



PARQUE VIRREYES

# Junta informativa

12 de mayo de 2022

# Situación actual

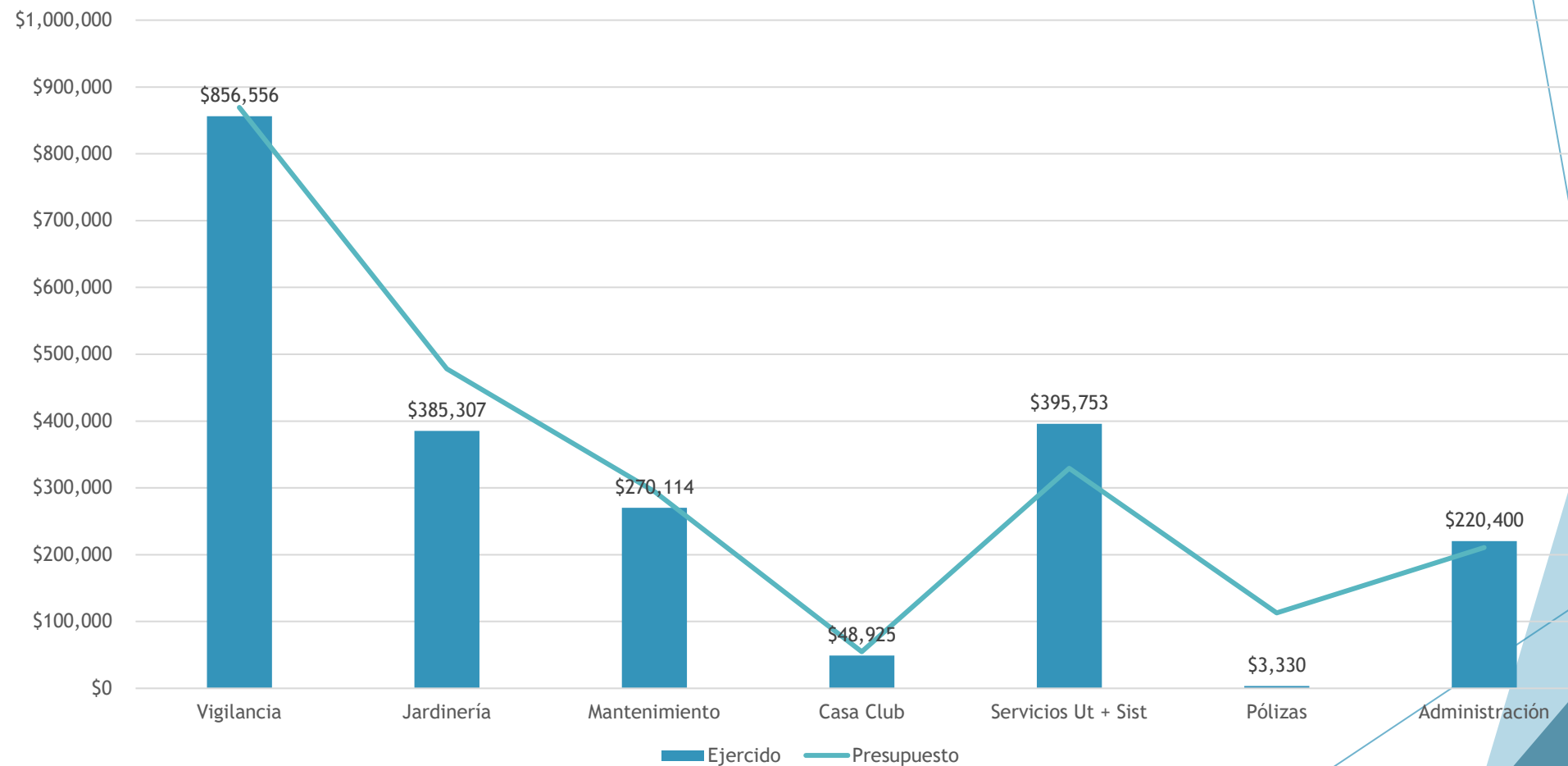
- ▶ 355 propiedades (311 casas y 44 terrenos), 98% pagando a tiempo
  - ▶ Aprox. 1500 personas viviendo permanentemente en el condominio
  - ▶ Aprox. 1100 automóviles con TAGs activos
  - ▶ Un promedio de 1000 personas de visita diarias (amigos, familiares, trabajadores, etc.)
  - ▶ Un promedio de 500 vehículos de visita diarios (autos, camiones, motos)
  - ▶ Un promedio de 150 paquetes para entrega diarios
- 
- ▶ 2 personas en administración
  - ▶ 7 vigilantes por turno
  - ▶ 7 jardineros
  - ▶ 2 personal de mantenimiento
  - ▶ 1 persona para limpieza de la casa club

