



**CLUB HOUSE**  
Las Huertas Reservado



administracion@reservados.club

<https://www.reservados.club>



# **AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA – 5 PROPIEDAD HORIZONTAL**

## **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS**

### **AÑO 2025**



## **AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA – 5 PROPIEDAD HORIZONTAL**

### **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS**

**AÑO 2025**

**Primera Convocatoria Asamblea General Ordinaria**

**Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5**

**Fecha Asamblea: Cajicá,**

**Sábado 08 de febrero del 2025**

**Hora: 8.30 a.m.**

**Lugar: SALÓN SOCIAL CLUB HOUSE**

La suscrita Administradora de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa – 5 Propiedad Horizontal, se permite convocar a los Delegados de la Asamblea General de la Agrupación, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de conformidad con el artículo 67, y al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, para citar a la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA AGRUPACION**, de acuerdo con la fecha, hora y lugar descritos en el encabezado.

**El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será:**

**Aprobación para grabar la reunión - Ley de Habeas Data.**

1. Verificación del Quórum. (De conformidad con el artículo 74 del R.P.H.)
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Designación del Presidente (a) y Secretario (a) de la Asamblea.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Designación de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta de la Asamblea Ordinaria 2025.
6. Presentación del Informe de Gestión de Administración.
7. Dictamen del Revisor Fiscal Año 2024.
8. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2024.
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para la vigencia 2025.



10. Elección Comité de Convivencia Año 2025.
11. Elección y/o ratificación del Revisor Fiscal Año 2025.
12. Propositiones y varios.
13. Verificación del Quórum y Clausura de la Asamblea.

**NOTA 1:** De no existir quórum, se hará la segunda convocatoria de acuerdo con el art. 69 de R.P.H. y se realizará el tercer (3°) día hábil siguiente a la primera, es decir, **el día 12 de febrero de 2025, a las 8:00 p.m., en el Salón Social del Club House**, y se sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de participantes, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representado.

**NOTA 2:** Favor hacer llegar las proposiciones a más tardar el día 31 de enero del 2025, para ser incluidas dentro del orden del día



## Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5

### REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

- El ingreso y registro de asistencia a la asamblea iniciará a las 8.30a.m.
- Toda intervención se solicitará levantando la mano en estricto orden.
- El Presidente de la Asamblea otorgará el uso de la palabra a cada participante.
- El Delegado que ha obtenido el uso de la palabra, iniciará su intervención indicando su nombre, y al Reservado que representa.
- Cada intervención tendrá máximo cinco (5) minutos.
- Cuando el participante tenga el derecho a la palabra, hará buen uso de ella manteniendo los lineamientos del respeto y su exposición no dará lugar a comportamientos agresivos o peyorativos contra ningún asistente. La actitud del Asambleísta será objetiva y libre de intereses personales.
- Cada Delegado podrá intervenir máxima dos (2) veces por el mismo tema.

**NOTA:** De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, en los artículos 74, 75 y 76, se indica el procedimiento cuantitativo para deliberar, decidir y aprobar en la Asamblea.

UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA DE LOS PREDIOS	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD %
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-1 - ETAPA 5. RESERVADO I	21.722,73 m2	36.74%
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-2 - ETAPA 5. RESERVADO II	17.604,76 m2	29.77%
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS HUERTAS DE CAJICÁ, MANZANA E-3 - ETAPA 5. RESERVADO III	19.802,87 m2	33.49%
TOTALES	59.130,36 m2	100%



## **INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y DELEGADOS DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL CLUB HOUSE**

### **AGRUPACIÓN DE LOTES URBANIZACIÓN LAS HUERTAS ETAPA 5 – P.H.**

#### **CONFORMACIÓN DE LA ASAMBLEA POR CADA CONJUNTO:**

##### **RESERVADO I**

Gloria Orozco Bejarano  
Sheyla Avendaño  
William Ramírez

##### **RESERVADO II**

Osmán Jimenez  
Ricardo Díaz

##### **RESERVADO III**

Cesar León  
Diego Valencia

##### **Representante Legal**

Adriana Sánchez Garnica  
Administradora

##### **Contadora Pública**

Fresia Yaneth Garzón Melo

##### **Revisoría Fiscal**

Luz Dary Díaz



Cajicá, 24 de Enero del 2025

Señores (as)  
DELEGADOS ASAMBLEA GENERAL DE LA AGRUPACIÓN  
CONJUNTOS LAS HUERTAS DE CAJICA RESERVADO I, II y III  
Ciudad

Cordial Saludo,

Este informe recoge los resultados de la gestión realizada por la Administración y los Delegados de la Asamblea General de la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H. (en adelante “Copropiedad”, “Agrupación” o “Club House”), considerando el siguiente orden: gestión financiera, legal y administrativa, por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2024.

## **I. GESTIÓN FINANCIERA.**

En relación con la gestión financiera a continuación se detalla las principales actividades ejecutadas durante la vigencia.

### **1. Comité Financiero:**

Tesorerera: Sheyla Avendaño Reservado I

Revisor Fiscal: Luz Dary Díaz

Contadora: Fresya Janeth Garzón

Administradora: Adriana Sánchez

La Tesorería tiene como función principal, autorizar cada uno de los pagos proceso que se realiza con base en la “política de compras” .

- 2. Contabilidad:** para la realización de esta labor, la Copropiedad cuenta con los servicios de la profesional FRESIA JANETH GARZON MELO - Contadora Titulada, quien desarrolla esta gestión usando el programa contable World Office, el cual es de propiedad del Club House. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información Financiera – NCIF adoptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009 y reglamentada con los Decretos 2706 de 2012 y 3019 de 2013.

Para consultar el detalle de la información financiera al cierre del año 2024, se anexa al presente informe la certificación de los estados financieros, estado de situación financiera, estado de resultados integrales, con las correspondientes notas, debidamente firmadas.



3. **Libros Oficiales:** la Copropiedad cuenta con Libros Oficiales debidamente registrados ante la DIAN y actualizados al mes de noviembre de 2024.
4. **La contabilidad:** se encuentra debidamente empastada mes a mes hasta el mes de diciembre del 2024 y cargada en el programa Word Office a cierre del mes de diciembre del 2024.
5. **Cuentas de Cobro:** dentro de los cinco (5) primero días de cada mes, con base en los registros contables de la Copropiedad, se expiden las cuentas de cobro que son enviadas a los correos electrónicos administrativos y a los WhatsApp registrados para cada Conjunto, así como en físico que se radican en la portería de cada uno de los Reservados.
6. **Gestión de Recaudo:** siendo el recaudo uno de los principales actos que debe adelantar la Administración, y teniendo en cuenta la facultad otorgada por la Ley 675, se ha venido aplicando el debido proceso frente al recaudo de los aportes a cada Conjunto, lo anterior, igualmente de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad de la Agrupación, que señala en el artículo 41 - PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES GENERALES, el artículo 42 - PRESUPUESTO literal d) y en concordancia con el art. 46.
7. **Compras de Bienes Año 2024.** A continuación, se relacionan las principales compras de bienes realizadas en el año, considerando el proceso descrito en la política de compras.



