

C.R SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 PH

**Informe de gestión
administrativa y operativa mes
de febrero 2024**

TAREAS EJECUTADAS

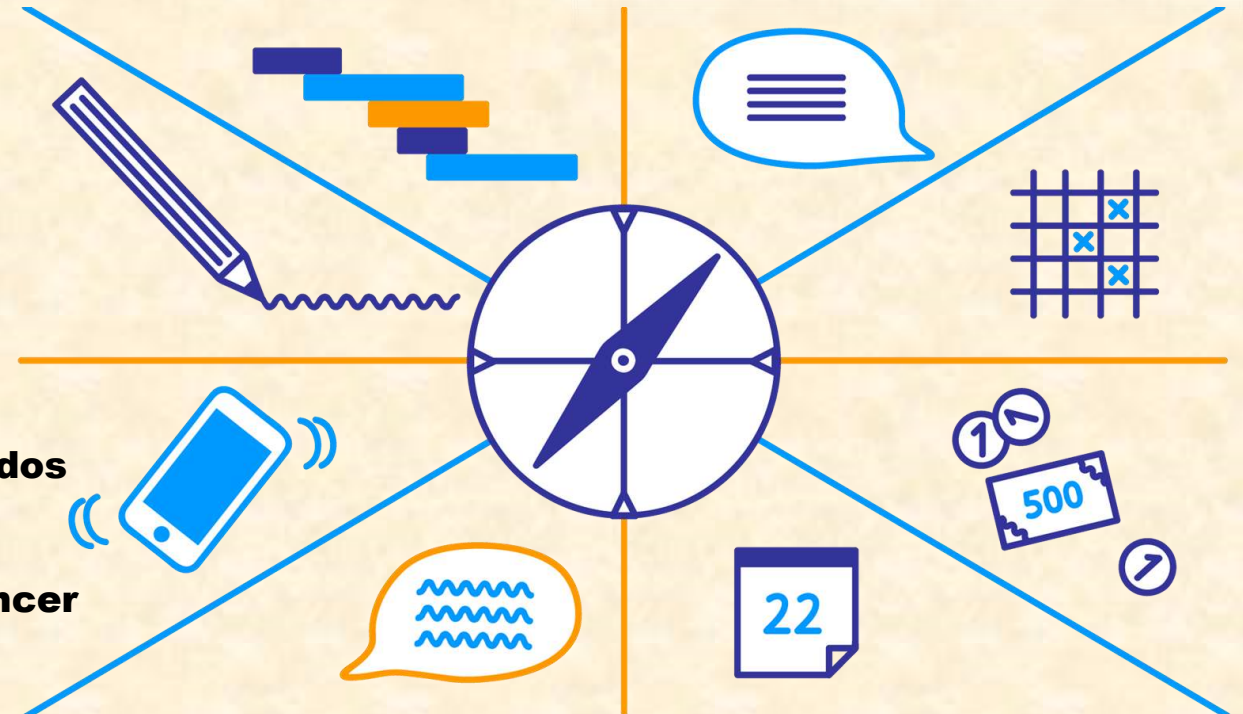
Comparativo cartera por edades febrero 2024.

Gestión cartera febrero oficina de administración.