# Agenda

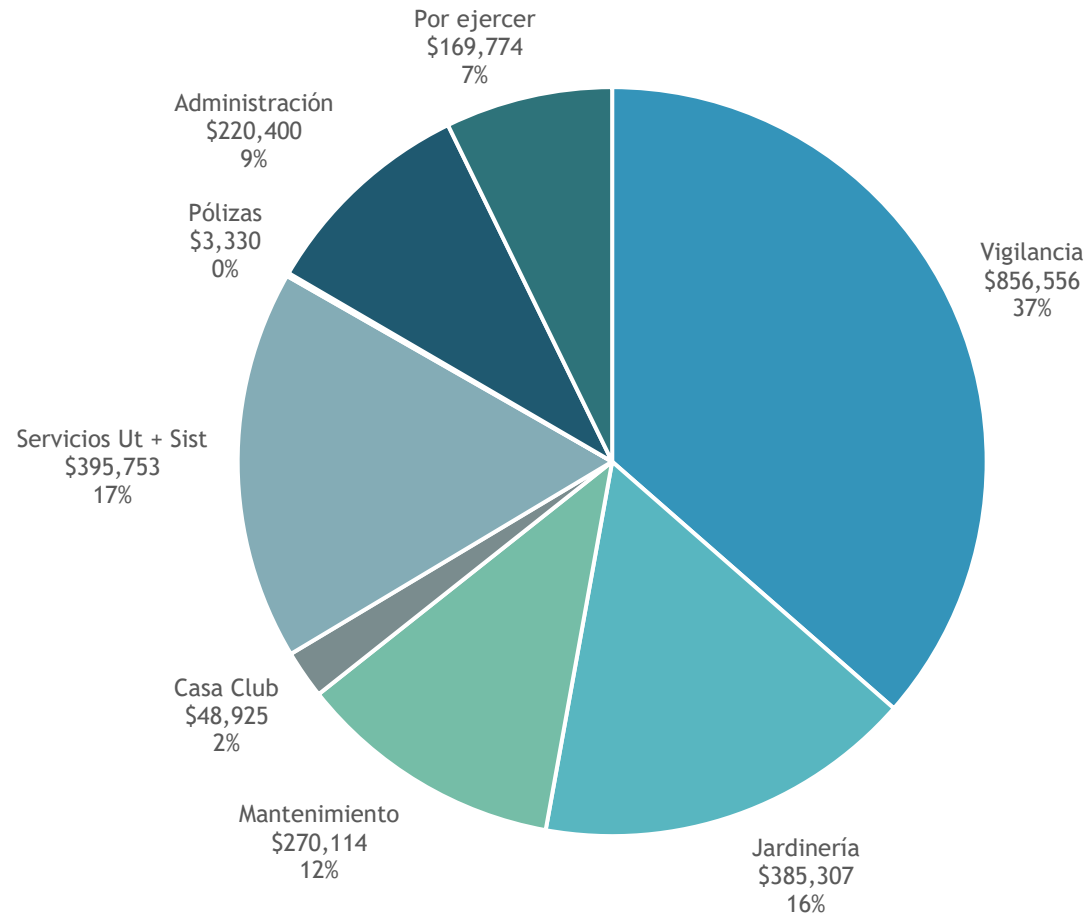
1. Administración
2. Casa Club
3. SIAPA
4. Temas varios