PROVEEDOR	CANTIDAD	FECHA	DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO	IMAGEN
GLOBAL SECURITY	1	26 de febrero de 2024	DTR de humo fotoelectrico	
MERCADOPAGO COLOMBIA SA	1	6 de marzo de 2024	Rack para mancuernas	
SEÑALIZAR M&G	6	21 de marzo de 2024	Señalización vinilo duchas y gimnasio	
NORBERTO LOPEZ RODRIGUEZ	1	25 de abril de 2024	Bisagra puerta peatonal lobby	
SALUD MARKET	2	2 de abril de 2024	Inmovilizadores cervicales (adulto y pediátrico)	
FERRETERIA PRECONAL	1	29 de mayo de 2024	Carretilla	
SODIMAC HOMECENTER SA	1	29 de mayo de 2024	Secador de manos automatico	
GYM SHOP	1	24 de junio de 2024	Eliptica gimnasio	



JHON JAIRO PATAQUIVA	1	25 de junio de 2024	Mallas cancha futbol y baloncesto	
JAIRO DAVILA GARCIA	2	7 de julio de 2024	Paño mesas de billar	
DECATHLON	2	21 de agosto de 2024	Balones voleibol	
PRICE SMART	4	6 de agosto de 2024	Balones baloncesto y futbol x2	
DOLLARCITY	1	8 de agosto de 2024	Bolas PingPong	
PARQUES MAGICOS	1	20 de septiembre de 2024	Piso encauchetado parque infantil	
PARQUES MAGICOS	1	20 de septiembre de 2024	Silla culumpio bebe	
SODIMAC HOMECENTER SA	1	29 de agosto de 2024	Reloj pared salon social	



PRECONAL SAS	1	18 de septiembre de 2024	Nivel profesional	
SODIMAC HOMECENTER SA	1	20 de septiembre de 2024	Set papeleras cromo	
EL TOTAZO	1	19 de septiembre de 2024	Caneca residuos peligrosos	
RAFAEL CHAVEZ	1	19 de septiembre de 2024	Recipiente para sombrillas	
SEÑALIZAR M&G	31	23 de septiembre de 2024	Señalización para cajas fluviales galvanizadas	
HIDROPISCINAS	1	18 de septiembre de 2024	Carro para lainer (piscina aspirado)	



SODIMAC HOMECENTER SA	2	18 de septiembre de 2024	Puff baul navy blue	
SODIMAC HOMECENTER SA	2	28 de septiembre de 2024	Linea de Vida	
SEÑALIZAR M&G	1	10 de octubre de 2024	Tablero informativo arenero	
KONEXO ELECTRICOS	6	18 de octubre de 2024	luces tipo bala	
	8	18 de octubre de 2024	Bombillos led	
	6	18 de octubre de 2024	Reflectores	
	6	18 de octubre de 2024	luces tubulares	
LUMINAPLUS	5	6 de diciembre de 2024	Luces alumbrado publico	



INDUBILLAR	12	18 de diciembre de 2024	Tacos para billar	
	1	18 de diciembre de 2024	Tarro de cera para lustrar esferas	
SPORTFITNESS	3	28 de diciembre de 2024	3 pares de mancuernas 7.5 y 15 kg	
	1	28 de diciembre de 2024	Accesorio para tobillo	
SODIMAC HOMECENTER SA	13	28 de diciembre de 2024	Flotadores tubulares	
SODIMAC HOMECENTER SA	10	28 de diciembre de 2024	Tablas para natación	



8. **Proveedores:** la Copropiedad cuenta con una base de datos de personas naturales y jurídicas que abastecen de bienes y servicios al Club House, los cuales están debidamente registrados en el software contable.
9. **Impuestos:** tanto la liquidación como el pago de las retenciones en la fuente (a título de renta e ICA), se ha realizado dentro de las fechas establecidas por la correspondiente autoridad tributaria para el Club House y se encuentra totalmente al día por este concepto y se han cumplido sin ninguna sanción.

## II. GESTIÓN LEGAL.

En relación con la gestión legal a continuación se detalla las principales actividades ejecutadas durante la vigencia.

1. **Representación Legal:** la señora Adriana Sánchez Garnica, actúa como Representante Legal y Administradora de la Copropiedad, legalmente inscrita ante la Alcaldía de Cajicá. Se desempeña como tal, mediante contrato de prestación de servicios cuyo objeto es cumplir con las normas y funciones contenidas en la Ley 675 del 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige para el Club House (principalmente el Artículo 86), decretos reglamentarios y las normas urbanísticas.
2. **Comité de Compras:** durante el año 2024, se conformó el comité de compras, con los Delegados de la Asamblea, según consta en el acta N. 044 de fecha 16 de abril del 2024 así:  
William Ramírez      Reservado I  
Ricardo Díaz          Reservado II  
Diego Valencia        Reservado III
3. **Comité de Convivencia:** durante el año 2024, fue nombrado el Comité de Convivencia, con los Delegados de la Asamblea, según consta en el acta No. 044 de fecha 16 de abril del 2024 así:  
  
Sheyla Avendaño      Reservado I  
Osmán Jimenez        Reservado II  
Cesar León             Reservado III
4. **Comité Jurídico:** durante el año 2024, se conformó el Comité Jurídico con los Delegados de los Reservados:  
  
Reservado I            Gloria Orozco  
Administradora        Adriana Sánchez

Como función principal, tienen a cargo revisar previamente cada uno de los contratos que va a suscribir la Copropiedad, de acuerdo con la "política de compras" actualizada, establecida y aprobada en Acta No.18 del 15 de diciembre de 2023 y en vigencia.



Adicionalmente el Club House, cuenta con la Asesoría de la Doctora Esperanza Díaz, para temas específicos como el proceso con GAS VANTI y AMARILO.

## **1. RECLAMACION VANTI**

En esta oportunidad atendiendo las actuaciones jurídicas remitidas por la copropiedad para mi atención profesional, me permito informar:

Ante la desviación significativa en el consumo facturado por la compañía Vanti a la copropiedad, y tal y como se ha puesto de presente, es de señalar que desde el pasado 29 de enero de 2023, la suscrita inició la actuación jurídica de rigor para obtener la revocatoria de los cobros materializados por esta última.

A lo largo de dicha vigencia, la suscrita dio inicio a la reclamación formal con la consecuente devolución de diferentes instrumentos de facturación que condensaban cobros promedio de \$5.000.000; proceso que en la actualidad se encuentra en:

1.1.1. Silencio administrativo que sigue su curso ante la Superintendencia de Servicios Públicos, para obtener que dicha entidad revoque el cobro inherente a los periodos de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 que ascienden a una suma promedio de \$25.000.000.

1.1.2. Regulación del cobro de servicio de gas, la cual se normalizo durante la vigencia 2024, es decir el Club House solamente viene atendiendo el cobro correspondiente al periodo mensual y por una cifra promedio que en efecto se considera es coincidente con la naturaleza de este..

1.1.3. Es de indicar que mediante requerimiento formal, la Superintendencia de Servicios solicitó se remitiera nuevamente la información inherente al silencio, la que se allegó de conformidad, estando a la fecha a espera de la sustanciación respectiva.