Informe de gestión cartera firmas de abogados

Contratos próximos a vencer

Gestión administrativa y operativa



CARTERA – A FEBRERO DE 2024



CARTERA A CIERRE MES DE ENERO 2024					
Inmueble	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90
Torre 01					
Apto 01-103	\$329.268,00	\$527.177,00	\$402.091,00	\$0,00	\$0,00
Apto 01-502	\$7.300,00	\$7.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$336.568,00	\$534.477,00	\$402.091,00	\$0,00	\$0,00
Torre 02					
Apto 02-302	\$96.000,00	\$96.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 02-404	\$1.109.528,50	\$598.552,00	\$510.976,50	\$0,00	\$0,00
Apto 02-504	\$820.000,00	\$820.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$2.025.528,50	\$1.514.552,00	\$510.976,50	\$0,00	\$0,00
Torre 03					
Apto 03-103	\$186.326,00	\$186.326,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 03-104	\$41.400,00	\$41.400,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 03-304	\$39.600,00	\$39.600,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 03-401	\$1.018.562,00	\$540.110,00	\$478.452,00	\$0,00	\$0,00
Apto 03-501	\$51.300,00	\$51.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$1.337.188,00	\$858.736,00	\$478.452,00	\$0,00	\$0,00
Torre 04					
Apto 04-304	\$42.300,00	\$42.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$42.300,00	\$42.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 05					
Apto 05-303	\$43.200,00	\$43.200,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$43.200,00	\$43.200,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 06					
Apto 06-203	\$586.000,00	\$586.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 06-402	\$2.013.368,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$2.013.368,00
Total Por Zona :	\$2.599.368,00	\$586.000,00	\$0,00	\$0,00	\$2.013.368,00
Torre 07					
Apto 07-201	\$45.000,00	\$45.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 07-304	\$517.000,00	\$517.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 07-501	\$59.400,00	\$59.400,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$621.400,00	\$621.400,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Torre 08					
Apto 08-102	\$1.936.914,00	\$645.681,00	\$561.000,00	\$561.000,00	\$169.233,00
Apto 08-503	\$63.900,00	\$63.900,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Total Por Zona :	\$2.000.814,00	\$709.581,00	\$561.000,00	\$561.000,00	\$169.233,00
Torre 09					
Apto 09-501	\$2.499.846,00	\$732.996,00	\$656.000,00	\$0,00	\$1.110.850,00
Apto 09-503	\$10.073.063,00	\$745.000,00	\$682.000,00	\$682.000,00	\$7.964.063,00
Total Por Zona :	\$12.572.909,00	\$1.477.996,00	\$1.338.000,00	\$682.000,00	\$9.074.913,00
Torre 10					
Apto 10-102	\$59.981,00	\$59.981,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00
Apto 10-201	\$1.075.520,00	\$598.084,00	\$477.436,00	\$0,00	\$0,00
Apto 10-303	\$1.439.140,00	\$586.000,00	\$0,00	\$536.000,00	\$317.140,00
Total Por Zona :	\$2.574.641,00	\$1.244.065,00	\$477.436,00	\$536.000,00	\$317.140,00
Total Cartera Con A	\$24.753.917	\$7.632.307,	\$3.767.955,	\$1.779.000,	\$11.574.654,00

\$24.753.917

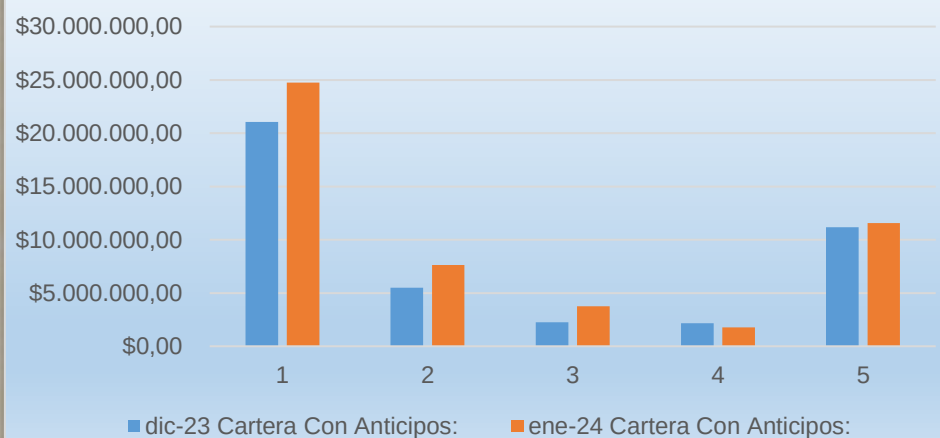
Apartamentos que no tuvieron en cuenta el incremento automático IPC