# Administración

# Administración - gastos enero a abril



# Administración - gastos enero a abril



# Administración - situación actual

## Dos personas se encargan de:

- ▶ Atención a condóminos personalmente, por teléfono, por e-mail y WhatsApp
- ▶ Cobranza, aplicación de pagos y emisión de facturas
- ▶ Supervisión de las empresas de seguridad, jardinería, mantenimiento y limpieza
- ▶ Supervisión de reparaciones, mantenimientos y mejoras realizadas por empresas externas
- ▶ Búsqueda de proveedores para nuevas y actuales necesidades
- ▶ Elaboración de contratos con proveedores
- ▶ Manejo de caja chica
- ▶ Compra de insumos
- ▶ Elaboración de cheques
- ▶ Pago a proveedores
- ▶ Asignación de TAGs
- ▶ Administración de casa club
- ▶ Control del salón de eventos
- ▶ Envío de comunicados
- ▶ Aplicación del reglamento
- ▶ Elaboración de amonestaciones y/o multas
- ▶ Trámites ante dependencias de gobierno, etc.
- ▶ Seguimiento a asuntos legales del condominio
- ▶ Conformación del archivo documentos para registro y para el auditor externo
- ▶ Organización de Asambleas

# Administración - solución

Contratación de una empresa especializada en Administración de Condominios, realiza las siguientes

## En oficina central de la empresa administradora:

- ▶ Cobranza, aplicación de pagos y emisión de facturas
- ▶ Búsqueda de proveedores, obtener cotizaciones y elaboración de tablas comparativas
- ▶ Elaboración de contratos con proveedores
- ▶ Manejo de caja chica
- ▶ Compra de insumos
- ▶ Elaboración de cheques y pago a proveedores
- ▶ Envío de comunicados
- ▶ Aplicación del reglamento, amonestaciones y multas
- ▶ Trámites ante dependencias de gobierno, etc.
- ▶ Seguimiento a asuntos legales del condominio
- ▶ Organización y archivo de documentos para la auditoría

## En el condominio:

### *Auxiliar administrativo:*

- ▶ Atención personal, telefónica, por correo y WhatsApp a Condóminos
- ▶ Enlace con la oficina central
- ▶ Elaboración de minutas de trabajo

