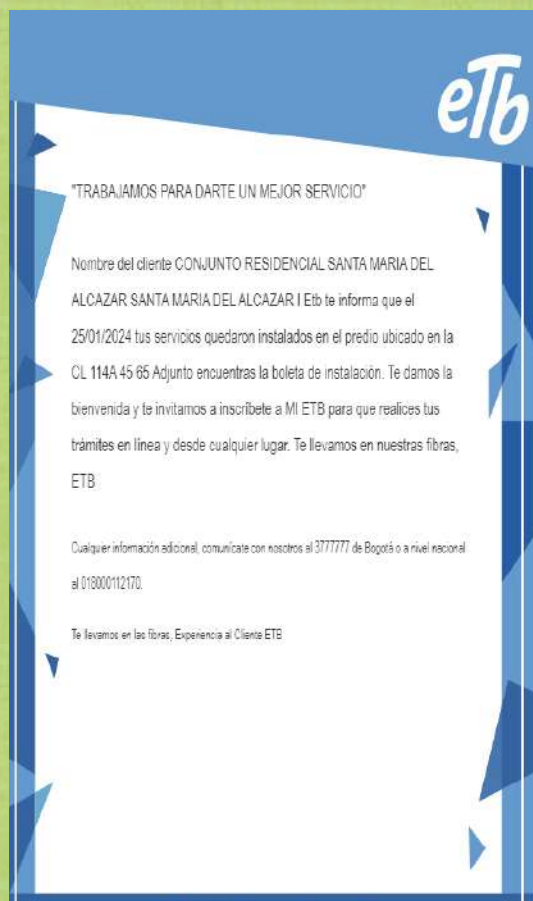
Valor disco duro \$413.100

Valor de TV 32" marca Dahua \$977.000

Mano de obra e instalación \$92,600

Total \$1,764,889

Portabilidad línea telefónica ETB recepción a fibra óptica



Se realiza tramite de portabilidad a fibra óptica línea telefónica de recepción 0612136871

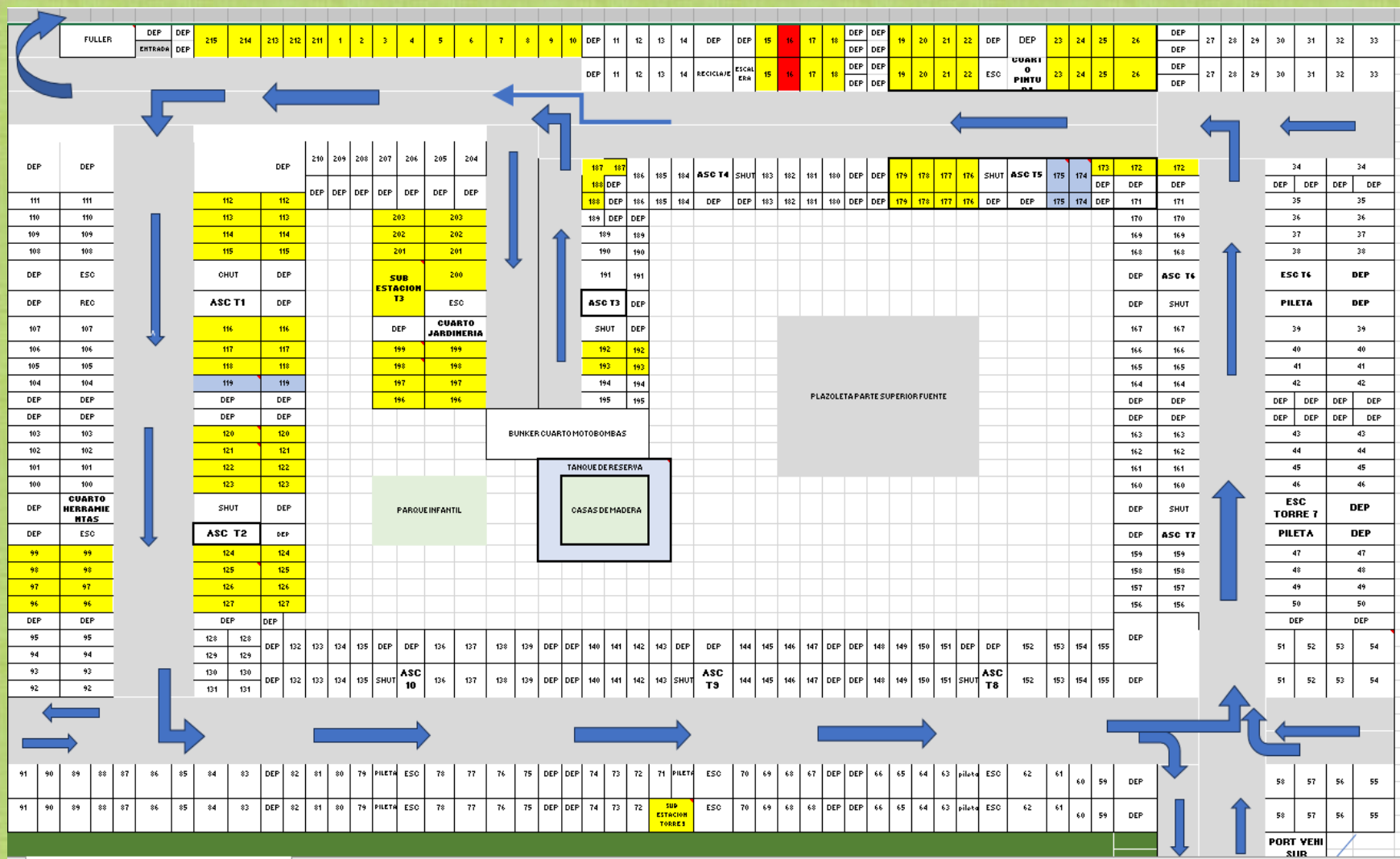
Se recibe oferta de un mes (febrero) gratis y nueva tarifa sin contrato de permanencia por valor de \$66,275 mensuales

Radicado 4347240000152292
Orden MDM-Fibra-014703350

Equipos en comodato

La tarifa año 2023 es de \$74,370 se obtiene un ahorro mensual de \$8.100

Pintura de parqueaderos



Se continua con la pintura en
parqueadero de los sótanos

En amarillo se muestra el avance de dicha labor realizada por personal de mantenimiento

Pintura y restauración casas de madera y sillas en plazoleta



Personal de mantenimiento realiza labor programada de restauración y pintura a las casas y sillas

Jardinería

Poda de arboles



Arreglo jardines



Remplazo de plantas en piso 5 torre 8



Actividades realizadas

- ☐ riego diario a las plantas ya que por el verano requiere de mayor atención
- ☐ fumigación para extinguir el piojo y hongo de las plantas que ya se encontraban afectando a las plantas internas de los apartamentos
- ☐ retiro de hojas secas
- ☐ corte de ramas los arboles perimetrales que ya por su tamaño afectaban el cercado y algunos apartamentos de conjunto vecino al igual que los internos del conjunto
- ☐ Trasplante de nuevas matas anturios mini blancos torre 8 piso 5
- ☐ poda a los arcos de la plazoleta
- ☐ corte de pasto
- ☐ labor en todas las áreas verdes del conjunto

Aseo



El aseo de rutina en cada
torre, áreas comunes,
sótanos, cuartos de shut,
perimetrales, brigadas en
parque exterior al conjunto

GRACIAS.