CARTERA A CIERRE MES DE ENERO 2024							
Inmueble	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	PROCESO ADMINISTRATIVO	
Apto 03-304	\$39.600,00	\$39.600,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 03-501	\$51.300,00	\$51.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 04-304	\$42.300,00	\$42.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 05-303	\$43.200,00	\$43.200,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 07-201	\$45.000,00	\$45.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 07-501	\$59.400,00	\$59.400,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 08-503	\$63.900,00	\$63.900,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	
Apto 10-102	\$59.981,00	\$59.981,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	NO TUVO ENCUESTA EL INCREMENTO IPC	

Los apartamentos, aquí presentados pagaron su cuota de administración antes de que se decretara el %IPC, por lo que determinaron pagar en el mes de febrero 2024 el valor faltante; esta información de acuerdo a conversación sostenida con los propietarios

\$404.681

CARTERA COMPARATIVA DICIEMBRE 2023 VS ENERO 2024



PERIODO		TOTAL	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90
dic-23	Cartera Con Anticipos:	\$21.062.067,50	\$5.491.533,50	\$2.256.857,00	\$2.148.603,00	\$11.165.074,00
ene-24	Cartera Con Anticipos:	\$24.753.916,50	\$7.632.307,00	\$3.767.955,50	\$1.779.000,00	\$11.574.654,00

Gestión Recordatorios de Pago

CARTERA A CIERRE MES DE ENERO 2024							
Inmueble	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	PROCESO ADMINISTRATIVO	
Apto 01-502	\$7.300,00	\$7.300,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	
Apto 02-302	\$96.000,00	\$96.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	
Apto 02-504	\$820.000,00	\$820.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	
Apto 03-103	\$186.326,00	\$186.326,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	
Apto 03-104	\$41.400,00	\$41.400,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	
Apto 06-203	\$586.000,00	\$586.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	
Apto 07-304	\$517.000,00	\$517.000,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	RECORDATORIO DE PAGO	

Total: \$2.254.026

Gestión Prejuridico Administración

CARTERA A CIERRE MES DE ENERO 2024							
Inmueble	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	PROCESO ADMINISTRATIVO	
Apto 01-103	\$929.268,00	\$527.177,00	\$402.091,00	\$0,00	\$0,00	PREJURIDICO ADMINISTRATIVO	
Apto 02-404	\$1.109.528,50	\$598.552,00	\$510.976,50	\$0,00	\$0,00	PREJURIDICO ADMINISTRATIVO	
Apto 03-401	\$1.018.562,00	\$540.110,00	\$478.452,00	\$0,00	\$0,00	PREJURIDICO ADMINISTRATIVO	
Apto 10-201	\$1.075.520,00	\$598.084,00	\$477.436,00	\$0,00	\$0,00	PREJURIDICO ADMINISTRATIVO	

Total: \$4.132.879

Aptos en Acuerdo de pago con la oficina de Administración

CARTERA A CIERRE MES DE ENERO 2024							
Inmueble	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90	PROCESO ADMINISTRATIVO	
Apto 06-402	\$2.013.368,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$2.013.368,00	CUMPLE ACUERDO DE PAGO	

Total: \$2.013.368

Incumplimiento acuerdo de Pago

CARTERA A CIERRE MES DE ENERO 2024							PROCESO ADMINISTRATIVO
Inmueble	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90		
Apto 09-501	\$2.499.846,00	\$732.996,00	\$656.000,00	\$0,00	\$1.110.850,00		SE PASA PROCESO A PREJURIDICO CON ABOGADA CONCILIAR DEBIDO A INCUMPLIMIENTO DE ACUERDO DE PAGO, SE ENTABLA CONVERSACION CON PROPIETARIA MANIFIESTA NO TENER COMO CANCELAR LA DEUDA

