

# QA *Conjunto Quintas de Aranjuez*



## **INFORME DE GESTION**

**AÑO 2018**

## **CONSEJO DE ADMINISTRACION**

## TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACION.....	- 5 -
PLAN OPERATIVO DEFINIDO POR EL CONSEJO AÑO 2018.....	- 7 -
1. OBJETIVO FINANCIERO.....	- 8 -
GESTION REALIZADAS .....	- 8 -
1. SEGUIMIENTO A CONTRATOS .....	- 8 -
2. SEGUIMIENTO A CARTERA .....	- 8 -
3. ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 .....	- 10 -
4. SEGUIMIENTO A PRESUPUESTO.....	- 15 -
CONCLUSION.....	- 16 -
2. OBJETIVO PLAN DE BIENESTAR .....	- 18 -
GESTION REALIZADA .....	- 18 -
1. DIA DE LA FAMILIA .....	- 18 -
2. NAVIDAD EN FAMILIA.....	- 22 -
3. ESPACIOS DEPORTIVOS.....	- 26 -
CONCLUSIONES.....	- 32 -
3. OBJETIVO SEGURIDAD.....	- 34 -
GESTIÓN REALIZADA .....	- 34 -
1. FRENTES DE SEGURIDAD .....	- 34 -
2. ACCIONES DE ILUMINACION ENTRADA CONJUNTO .....	- 34 -
3. ILUMINACION DENTRO DEL CONJUNTO .....	- 36 -
4. PARTICIPACION EN EL MANEJO VIAL DE LA ZONA DE CEDRITOS.....	- 36 -
5. ACCIONES DE SEGURIDAD CON LA EMPRESA SERVICONCEL.....	- 37 -
6. GENERAR ACCIONES DE COMUNICACIÓN .....	- 37 -
7. BOLETÍN INTERNO DE SEGURIDAD - .....	- 38 -
8. CREACIÓN DE PÁGINA WEB .....	- 39 -
CONCLUSIONES.....	- 39 -
4. OBJETIVO CONVIVENCIA .....	- 40 -
GESTION REALIZADA .....	- 40 -
COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	- 40 -
1. PARQUEADEROS CARRERA 12.....	- 40 -

RECOMEDACIONES FRENTE A PARQUEADEROS DE CASA CARRERA 12 .....	- 41 -
2. MANEJO DE MASCOTAS .....	- 42 -
CONCLUSIONES .....	- 42 -
5. PROYECTOS DE INVERSION .....	- 43 -
ACCIONES REALIZADAS .....	- 43 -
“PROYECTO DE MODERNIZACION DEL SISTEMA DE CCTV, CITOFOFONIA Y CONTROL DE ACCESO DEL CONJUNTO QUINTAS DE ARANJUEZ” .....	- 44 -
UN CIRCUITO DE CCTV CON CAMARAS IP .....	- 44 -
UN SISTEMA DE VIDEOCITOFOFONIA .....	- 44 -
UN SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO VEHICULA .....	- 45 -
CONCLUSIONES .....	- 46 -
PROYECTO DE ADECUACIÓN O MANTENIMIENTO PARQUEADERO RESIDENTES CARRERA 12 -	47 -
CONCLUSIONES .....	- 47 -
6. OBJETIVO PLANES DE MANTENIMIENTO .....	- 48 -
LISTADO DE ACTIVIDADES A REALIZAR DE MANTENIMIENTO ENERO A MARZO DE 2019 .....	- 48 -
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES GENERAL.....	- 50 -
MANTENIMIENTO ILUMINACION.....	- 50 -
MANTENIMIENTO DE CASETA DE VIGILANTES .....	- 51 -
MANTENIMIENTO DE PUERTA DE ENTRADA VEHICULAR .....	- 51 -
MANTENIMIENTO PINTURA DE TODAS LAS CASAS - PARTE CAFÉ (EXCLUYENDO PUERTAS Y VENTANAS).....	- 52 -
RECOMENDACIÓN A MANTENIMIENTO DE PINTURA GENERAL.....	- 52 -
MANTENIMIENTO DE REJILLAS DE DESAGUE.....	- 52 -
MANTENIMIENTO ZONA VERDE ENTRADA DE PORTERIA .....	- 53 -
MANTENIMIENTO A ENTRADA AL CONJUNTO.....	- 54 -
MANTENIMIENTO LABOR DE RECOLECCION DE ESCOMBROS .....	- 54 -
MANTENIMIENTO QUITAR RAICES DE ARBOL.....	- 55 -
MANTENIMIENTO FAROLES.....	- 55 -
MANTENIMIENTO A CANECA DE BASURA.....	- 55 -
DEFINICION DE PLAN DE TRABAJO DE OPERARIO HOMBRE Y ASEADORA MUJER – EMPRESA DE ASEO .....	- 56 -
ACCIONES MANTENIMIENTO CORRECTIVO .....	- 56 -