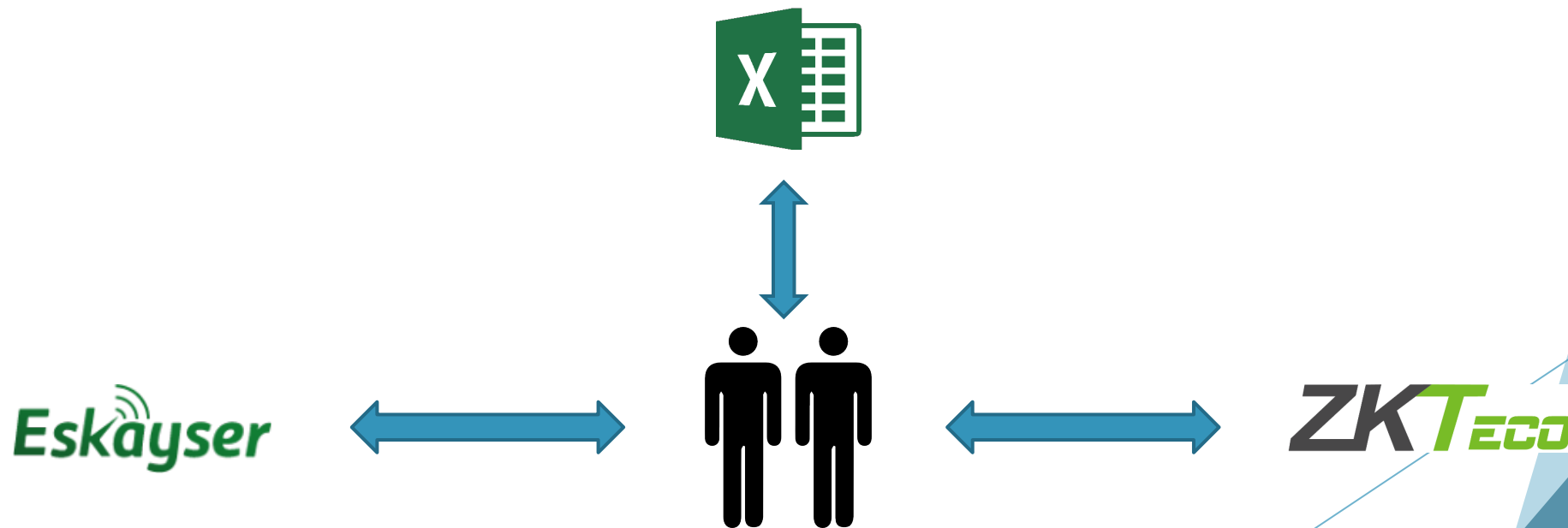
### *Auxiliar operativo:*

- ▶ Supervisión de las empresas de seguridad, jardinería, mantenimiento y limpieza
- ▶ Supervisión de reparaciones, mantenimientos y mejoras realizadas por empresas externas
- ▶ Evaluación de proveedores para nuevas y actuales necesidades



# Herramientas de Administración - situación actual

- ▶ Tres sistemas diferentes que no se comunican entre ellos (Eskayser, Excel y ZKTeco)
- ▶ Toda la contabilidad, ingresos, egresos, facturación, reportes de incidencias, etc. se capturan en múltiples archivos de Excel
- ▶ Poca visibilidad de la Administración en el seguimiento a las incidencias
- ▶ La comunicación con Condominos está dispersa a través de varios canales



# Herramientas de Administración - solución

Contratación de BIRREX, software de administración, seguridad y comunicación para condominios

## *Beneficios Administrativos*

- ▶ Control de ingresos y egresos
- ▶ Estados de cuenta por condómino
- ▶ Visibilidad de reportes e incidencias
- ▶ Bloqueo automático de TAGs para morosos

## *Beneficios de Seguridad*

- ▶ El guardia NO controla las barreras
- ▶ El guardia NO ve los teléfonos de los residentes
- ▶ Las llamadas entre guardias y residentes se graban para resolver controversias

## *Beneficios de Comunicación*

- ▶ Aplicación móvil
- ▶ Autorizar o restringir visitas
- ▶ Levantar y dar seguimiento a reportes
- ▶ Ver estados de cuenta
- ▶ Realizar pagos con tarjeta desde la aplicación
- ▶ Ver el reglamento
- ▶ Bandeja de comunicados
- ▶ Recibir notificaciones cada que se ingrese a tu domicilio
- ▶ Recibir notificaciones cuando ingrese el camión de la basura, de mensajería, etc.



**BIRREX**  
- S I S T E M A S -

# BIRREX

- S I S T E M A S -

SEGURIDA

D

COMUNICACIÓN

ADMINISTRACIÓN


INTEGRACIÓN TOTAL

17:09 Buscar

U.P #31  
Luis Guillermo Figueroa Torres




Notificaciones Autorizaciones Oficina Virtual Mi Perfil

### Novedades



BIENVENIDO A BIRREX PRO 4

### Mi domicilio

 <p>Saldo actual <b>\$0.00</b></p>	 <p>Mis autos con tag <b>0</b></p>	 <p>Mi último pago <b>03/05/2022</b></p>
---	---	--

Acerca de Birrex

Total de ingresos de mis visitantes <b>5</b>	<b>ESTE MES</b>	Total de ingresos con mis vehículos con tag <b>0</b>
---	-----------------	---

17:10 Buscar

Regresar

Oficina virtual de Administración #Administracion



Saldo **\$7,424.00**

¡Bienvenido! Edo. de cuenta Reportar pago

Mi Estado de cuenta Mi Administrador

Quejas y reportes Mi Reglamento

Reservaciones ¿Dónde pagar?