A la fecha 28/02/24 Propietaria no ocupa el inmueble, se encuentra en proceso de arrendamiento del apartamento por medio de inmobiliaria, se le notifico que para ingreso de nuevo residente el apartamento debe estar al día con la deuda, quedando enterada

Total: \$2.499.846

Informe de Gestión Cartera Firmas de Abogados



Bogotá, febrero 2024

Señor:
OMAR ORTIZ LOZANO
ADMINISTRADOR
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR

REF. INFORME DE ACTIVIDAD DE PROCESOS

Por medio del presente, de manera atenta, nos permitimos rendir informe respecto a los procesos jurídicos que se encuentran a cargo de Conciliar para el cobro de la cartera vencida del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR

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 radica 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 Juzgado 15
de Pequeñas
Causas**

Al 20 de febrero de 2024,
juzgado no ha elaborado
oficio.

Total: \$10.073.063

Informe de Gestión Cartera Prejuridico Firmas de Abogados



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.
- ✓ **Apartamento 9 501:** Asignan a cobro prejuridico el 28 de febrero, con deuda de **\$3.250.331**, se envía carta de cobro prejuridico.

Sin otro reparo,

Cordialmente,


CAMILA BENITEZ RAMOS
Abogada
T.P 360.620 C.S.J.

TEL: 321 898 3763
solucionesconciliar@gmail.com

Fue revisado con propietario 10-303 la cartera, manifiestan ponerse al día en el mes de febrero 2024, se espera el cierre del mes para evaluar continuidad proceso prejuridico con abogado

9-501 se espera que con el arrendamiento del apartamento la propietaria se pueda poner al día con prejuridico abogado

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



Operativos y de Mantenimiento



Gimnasio



Se realiza cambio 4,5 mts de guaya a la maquina Multi fuerza, debido a desgaste de recubrimiento.

Se instalaron guías a las poleas, se instalaron mosquetones de seguridad para evitar que la guaya se salga de la polea y cambio de correas a las spinning

Valor de \$144,000



MOTOBOMBAS



Se solicito a la empresa de mantenimiento Acua Facil, revisión a motobomba Número 3 por presentar falla mecánica, actualmente se encuentra funcionando con normalidad

De igual forma revisión a motobomba fuente por daño en el empaque, actualmente se encuentra funcionando con normalidad



Seguros Áreas comunes



RESPUESTA RECONSIDERACION / CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR | AFECTACION DEPOSITO 33 | STRO-23-100004577

Aseguradora bajo póliza año 2022 emite respuesta al abogado apoderado de los dueños del deposito 33 señor Luis Alejandro Aguilar



Se presenta rotura de vidrio en apartamento torre 10-104, quien manifiesta que el vidrio fue roto por un balón cuando los niños juegan en esa área

Se solicito Aseguradora realiza cambio de vidrio con el expediente 066980

15-4-704-RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL (PLO) - ZONA COMUN

PRESENTACION DE CIFRAS	
VALOR PERDIDA	\$14.520.675
DEDUCIBLE/ SMMLV	\$ 1.452.068
OTROS	
TOTAL, INDEMNIZACION	\$ 13.068.608

A la fecha se encuentra en tramite de pago



Fumigación En áreas comunes



Se contrataron los servicios de fumigación para todas las áreas comunes a la empresa ICCAS, se recibió certificación por control de plagas

Valor \$490.000



Retiro enjambre de abejas fachada torre 7



Fue contratado los servicios de Miembro de la Asociación de Apicultores de Cundinamarca, quienes realizaron labor de retiro de panal

La colonia de abejas capturada fue reubicada en apiario ubicado en la granja Teusaca del municipio de Guasca donde indican se hará todo lo necesario para que se adapten al nuevo hábitat.