UBICACIÓN DE HIBRANTES.....	- 56 -
VALORES DE ACCIONES PROGRAMADAS MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO .....	- 57 -
7. RIESGO POR LA NO APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD Seguridad y Salud en el Trabajo ..	- 57 -
8. ACCIONES DEL CONSEJO – RETIRO DE ADMINISTRADOR .....	- 58 -
RECOMENDACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.....	- 59 -
PLAN DE CONTINGENCIA CAMBIO DE ADMINISTRADOR ENERO 2019 .....	- 59 -
PROPUESTA DE TRABAJO ABORDAR PLAN DE MANTENIMIENTO SOBRE ACCIONES NO REALIZADAS O PENDIENTES DE EJECUTAR.....	- 60 -
NOTIFICACION DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA FEBRERO 10 DE 2019.....	- 61 -
9. PROCESO DE EMPALME CONSEJO ELECTO EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 10 DE FEBRERO DE 2019. ....	- 61 -
10. PRESENTACIÓN INFORME DE GESTIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AÑO 2018.....	- 61 -
AGRADECIMIENTOS.....	- 62 -



## PRESENTACION

Respetados Copropietarios y Residentes del Conjunto Quintas de Aranjuez, reciban un cordial saludo; Quisiéramos dar un especial agradecimiento a los propietarios de las Casas 3, 4, 8, 11, 14, 23, 25, 38, 40 y 42 por su continuo apoyo

Este informe tiene la finalidad de presentar la gestión, logros y acciones realizadas por el consejo de administración año 2018. A la vez y en concordancia a la asamblea extraordinaria que fue citada para el día 10 de febrero de 2019, en cumplimiento del artículo No 30 – Reuniones de la Asamblea que rige nuestro conjunto, con orden del día 1. Elección de presidente y secretario, 2. Verificación de Quórum 3. Ratificación o remoción de los miembros del Consejo y el veedor Fiscal, principal y suplente y nombramiento de los funcionarios que sean removidos de su cargo.

### RELACION DE PROPIETARIOS CITANTES

Casa No.	Nombre de Propietario que firma solicitud - febrero 2 de 2019
30	Gladys de Sarmiento
35	Edgar Sarmiento
18	Ricardo Wagner
32	Lida Florencia Betancourt
9	Miguel Reyes
19	Juan Martín Arias
2	Walter Duque
1	Heidy Milena Velazco
41	Patricia Mendoza de Galofre
10	Jairo Iregui
51	Rodrigo Jaquín
6	Enrique Álvarez
52	Stella Romero
22	German Páez
36	Cecilia de Huertas
26	Carlos Huertas
45	Neyla Camelo
49	Virginia Colmenares
43	Cielo Álzate
29	Cielo Álzate
16	María Isabel Vargas
21	Amparo Escobar Álzate
44	Miguel Lozano
39	Guillermo Plazas
33	Ariel Reyes

Fuente: firmas de residente para citación Asamblea extraordinaria Quintas de Aranjuez día 10 de Febrero 2019.