## **2. RECLAMACION AMARILO-DEMANDA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO**

### **2. RECLAMACION AMARILO-DEMANDA DE PROTECCION AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO**

La copropiedad a través de la honorable asamblea determinó asignar el trámite inherente a la reclamación de los perjuicios generados por la constructora AMARILO, respecto la calidad, eficacia y eficiencia de las zonas comunes inherentes a la piscina, baño de mujeres y pista de trote.

En tal virtud, conforme las previsiones establecidas en la ley 1480 de 2011, y previo poder otorgado a la suscrita, se procedió a remitir reclamación formal a la constructora AMARILO SA el pasado 27 de diciembre de 2023.

En tal virtud, la Constructora en cita, solicitó varias mesas de trabajo condensadas en actas que se encuentran en el archivo central de la copropiedad, más sin embargo las partes no lograron llegar a un consenso transaccional, vista la posición de AMARILO SA.

Conforme tal circunstancia, y en especial la posición de AMARILO SA, la honorable Asamblea determinó agotar el requisito de procedibilidad, para dar inicio a la demanda de responsabilidad Civil Contractual, para lo cual se materializó convocatoria a conciliación prejudicial a la primera en las instalaciones de la Cámara de Comercio Zipaquirá.

En la conciliación en cita, se solicitaron como peticiones:

1. El arreglo de la piscina en especial las fugas de agua que esta presenta por intermedio de las playas y su túnel (humedad que presentan los antepechos del costado oriental y costado sur bajo las ventanas de fachada en la piscina para adultos).
2. El arreglo de las fugas que presenta el baño de mujeres
3. El arreglo y reparación de la pista de trote
4. El arreglo e impermeabilización del tanque de almacenamiento.

Después de las diferentes jornadas adelantadas en la mencionada conciliación, las partes acordaron la intervención y arreglo de:

1. La piscina en especial las fugas de agua que esta presenta por intermedio de las playas y su túnel (humedad que presentan los antepechos del costado oriental y costado sur bajo las ventanas de fachada en la piscina para adultos).
2. El arreglo de las fugas que presenta el baño de mujeres
3. El arreglo y reparación de la pista de trote

Para lo cual se fijaron y establecieron los compromisos respectivos en el acta respectiva, incluido el de acatar las observaciones que emanen de la interventoría designada por el



Club House.

Finalmente, la compañía AMARILO SA, ha venido dando cumplimiento a dicho acuerdo, y para el caso ya intervino el baño de mujeres, la piscina en las áreas señaladas por la interventoría designada por el Club House y se encuentra en proceso la intervención de la pista de trote.

Así las cosas, a la fecha el acta de conciliación se encuentra próxima a cumplirse en su integridad.

5. **Protección de Datos:** dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y a su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, la Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 -P.H., cuenta la Política de Protección de Datos y se aplica.
6. **Libro de Actas:** el libro de actas de asamblea se encuentra debidamente foliado actualizado, contiene las actas correspondientes 001- 053
7. **Reuniones Asamblea de Delegados Agrupación de Lotes Urbanización Las Huertas Etapa 5 P.H.:** se realizaron las siguientes reuniones extraordinarias de Asamblea de Delegados.

### Cuadro de asistencia

CUADRO ASISTENCIAS REUNIONES EXTRAORDINARIAS DE DELEGADOS											
AÑO 2025											
DELEGADO	RESERVADO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	ENERO
Gloria Orozco	I	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Sheyla Avendaño	I	x	x		x	x	x	x	x	x	x
William Ramirez	I	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Osmán Jimenez	II	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Ricardo Díaz	II	x				x	x	x			x
Luis Panche	II		x								
Cesar Leon	III	x	x		x		x	x	x		x
Diego Valencia	III	x	x	x		x	x	x		x	
Olga Pinzón (virtual)	III	x									

8. **Reuniones Comités Delegados, Proveedores y Contratistas:** mensualmente se hace seguimiento a los contratos de SPORTING SERVICE y NATIVA, con el fin de evaluar el servicio, y crear estrategias para un mejoramiento continuo.

### 9. Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo:

#### 1. Gestión realizada en año 2024:

- ▶ Se mantuvo actualizadas y divulgadas políticas del sistema:
  - Política de seguridad y salud en el trabajo.
  - Política de prevención de consumo de alcohol tabaco y drogas,
  - Reglamento de higiene y seguridad industrial.
- ▶ Se dejaron actualizados la matriz de identificación de peligros evaluación y valoración de los riesgos y la matriz de requisitos legales de SST.





- ▶ Se desarrollaron diversas campañas de prevención y promoción de SST a los colaboradores del club house, como son:
  - Realización de Inducción de SST a los trabajadores
  - Campaña de prevención de varices
  - Campaña de prevención de infecciones respiratorias
  - Campaña prevención riesgos biomecánicos
  - Campaña prevención riesgos locativos
  - Campaña prevención riesgos eléctricos
  - Campaña de seguridad vial
  - Campaña de uso y cuidado de EPP
  - Campaña salud mental
  - Campaña de prevención de sedentarismo
  
- ▶ En materia de prevención y manejo de emergencias se desarrollaron las siguientes actividades:
  - Divulgación de plan de evacuación a colaboradores y usuarios.
  - Realización de inspección de señalización, extintores y botiquines.
  - Capacitación en primeros auxilios y manejo de extintores, con el apoyo de personal de incendios y manejo de extintores portátiles.





- Realización de simulacro de evacuación, donde los colaboradores del club house (personal de vigilancia y servicios generales) lideraron el proceso de evacuación.



- ▶ En cuanto al seguimiento en SST a contratistas, se realizó solicitud de cumplimiento de requisitos de SST, a los contratistas principales del Club House, Sporting Service y Seguridad Nativa, ambos contratistas, enviaron documentación soporte de su sistema.
- ▶ Para el cierre del año se realizó autoevaluación de estándares mínimos del SG-SST. La radicación de los resultados, ante el ministerio de trabajo, queda pendiente, ya que el ministerio no ha habilitado la radicación de estándares mínimos del SG-SST para el año 2024. La radicación de resultados se realizará, una vez la plataforma habilite el año 2024.

**10.Seguro de Áreas Comunes:** La póliza de seguros del Club house fue renovada el día 26 de marzo del 2024, póliza contratada número PIPL-139940008-1 por valor de \$14.275.187.64 Todo Riesgo, Daños por agua y anegación, RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL y POLIZA DIRECTORES Y ADMINISTRADORES DOFF -con la aseguradora Zúrich, vigencia 26 de marzo del 2024 al 25 de marzo del 2025.