Valor \$550.000



Cambio de Fotoceldas Perimetral Costado Sur



Se presenta falla en la alarma perimetral, se debe a un daño electrónico interno de 2 de las fotoceldas, por tal razón y luego de las pruebas y revisión realizada se autorizo hacer el cambio de las fotoceldas, el cual se llevo a cabo el día 20 de febrero, del presente año, realizando el remplazo de estos equipos y dejando el sistema funcionando de forma correcta

Valor **\$880.600** valor de reinversión ofrecida por empresa de seguridad superior



Se continua en el proceso, realizando mantenimientos, reparaciones locativas que constan de filtraciones de humedad, resane-pintura, arreglos, elementos y jardinería.

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



Novedades en el Servicio de mantenimiento



Bogotá D.C., 29 de febrero de 2024

C.R. SANTA MARIA DE ALCAZAR I P.H.
Atn.: Sra. Luz Dary Fúquene - Administración
Bogotá D. C.

Ref. Notificación de traslado Todero José Parra-CC 1.120.870.049.

Cordial saludo Señores Administradores, respetuosamente nos dirigimos a usted con el fin de formalizar que, a partir del miércoles 14 de febrero del presente, se inició de manera progresiva con el traslado de puesto de trabajo del colaborador José Parra identificado con documento CC 1.120.870.049, motivado a mejorar sus condiciones en el ámbito laboral garantizando su condición física en el tiempo.

Cabe acotar que el día de ayer 29.02.24 inicio formalmente el Sr. Álvaro Sierra quien ingreso en reemplazo de Parra, y quien queda asignado al puesto como Todero Experimentado, así mismo estuvo presente el Sr. Parra quien hizo entrega de inventario, hizo reconocimiento de áreas y repaso de tareas pendientes, como las que están en ejecución, con la finalidad de garantizar la continuidad de labores.

Sin otro particular.

Cordialmente,



JESUANA PINTO
TALENTO HUMANO
TE SERVIMOS SAS
313.4605699 6483378

La empresa Te servimos, envía notificación de traslado del señor José Parra, quien realiza las labores dentro de la copropiedad como todero especializado, este motivado a mejorar sus condiciones en e ámbito laboral, garantizando su condición física en el tiempo.

En su remplazo se encuentra el señor Álvaro Sierra, quien recibió indicción, adicional realizaron entrega de inventario de los elementos de trabajo



Locativas Mantenimiento en Suelo pasillo transito vehicular



Administración coordina con los propietarios de los parqueaderos colindantes el ubicar los vehículos en parqueadero de visitantes.

Se procedió con la respectiva programación y mantenimiento a tramo paso vehicular entre torre 5

Labor realizado por personal de mantenimiento



Locativas impermeabilización de terrazas área común de uso exclusivo



Se realiza actividades así

Se realizo mantenimiento de Impermeabilización de terrazas a los apartamentos que presentaban filtración algunos depósitos así: 10-102, 5-103, 2-102

En proceso se encuentra el apartamento 5-101



Locativas Impermeabilización de Viga Canales Cubierta de los Apartamentos pisos 5



Se programo y se realizo mantenimiento de viga canales a los apartamentos que presentaban filtración al interior del apartamento así:
4-504, 7-504, 2-504,3-501

Este trabajo realizado por personal de mantenimiento, con el acompañamiento siso



Locativas Arreglo Granito Ante Paso Costado Salón Social



Se programa y se realiza actividades de reparación en suelo filo piso costado salón social que se encontraba con desprendimiento. Personal de mantenimiento realiza reparación de área e instalación de nuevo filo en granito.