19:04 Buscar


Regresar

### Quejas y Reportes

## Reporte #50089

 Hay un panal de abejas en el jardín central del condominio debajo del árbol principal de los juegos es peligroso para los niños !!! Es urgente que se resuelva


2022-01-23 | 15:48





2022-01-23 | 15:50





17:09 Buscar Regresar

### Autorizaciones

Tus permisos actuales de visitantes

[Agregar permisos](#)

- 

LUIS LOPEZ  
Auto: TSURU  
Placas:FMF123

[Eliminar](#)
- 

LUIS LASSO MENDOZA  
TOYOTA Auto: CARRO  
Placas:JRE4706

[Eliminar](#)
- 

RIGOBERTO  
HUINDAY Auto: I 10  
Placas:JJY5250

[Eliminar](#)
- 

LLAMAR SUPERVISION ROBO  
CASA AVITACION  
MAZDA Auto: MAZDA 3  
Placas:JML3037

[Eliminar](#)
- 

MOISES MENOZA MORALES  
HUINDAY Auto: I 10  
Placas:JJY5250

[Eliminar](#)
- 

VERDIN MANUEL FIGEROA  
CHEVROLET Auto: CHEVY


[Eliminar](#)


17:11 Buscar Regresar

### Key Dinámico

-----

[Generar un nuevo Key](#)

 ¿Cuando pides un servicio tarda mucho en entrar?

 Presentamos Key Dinámico:  
**Autoriza visitas temporales express**

- # Primero Genera un código,
- 🕒 Tendrá una validez de dos horas
- 🚗 Proporcionaselo a tu repartidor o visita
- 👤 El deberá prporcionarselo al guardia
- 🏠 Entrará más rápido y sin que te llamen.

Para conocer más presiona sobre ▶ en la parte superior.

17:09 Buscar Regresar

### Detalle de notificación



JOSE GUADALUPE RAMIREZ


Vehicular (C90 placas STU2N) a su domicilio.  
PAQUETERIA | 2022-05-12 13:39



*Las fotografías están disponibles durante 72 horas*



Saldo \$7,424.00

 ¡Bienvenido!  
 Edo. de cuenta  
 Reportar pago

Reservaciones

¿Dónde pagar?



Pizarra informativa



Mis autos con Tag



Recolección de basura



Acta de asamblea



Mis Mascotas



Casas Venta & Renta

Regresar

## Estado de cuenta



1  
 Av. López Mateos No. 7000 Int. 1500 A  
 Los Gavilanes Pte. Tlajomulco, Zúñiga  
 Jalisco  
 ACR090528ACA

✉ adm.colonosarioja@gmail.com

☎ 3336860852, 3319839325

### ESTADO DE CUENTA

Asociación de Condóminos la rioja A.C

Dirección: Administracion #Administracion  
 Tel: 3331386891  
 Correo:  
 Ref bancaria:

Consulta	Total	Estado
12/05/2022 17:10	\$5,974.00	Atraso en pagos

### RESUMEN DE MI ESTADO DE CUENTA

Vencimiento	Concepto	Monto	Recargo	Penalizaciones	Pagos	Restante	Estado
11/01/2022	Cuota de mantenimiento de enero 2022	\$1,493.50	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,493.50	Vencida
11/02/2022	Cuota de mantenimiento de febrero 2022	\$1,493.50	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,493.50	Vencida
11/03/2022	Cuota de mantenimiento de marzo 2022	\$1,493.50	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,493.50	Vencida
11/04/2022	Cuota de mantenimiento de abril 2022	\$1,493.50	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$1,493.50	Vencida
		\$5,974.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$5,974.00	Totales

:: Instrucciones adicionales ::

**Total a pagar \$5,974.00**

Ultimo pago:

17:16

Regresar

Oficina virtual de U.P #8

**Saldo** \$23,793.90

Pagar ahora Edo. de cuenta Reportar pago

Mi Estado de cuenta Mi Administrador

Quejas y reportes Mi Reglamento

Reservaciones ¿Dónde pagar?