**11. Contratos Celebrados Año 2024:** durante esta vigencia, por mandato de los Delegados de la Asamblea General de la Agrupación y en cumplimiento de las normas establecidas, la Copropiedad suscribió los siguientes contratos de



prestación de servicios:

RELACION DE CONTRATOS AÑO 2024				
FECHA INICIO	FECHA TERMINACIÓN	OBJETO	PERSONA/ENTIDAD	VALOR MENSUAL
22 de marzo del 2024	30 de abril del 2025	Operador Logístico	Sporting Service	16.712.729 IVA incluido
10. de mayo del 2024	30 de abril del 2025	Prestación de servicios de administración	Adriana Sánchez Garnica	\$ 4.306.419,00
10. de mayo del 2024	30 de abril del 2025	Prestación de servicios de contabilidad	Fresya Janeth Garzon	\$ 874.240,00
10. De abril del 2024	31 de marzo del 2025	Soporte y aplicación de reservas, adon pagina web, mailing,	ARCETEC	\$655.418 IVA Incluido
28 de septiembre del 2024	17 de septiembre del 2025	Servicios de vigilancia	SEGURIDAD NATIVA	\$13.318.599 IVA Incluido
10. de marzo del 2024	28 de febrero del 2025	Manejo integrado de plagas y lavado tanques	Fumigaciones Trebol	\$132.000+ IVA control de roedores mensual \$715.000+ IVA lavado de tanques semestral \$252.000 +IVA trimestral Insectos
10. De febrero del 2024	31 de enero del 2025	Prestacion servicios Revisora Fiscal	Luz Dary Díaz	\$ 700.000
28 de julio del 2024	27 de julio del 2025	Mantenimiento y seguimiento ST-SGT	Marisol Garcia	\$ 273.000
10. de agosto 2024	31 de julio del 2025	Mantenimiento Ascensor	Shindler	\$456.025 IVA Incluido
10. de agosto del 2024	30 de julio del 2025	Planta Electrica	Dieselectros	\$452.080 Trimestral
10 de julio del 2024	30 de junio del 2025	Mantenimiento equipo eyector, red contraincendio, equipo variboster	IHM	\$1.118.123 IVA incluido - bimestral
17 de junio del 2024	16 de junio del 2025	Mantenimiento equipo de gimnasio	SITO COMERCIAL	\$458.976+IVA trimestral
2 de enero del 2023	terminación del proceso	proceso contra VANTI	Lucy Esperanza Díaz	\$120.000 por cada reclamación 20% cobro equivalente a la reclamación
03 de junio del 2024	terminación del proceso	Proceso Conciliación con Amarilo	Lucy Esperanza Díaz	\$ 1.300.000
28 de mayo del 2024	11 de junio del 2024	Asesoría técnica dentro de proceso de reclamación- Amarilo	Yesyson Pulido	\$ 4.000.000
7 de octubre del 2024	12 de diciembre del 2024 (30 dias reales)	Supervisión técnica	Yeyson Pulido	\$ 7.000.000

### III. GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

#### I. COMUNICACIONES – DOCUMENTACIÓN

✓ **Archivo Físico:**

Está compuesto por la información administrativa, legal, financiera, contable, en 17 libros empastados y la documentación de recibo de zonas comunes entregada por Amarilo, compuesta por 6 Tomos, AZ 51 que contienen la información de Club house.

✓ **Comunicaciones:**

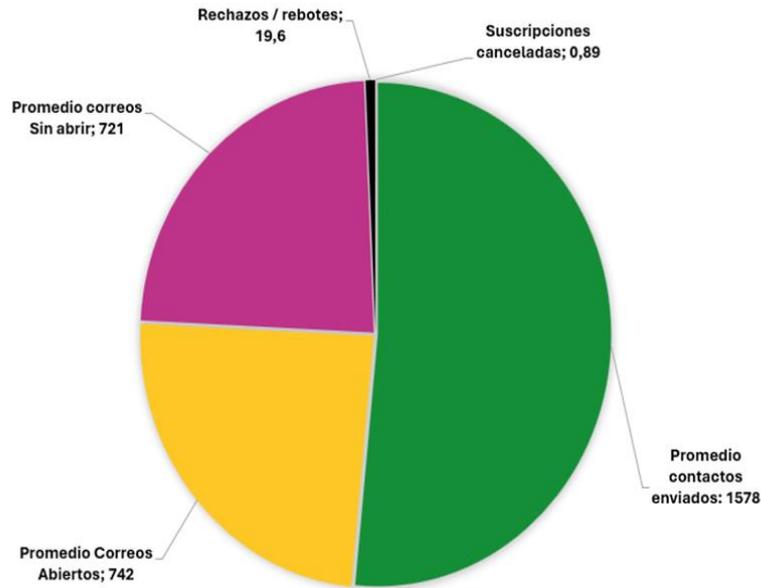
El CLUB HOUSE cuenta con los siguientes canales de comunicación:

- Correos electrónicos: [clubhouse.huertasresevado@gmail.com](mailto:clubhouse.huertasresevado@gmail.com), [recepcion@reservados.club](mailto:recepcion@reservados.club), [administracion@reservados.club](mailto:administracion@reservados.club), [soporte@reservados.club](mailto:soporte@reservados.club)
- Línea telefónica fija: 18663156
- Página web: [www.reservados.club](http://www.reservados.club), cuenta con el link de PQRS y chat en línea.
- El programa de reservas fue actualizado a la versión 2.0 garantizando un mejor servicio y una plataforma más amigable para el usuario /residente.

✓ **Resumen envío mailing Enero a diciembre 2024**



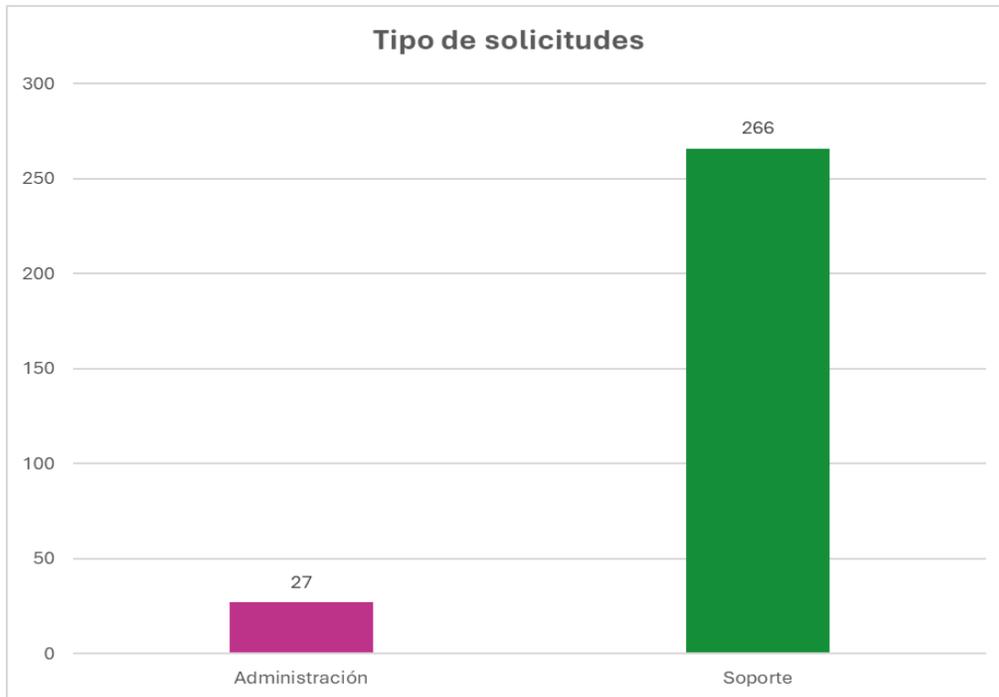
### PROMEDIO DE DATOS ENVÍOS MAILING



Mes	Mailing Enviado
Enero	1
Febrero	0
Marzo	3
Abril	2
Mayo	4
Junio	3
Julio	3
Agosto	1
Septiembre	2
Octubre	4
Noviembre	4
Diciembre	2



### ✓ Solicitudes recibidas y atendidas



Número de solicitudes	293
Administración	27
Soporte	266

- Durante el periodo de enero a diciembre de 2024 se atendieron 293 solicitudes a través del correo de soporte@reservados.club y aquellos remitidos por la administración.
- Es importante mencionar que las solicitudes que llegan en su mayoría corresponden a inscripción o retiro de residentes.
- Se evidencia que el número de solicitudes disminuyó en comparación con el año 2023.