Locativas fumigación contorno ventana torre 6 apto 503

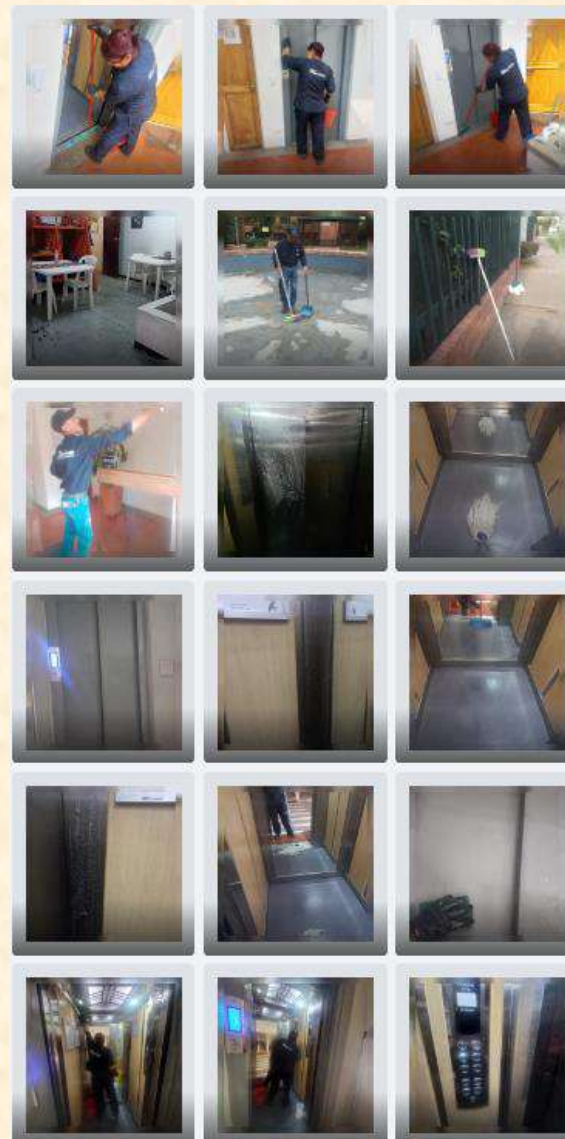
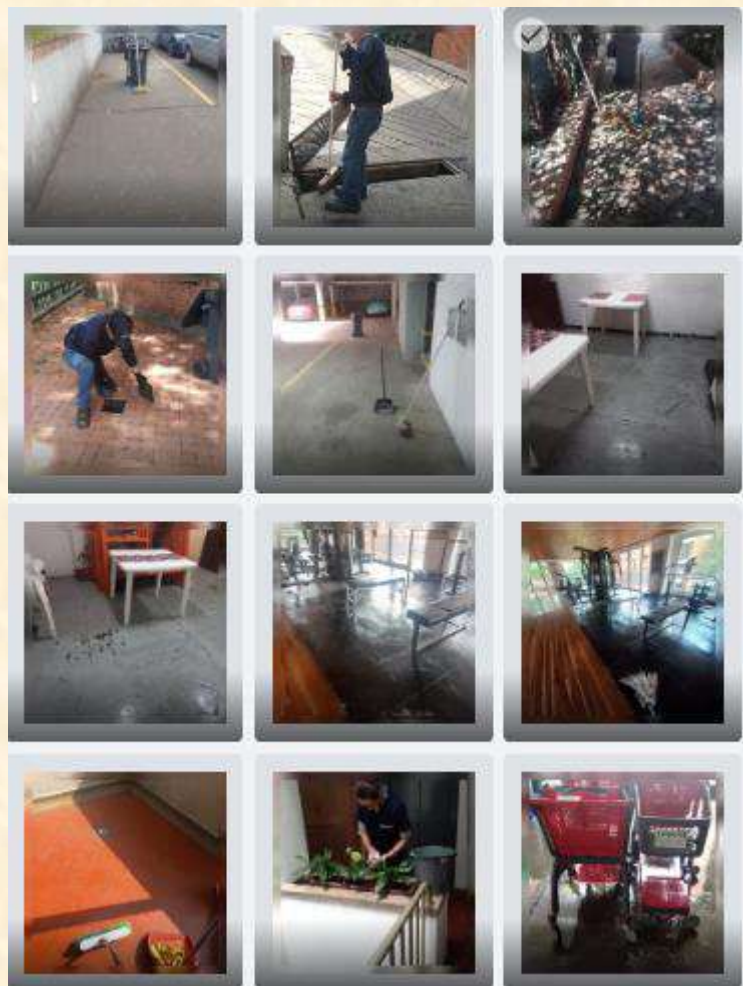