17:16

Regresar

**Realizar pago**

METODO DE PAGO

Agregar tarjeta

**Cantidad a pagar**  
**\$24774.49 mxn**

**Concepto**  
 Cuota de mantenimiento de febrero 2022 \$1,200.00  
 Cuota de mantenimiento de enero 2022 \$1,600.00  
 Cuota de mantenimiento de febrero 2022 \$1,600.00  
 Cuota de mantenimiento de marzo 2022 \$1,600.00  
 Cuota de mantenimiento de abril 2022 \$1,600.00  
 Cuota de mantenimiento de mayo 2022 \$1,400.00  
 Comisión pago con tarjeta \$980.59

**Metodo de pago seleccionado**  
 No hay tarjeta seleccionada

Pagar ahora

**Información acerca de su pago:**  
 Tu condominio aplicó una comisión por \$980.59 pesos por el pago con tarjeta, este monto será agregado a la cantidad a pagar.

17:16

Regresar

**Agregar tarjeta**

TITULAR DE LA TARJETA

NÚMERO DE TARJETA

FECHA DE VENCIMIENTO CÓDIGO DE SEGURIDAD

MM / AA CCV

**AGREGAR TARJETA**

CreditCard BANK VISA CreditCard BANK AMERICAN EXPRESS



# Para una implementación exitosa te pedimos

- ▶ Difusión con vecinos y familiares
- ▶ Comunicación con amigos y proveedores
- ▶ Participación para actualizar la base de datos de los propietarios y residentes
- ▶ Se cambiarán todos los TAGs y se instalará nuevas antenas para mayor seguridad y efectividad
- ▶ Tiempo de implementación de 2 meses siendo las primeras 3 semanas las más complicadas para las visitas ya que se deben registrar nuevamente en caseta
- ▶ Cooperación en el proceso



# Casa Club

# Casa Club

- ▶ Nuestra casa club se ha quedado chica para las necesidades y población actuales en nuestro condominio
- ▶ Se ha contratado un despacho de diseño para elaborar un anteproyecto
  - ▶ Propuesta arquitectónica, alzados y secciones
  - ▶ Renders
  - ▶ Presupuesto paramétrico
- ▶ Próximamente invitaremos a una reunión informativa con los resultados