### ✓ Atención y manejo de Pqr's

Durante el año 2024, se atendieron PQR's referente a:

- Solicitud los menores ingresen sin mayor o custodio responsable
- Mantenimiento mesa de billar
- Inconformidad con la atención por parte del personal de seguridad
- Inconformidad con las duchas





Se hizo del cambio del tanque hidro Flow – L -100



### **DIESELECTRICOS- PLANTA ELECTRICA -**

La planta eléctrica, se realizaron los mantenimientos preventivos de forma trimestral durante el año 2024, adicionalmente el cambio de bujías, aceite e instalación de tapones. En las carpetas reposa cada una de las bitácoras de mantenimiento.

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE



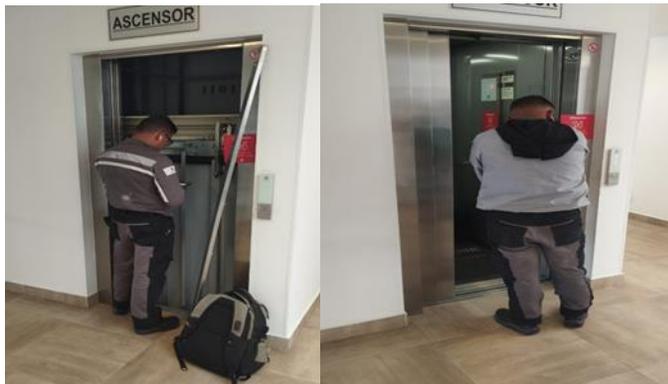
Se realiza cambio de baterías



### SHILDLER – ASCENSOR

El Ascensor se realizaron los mantenimientos preventivos mensuales durante el año 2024, En las carpetas reposa cada una de las bitácoras de mantenimiento.

ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE



### GLOBAL SECURITY NETWORK LTDA - GSN

Se realizó de forma semestral el mantenimiento preventivo de la Sistema de detención contra incendio. Se hizo cambio de los siguientes accesorios: DTR de humo fotoeléctrico, batería recargable de 12 V 7 AMP, Sirena con flash y pulsado de emergencia.





## TREBOL FUMIGACIONES

### ➤ Control de Vectores y Roedores



La empresa TREBOL FUMIGACIONES, hace control de roedores mensualmente a 19 estaciones

### ➤ Fumigaciones zonas comunes- Pasillos



Se hace fumigación semestral de control de insectos o zonas comunes.



### ➤ Lavado de tanques -Análisis Fisicoquímico Agua



Se realiza el Lavado de tanques de forma de semestral en el mes de enero y junio.



### JARDIN VERTICAL

El jardín vertical se realiza el mantenimiento preventivo cuatrimestralmente, actividades retiro maleza de matas, revisión riego, alimento de las plantas.



Se hace el cambio de controlador del Jardín vertical



### **SITO COMERCIAL – GIMNASIO**

Se hace mantenimiento preventivo a los equipos de gimnasio; elíptica, caminadora, multifuerza y bicicleta estática de forma trimestral, es importante anotar que se ejecutó el mantenimiento correctivo a la maquina elíptica con el cambio de rodamientos y a la maquina caminadora cambio de tarjeta por daño. Estos mantenimientos son atendidos por la firma SITO COMERCIAL/GYM SHOP, el tiempo de respuesta es de hasta treinta (30)días para reparación.

**Trotadora:** se instala tarjeta de potencia tarjeta T16120001 y dos terminales eléctricos, cambio de bandas

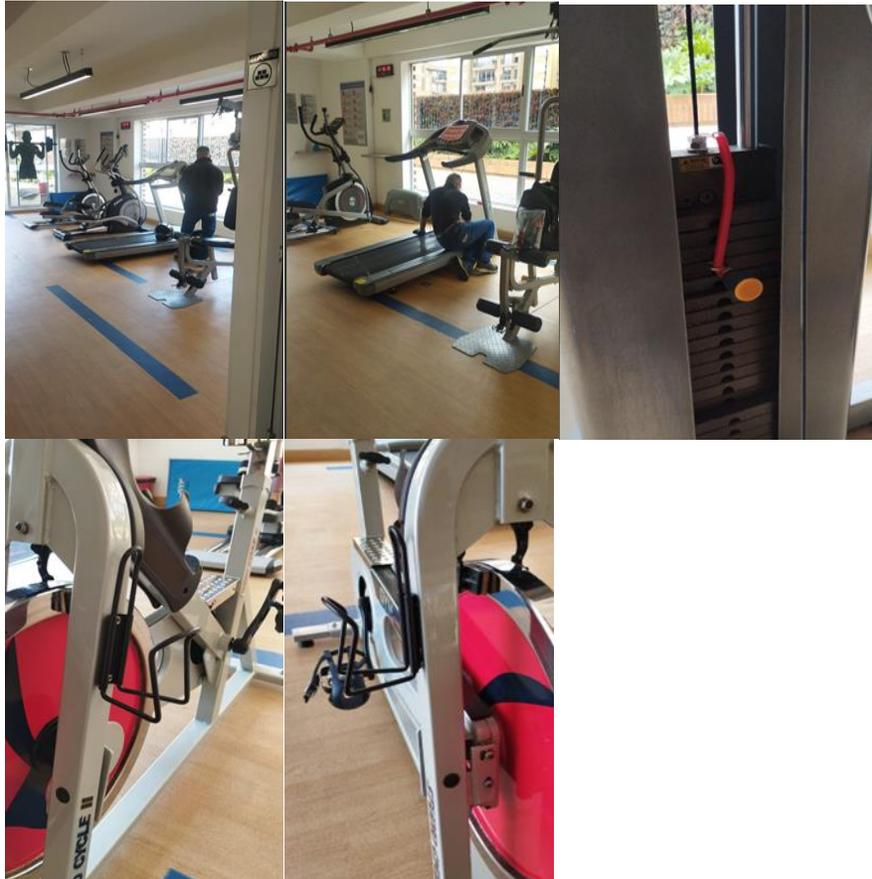
**Multifuerza:** cambio guaya y selector de peso

**Elíptica:** Reparación

**Spinning:** Cambio de sillín y portavasos



ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE



### Otros accesorios y elementos instalados en el Gimnasio

Dos sacos de boxeo con sus soportes, uno de los dos sacos, recibido como donación de uno de los residentes de Reservado I.