Debido a la alta población de mosquitos proveniente de los arboles ubicados por la autopista

Se realiza actividades de fumigación en contorno ventana de apto 6-503, se solicito visita de la firma ICAAS para revisión y diagnostico de la situación para respectivo direccionamiento Se solicito a la línea 195 para visita de silvicultura para evaluación y tratamiento de los arboles así evitar daño en habitad de animales voladores en el área estamos a la espera de visita de profesional

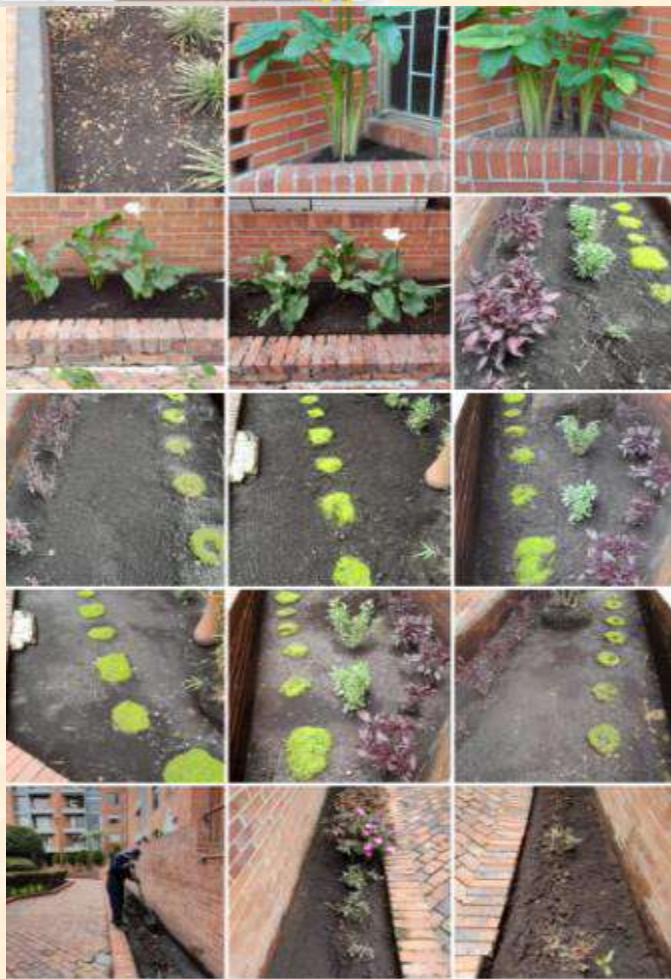


Labores de Aseo y de Limpieza



Personal de aseo realiza labores rutinario de aseo de los cuales se describe de la siguiente manera, Limpieza cuarto de shut, paredes, aseo de ascensores, aseo de parqueaderos, limpieza de planta internas de la torres, aseo de gimnasio, salón social y demás áreas comunes. Las labores de brigadas se han realizado utilizando herramientas, como valdes y traperos para evitar uso de hidro lavadora y desperdicio de agua de acuerdo a la situación climática que esta pasando el país, próximamente se hará una campaña de brigada con hidro lavadora, para evitar que los pisos se perculan,

Jardinería



Personal de mantenimiento realiza labores de embellecimiento de zonas verdes de la copropiedad realizando actividades como, Corte de césped, poda de arboles remoción de tierra para abono, poda de Eugenia, retiro de hojas secas, fumigación de arboles

GRACIAS.