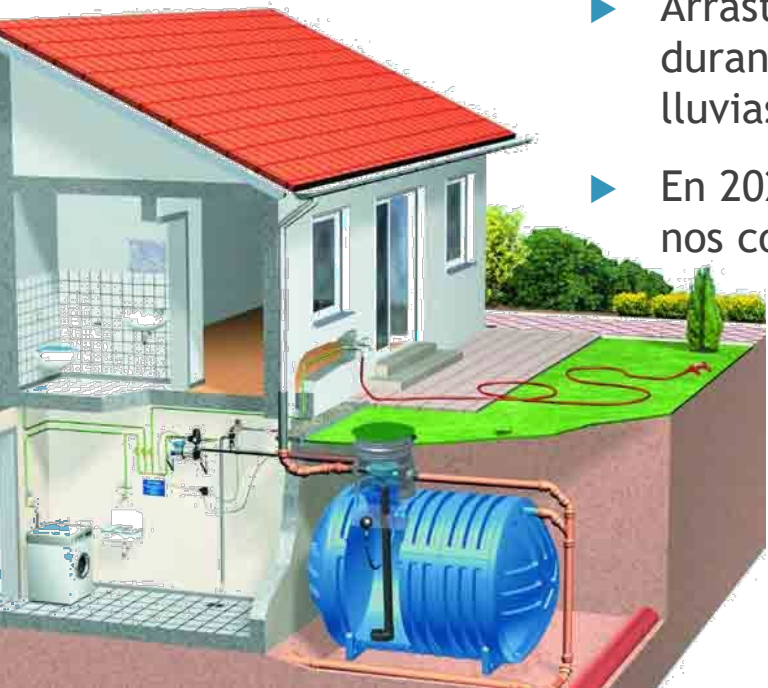


SIAPA

# Calidad del agua, reunión con SIAPA

## Qué esperar

- ▶ Agua sucia, disminución de flujo y cortes durante la época de estiaje (marzo-junio) que incluye mantenimiento de semana Santa
- ▶ Arrastre de sedimentos (agua sucia) durante las dos primeras semanas de lluvias
- ▶ En 2023 podría iniciar el proyecto que nos conecte al Acuaférico



## Recomendaciones

- ▶ Instalar el sistema de filtrado de su elección por cada casa
- ▶ Tener funcional su bomba de agua de la cisterna (autonomía 5 a 15 días)
- ▶ Limpiar cisternas, checar correctamente funcionamiento del flotador de llenado y de la bomba de agua
- ▶ Instalar *bypass* para el caso de descompostura de la bomba de agua

# Calidad del agua e instalación de filtros

Esencial \$3k



Completo \$25k



Medio-básico \$5k



Mejor la 1ª etapa de estos lavables que los de cartuchos de reemplazo

**SIAPA NO LO PERMITE**  
Central o industrial >\$2M  
+ suavizador por cada casa



# Temas varios

# Funciones sustantivas de la administración del condominio

- ▶ Administrar los recursos provenientes de las cuotas, rindiendo cuentas a los condóminos
- ▶ Realizar los contratos necesarios con proveedores de servicios para la correcta operación del condominio
- ▶ Conservación y mantenimiento de las áreas comunes
- ▶ Seguridad en el perímetro y dentro del condominio
- ▶ Hacer cumplir los reglamentos y actualizarlos cuando sea necesario



# Cuales no son funciones de la administración

- ▶ Vigilar la calidad y continuidad de los servicios de internet, telefonía y TV
- ▶ Asegurar la calidad del agua que entrega el organismo operador SIAPA
- ▶ Supervisar la continuidad y calidad del servicio de electricidad de la CFE

Sin embargo, la administración apoya y realiza gestiones para:

- ▶ Facilitar la entrada de nuevos proveedores de servicios de conectividad (ej.: TotalPlay)
- ▶ Presionar al Ayuntamiento de Zapopan o a los organismos operadores de agua y electricidad (SIAPA, CFE), para que brinden calidad y continuidad a sus servicios (ej.: luminarias)
- ▶ Informar a los vecinos cuando se tenga información relevante

# Otras actividades en marcha

- ▶ Nuevo sitio [www.parquevirreyes.org](http://www.parquevirreyes.org) y correo institucional
- ▶ Reparación de la cancha de *basquetball* y aplicación de pintura antiderrapante
- ▶ Instalación de topes, boyas y alineadores en el crucero exterior
- ▶ Limpieza de terrenos con basura y objetos abandonados (próximamente)
- ▶ Propuesta para dotar de sistema de energía ininterrumpida al ingreso (sistema y portones) y posiblemente casa club

# Invitación a participar



Somos un grupo de vecinos comprometidos en brindar una comunicación asertiva para la comunidad de Parque Virreyes, siempre con la disposición de escucharte.



*Mantenimiento*



*Seguridad*



*Contrucción*



*Reglamentos*



*Administración*



*Jardines*



*Asuntos Legales*

Invitación a unirse a comités de mantenimiento (2) y de reglamentos (2)



PARQUE VIRREYES

# Gracias por su atención

Junta informativa, 12 de mayo de 2022