**Rack de pesas y pesas de los siguientes pesos, 5,15,12,10, 2,**



**Eliptica**





## ✓ **SEGURIDAD NATIVA**

La seguridad del Club House, está a cargo de la Empresa y Seguridad y Vigilancia, cuenta con un sistema de circuito cerrado de televisión, compuesto por 32 cámaras y dos (2) DVR

Este sistema se ha venido fortaleciendo, a través de la empresa de seguridad NATIVA, quien a través de contrato contribuye con apoyo tecnológico, por otra parte a partir de septiembre del 2024, esta empresa tiene a cargo el mantenimiento de SISTEMA DE SEGURIDAD.

### **Total equipo de Seguridad Instalado**

2 DVR 32"

50 cámaras

6 reflectores de movimiento

1 biométrico

1 Video portero y tres (3) comunicadores

6 lectores de chip PROID30

1 (una) controladora INBIO PRO -460

1 (una) sirena 110v con botón



## **2. Gestión Mantenimientos Locativos**

### ✓ **PARQUE INFANTIL**

**Se realizó el mantenimiento anual del parque infantil,**

- Ajuste de deslizadero
- Ajuste de tabla de escalar
- Ajuste y cambio de accesorios de columpios
- Instalación columpio para bebés
- Reacondicionamiento tapete



✓ **GIMNASIO AL AIRE LIBRE – BIOSALUDABLE**

Se hizo mantenimiento de pintura y soldadura de las máquinas de Biosaludable





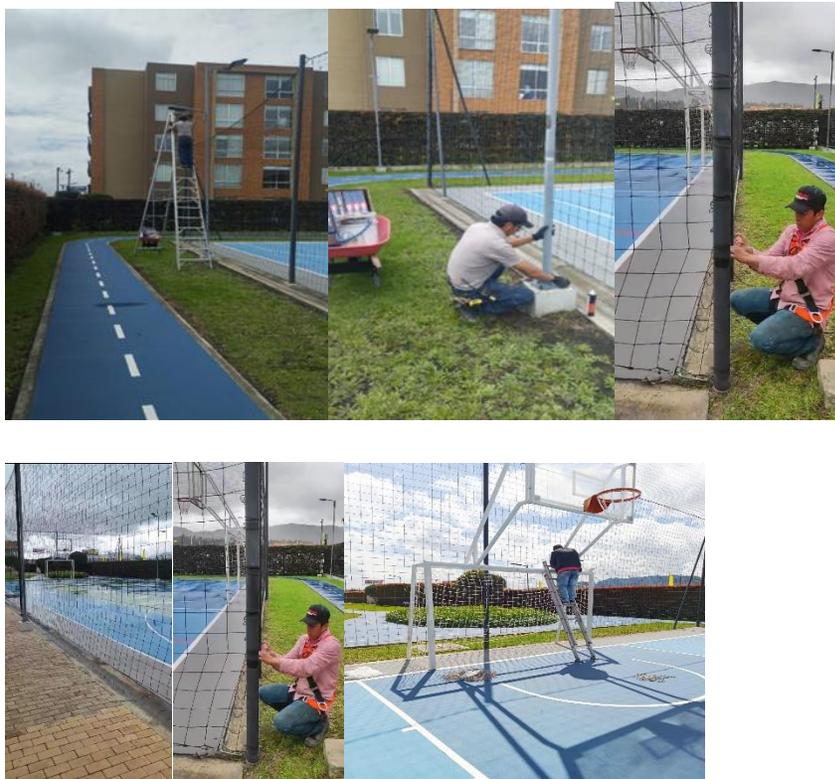
### ✓ ARENERO

Con acta de fecha agosto 13 del 2024, acta 049 se autoriza el traslado de la fogata y la adecuación en este espacio como arenero, para el disfrute de los niños entre un (1) año y siete (7) años



### ✓ CANCHA MULTIPLE

Se realizo el ajuste de la malla que cubre la cancha múltiple, y el cambio de mallas de basquetbol y mallas de los arcos de futbol





✓ **RECARGA DE EXTINTORES**

Se realizó la recarga de los extintores en el mes de diciembre el 2024



✓ **MESAS Y JUEGOS AL AIRE LIBRE**



✓ **EQUIPO CALENTADOR PISCINA Y EQUIPO FILTRO**





### ✓ **MANTENIMIENTO MESA DE BILLAR**

Se realizó el mantenimiento de las mesas de billar y pool:

- Revisión de la calefacción, calibración
- Cambio de paños de las mesas
- Compra de bolas, tizas, cera y tacos
- Puff





### ✓ MANTENIMIENTO BBQ



### ✓ LUMINARIAS



- Instalación de dos (2) reflectores de 400w tipo alumbrado público.(piscina y cancha múltiple)
- Dieciocho (18) Reflectores de 100 w solares tipo alumbrado público
- 9 tubos led (BBQ)
- Cinco reflectores de 30W (alrededor del Club)



## ✓ IMPERMEABILIZACION CUBIERTA Y LAVADO DE MARQUESINAS



Este mantenimiento se realiza con el personal de mantenimiento (todero) de la Agrupación.



## ✓ ARREGLO PUERTA RECEPCION

Se realiza el mantenimiento de la puerta de recepción a través de la firma Security Corp Colombia, se cambia la bisagra de piso, y se ajusta la automatización.



✓ **PINTURA GENERAL DE AREAS**

➤ **Carpintería Metálica Lockers – Rejas y Puertas**



✓ **Pintura general Zonas Salón social- Administración- recepción y otra áreas**





Instalación reloj salón social



cambio secador de manos

### 3. Gestión Mantenimiento Áreas Anexas

#### ✓ JARDINES





✓ SEÑALIZACION

Se hizo cambio de algunas señales por deterioro



✓ CAJAS DE INSPECCION

Se realizan dos(2) lavados de las cajas e inspección durante el año 2024.



#### 4. Gestión Reclamación Amarilo

**Objeto o situación del reclamo:**

**Antecedentes:** cinco(5) mesas de trabajo infructuosas con Amarilo, incumplimiento en los compromisos pactados en las mesas de trabajo por Amarilo.

**Concepto Jurídico**

**Concepto Técnico:** Los Delegados de la Asamblea, autorizan y aprueban la contratación de un profesional experto que emita concepto técnico sobre las afectaciones evidenciadas en zona



- común del Club House.
1. Humedad baño 2do piso mujeres.
  2. Filtración en enchape del piso de la playa de la piscina, afecta túnel de servicios
  3. Humedad en columnas y muros internos de la piscina para adultos
  4. Fractura de la cicloruta

**Inicio proceso conciliación ante Cámara y Comercio Bogotá CCB:**

Caso 151915

4 de julio del 2024

**Cuatro (4) Audiencias**

**Fecha de conciliación última audiencia**

23 de septiembre del 2024

**Resultado de la conciliación**

**PRIMERO:** El señor JOSE HERNAN ARIAS ARANGO, quien actúa como Representante Legal de la sociedad AMARILO SAS, se compromete a adelantar las siguientes obras en la AGRUPACION DE LOTES URBANIZACION LAS HUERTAS ETAPA 5, PROPIEDAD HORIZONTAL:

**Zonas húmedas:**

1.1 Colocación de enchapes en los antepechos de la piscina, a la altura que se defina en la reunión técnica.

1.2.Limpieza, descontaminación y reemboquillado del 100% del área de las playas de las piscinas del club house.

1.3.Reparación de las pinturas afectadas en los muros y techos del túnel de la piscina principal.

1.4.Revisión por parte de AMARILO SAS de la existencia de actas de recibido que demuestren que, durante la etapa de entrega del proyecto a la copropiedad, el sello de las ventanas de fachada de las piscinas fue aceptado a satisfacción. En caso de que no se encuentre el recibo a satisfacción, AMARILO SAS. adelantará las obras correspondientes para el sello de las mismas.

1.5.Realizar enchape hasta una altura acordada de las columnas de las piscinas.

2.Pista de trote o ciclorruta.

2.1.Levantamiento de la carpeta asfáltica y de las bases granulares en las zonas afectadas por fisuras, hundimientos y deformaciones. Hacer una excavación hasta garantizar que se retire todo el material afectado que generó las lesiones identificadas en la pista. (Costado nororiental de la pista)

2.2.Reconformar los respectivos rellenos granulares hasta llegar al nivel de capa de rodadura para posteriormente, volver a instalar la carpeta asfáltica con sus materiales superficiales de acabado (Pintura y señalética)

2.3.Reparación de todos los sellos elastoméricos que se encuentren afectados, desprendidos o levantados, junto con la eliminación de las acumulaciones de agua que fueron registradas (Charcos)

**SEGUNDO:** Las partes acuerdan que se adelantaran mesas técnicas entre la convocante y la convocada, con presencia de un asesor designado por parte de la convocante quien efectuará la validación de los materiales, de los sistemas constructivos y la profundidad de las intervenciones a realizar en cada una de las obras citadas. Obligándose las partes a buscar consensos para



lograr el cumplimiento de las normas técnicas que informan cada una de las obras.

**TERCERO.** Las partes acuerdan que la obra requerida en el baño de mujeres del club house, ya se adelantó por parte de AMARILO SAS., por ende, la convocante declara que la misma fue recibida a satisfacción.

Procesos de Intervención.

## Proceso de intervención

### FILTRACION BAÑOS DE MUJERES SEGUNDO PISO

Se realizó la intervención en el periodo comprendido del 16 al 20 de septiembre del 2024



Antes

durante

Después

### INTERVENCION PISCINA

#### PAREDES INTERNAS Y PLAYA

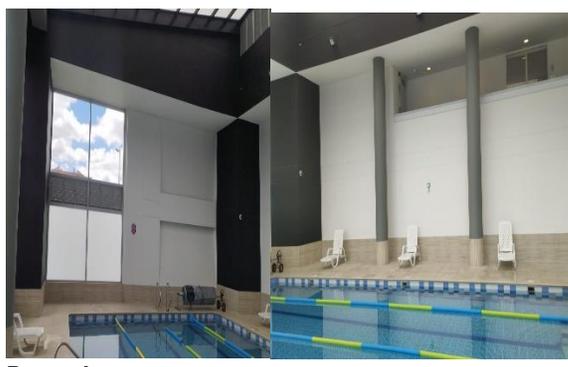


Antes

Humedad en paredes, columnas y antepechos – Boquilla en playa deteriorada inexistente



**Durante**



**Después**

**INTERVENCION ALBERCA O TANQUE**



**Durante**

**Después**



## PINTURA GENERAL



## INTERVENCION TUNEL DE SERVICIOS – PISCINA

Intervención realizada del 13 de enero del 2025 al 28 de enero del 2025



Filtración presentada por el estado de la boquilla en las 4 playas de la piscina



Las trece (13) rejillas instaladas en la piscina no tienen el desnivel que permita la evacuación del agua  
**Antes**



**Durante**



**Después**

### INTERVENCION PISTA DE TROTE

Esta intervención se realizó durante el periodo del 10 de diciembre hasta el 28 de enero 2025



**Antes**



**Durante**

Se efectuaron pruebas de topografía- densitometría  
Se efectuaron 9 pilotes de concreto, pintura y señalización



**Después**

El costo aproximado de estas intervenciones estuvo alrededor de \$ 127.533.841 gestión que permitió un ahorro significativo en las optimización de las finanzas del Club House.

**Observación: Se encuentra a la fecha de presentación de este informe hacer el recibo integral del las obras, actas y documentos de cierre, para cumplir con la finalización integral del proceso de conciliación en contra de Amarilo**





✓ GIMNASIO Y AREAS ANEXAS

ACTIVIDADES PISCINA	PROGRAMACIÓN ANUAL DE ACTIVIDADES											
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Toma de parámetros insitu de PH, cloro, para garantizar la calidad del agua.	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
Toma de alcalinidad y dureza e índice langelier para garantizar la calidad del agua.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Mantenimiento a la trampa de cabellos.	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Aspirado de la piscina para evitar la proliferación de hongos y bacterias en el agua.	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
Aplicación de químicos requeridos para mantener la calidad de agua recomendada.	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
Limpieza y cepillado de bordes y pisos con implementos especiales de aseo.	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
Mantenimiento del retro lavado y rinse para mantener la limpieza del filtro de arena.	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Limpieza y desinfección de las mantas térmicas de la piscina.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

### III. INFORME ESTADÍSTICO COMPORTAMIENTO DE USO DEL CLUB HOUSE

Durante el año 2024, el Club House presenta los siguientes resultados en el uso de sus espacios.

#### 1. Estadísticas Uso Club House

✓ Comportamiento Reservas año 2024



El mes de mayor asistencia de usuarios residentes al club house es



enero dl 2024, es importante anotar que las zonas húmedas estuvieron cerradas desde el día 7 de octubre al 20 de diciembre.

**Reservas Asistidas:** Usuario/Residente Toma el servicio

No Asistidas: Usuario/Residente no toma el servicio

**Canceladas por usuario:** Usuario/Residente cancela el servicio

**Canceladas por Administrador:** El usuario solicita a la Administración se cancele la reserva o la reserva la cancela el administrador por alguna eventualidad presentada en el Club House

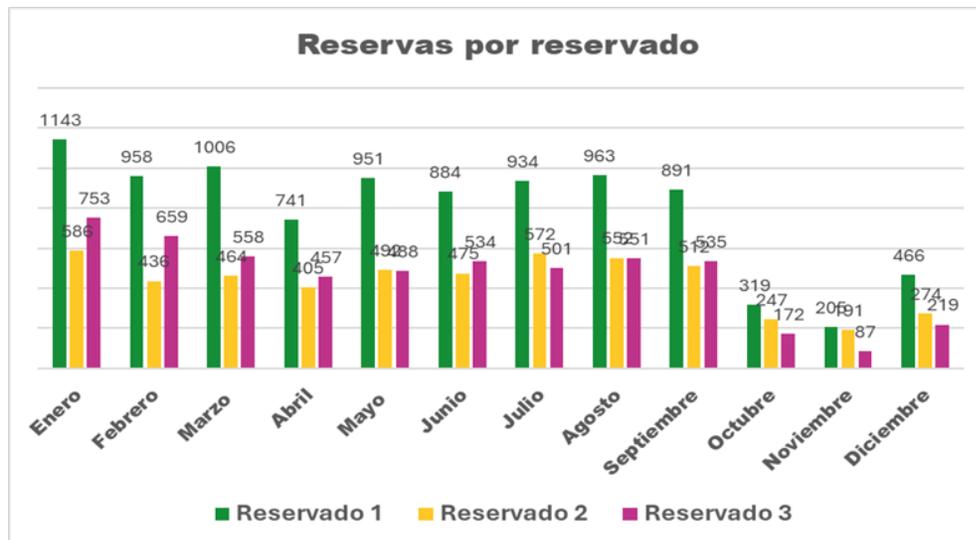
### ✓ Comportamiento Reservas por espacio

La piscina para adultos es el espacio de mayor uso por residentes/usuarios durante el año 2024 con una cifra de 11.985 asistencias anuales, seguidas del gimnasio con 4995 residentes/usuarios.

Actividad / Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
BBQ	15	10	9	11	18	18	7	10	8	7	9	9
Billar 3 Bandas	28	41	47	29	41	36	25	59	51	29	28	23
Billar Pool	37	32	44	51	60	58	42	41	39	43	58	59
Cancha Multiple	54	39	43	31	22	44	48	21	40	17	52	31
Fogata	2	1	0	0	2	0	0	0	1	0	0	1
Gimnasio	454	518	441	359	467	385	443	462	468	384	318	320
Mesade juegos	1	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1
Ping Pong	13	7	10	2	10	6	8	12	6	7	11	14
Piscina Adultos	1687	1250	1273	1034	1184	1185	1253	1294	1160	243	0	422
Piscina Niños	100	78	60	32	26	64	75	62	76	10	0	17
Salon Social	3	4	0	7	19	9	3	2	2	6	3	8
Sauna Hombres	40	38	41	20	32	43	43	66	45	4	2	36
Sauna Mujeres	50	38	60	27	48	47	60	38	42	8	4	18



### ✓ Comportamiento de Reservas por Reservado



El Reservado I, registra mayor asistencia, es importante aclarar que este reservado tiene un coeficiente de participación mayor con 390 unidades privadas.

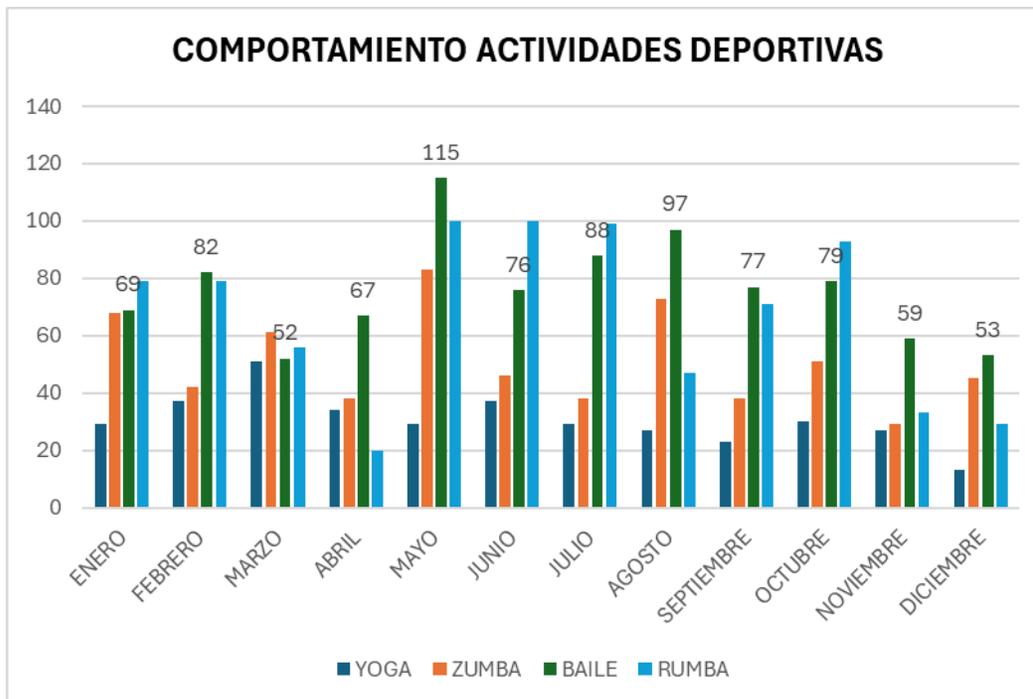




Actividad	2024	2023	2022
BBQ	129	106	26
Billar 3 Bandas	435	270	151
Billar Pool	564	798	305
Cancha Multiple	442	630	198
Fogata	7	21	0
Gimnasio	4995	4027	1581
Mesa de juegos	5	4	5
Ping Pong	106	60	139
Piscina Adultos	11985	12460	4638
Piscina Niños	600	872	229
Salón Social	66	251	18
Sauna Hombres	407	382	190
Sauna Mujeres	440	572	311

Es importante señalar que las reservas de las zonas húmedas durante el 2024, se vieron afectadas por los racionamientos de agua programados a nivel nacional y el mantenimiento de la piscina del 7 de octubre al 20 de diciembre, donde no se prestó este servicio.

### ✓ Estadística Gestión Actividades Deportivas estadístico

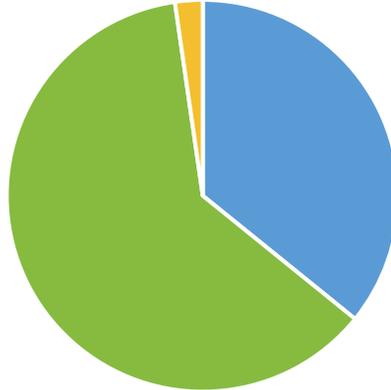


Durante el año 2024 se contó con una participación de 2332 asistentes





## AREAS DE ALQUILER 2024



■ SALON SOCIAL ■ BBQ ■ FOGATA ■



## 2.Gestión Eventos y decoraciones realizadas

✓ Dia de la mujer



✓ Decoración día de la madre



✓ Decoración día del padre



✓ Amor y Amistad





✓ Halloween



✓ Decoración de Navidad



✓ Eventos especiales



**3. Vacaciones Recreativas:**

Durante los recesos de vacaciones del mes de julio, octubre y diciembre, se realizaron las vacaciones recreativas

**Adulto Mayor- Canas de Sabiduría**



Tarde juegos

Taller de faroles

Tarde de época



Esta es la recopilación de la Gestión realizada durante el año 2024, agradeciendo el respaldo de todos y cada uno de los Delegados de los Reservados I, II, III, al equipo de Sporting Service, Seguridad Nativa, a las observaciones de la Revisoría Fiscal, quienes con su respaldo apoyaron y fueron parte importante de cada una de las decisiones tomadas para el resultado de esta gestión encaminadas al mejoramiento continuo del Club House, en cumplimiento de mis funciones establecidas en el art. 51 de la ley 675 y el reglamento de propiedad Horizontal de la Agrupación de Lotes Huertas Reservado Etapa 5.

Adriana Sánchez Garnica  
Administradora

\*\*\*