Dada la dinámica que se presenta por la citación de la asamblea extraordinaria realizada el día 10 de febrero de 2019, en la cual en el orden del día, solo se plantea “Ratificación o remoción de los miembros del Consejo y el veedor Fiscal, principal y suplente y nombramiento de los funcionarios que sean removidos de su cargo”. Presentamos el informe a todos los propietarios y residentes, y en especial a los propietarios citantes a dicha asamblea extraordinaria, para permitir al consejo presentar la gestión realizada en el año 2018, para tener elementos de juicio para la toma de decisiones.

El informe presenta las acciones y el enfoque de trabajo realizado por el consejo de administración año 2018, en cumplimiento a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos aprobados por la Asamblea de abril 08 del 2018.

**CONSEJO DE ADMINISTRACION HASTA 31 DE DICIEMBRE 2018**

Nohora Maritza Gómez	Presidente	Casa No 23
Lida Rocha	Tesorera	Casa No 38
Flavio Jaime	Vocal	Casa No 04
John Sánchez	Vocal	Casa No 03
Fabio Ortiz	Vocal	Casa No 11
Yenny Ardila	Veedora Fiscal	Casa No 14
Cecilia Medina	Administradora y representante legal	Casa No 06

**CONSEJO DE ADMINISTRACION  
AÑO 2018**

## PLAN OPERATIVO DEFINIDO POR EL CONSEJO AÑO 2018

En reunión del consejo de administración, se pone a consideración el Plan Operativo Anual 2018, para definir las acciones a realizar de acuerdo al mandato de la Asamblea de Propietarios realizada en abril 08 del 2018

PLAN OPERATIVO ANUAL 2018 Consejo de Administración Quintas de Aranjuez	
OBJETIVOS	META
1 FINANCIERO	Reducir en un 30% de costos, buscando disminuir o mantener la cuota de administración optimizando los servicios.
2. BIENESTAR	Lograr la Participación de por lo menos del 60% de residentes en las actividades de integración en QA, logrando adherencia y sentido de pertenencia, fortaleciendo los valores y principios de Familia.
3 SEGURIDAD	Lograr por lo menos aumentar el 10% la sensación de seguridad en el conjunto Quintas de Aranjuez.
4 CONVIVENCIA	Fortalecer mecanismos de convivencias y aplicación del código de Policía, para generar espacios de confianza.
5 PROYECTOS DE INVERSION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema Integral de Seguridad CCTV y comunicaciones Interiores del Conjunto quintas de Aranjuez.</li> <li>- Adecuación y/o mantenimiento parqueadero Residentes Carrera 12.</li> </ul>
5. OTROS TEMAS	<p>Dar cumplimiento por lo menos al 90% de los Planes de Mantenimiento Preventivo y 100% al mantenimiento Correctivo.</p> <p>Minimizar o trasladar el riesgo de la no aplicación del Sistema Seguridad y Salud en el Conjunto Quintas de acuerdo a la normatividad vigente.</p>

Fuente: Consejo de Administración 2018.

## 1. OBJETIVO FINANCIERO.

Si bien, el conjunto presenta una situación financiera estable, el consejo realizo revisión de los costos de los contratos y la cartera con que cuenta el conjunto; para determinar su relación costo beneficio y el desempeño de los contratos, frente a las necesidades actuales de los residentes del conjunto, así como el compromiso de pago de los residentes que presentan mora en sus pagos de administración.

### GESTION REALIZADAS

#### 1. SEGUIMIENTO A CONTRATOS

Como resultado de la labor al analizar y realizar seguimiento de los costos – beneficio, se realiza cambio de la empresa de aseo, ya que dentro de las obligaciones contractuales de la empresa no está cumpliendo con las características de los elementos de aseo al conjunto. Al realizar, el cambio de la empresa de aseo se obtiene una disminución de costos del 15% valor aproximado, frente al contrato anterior.



A la vez se determina la operación y/o funcionamiento de la nueva empresa de Aseo para poder optimizar su ejecución definiendo dos operarios, una mujer y un hombre (todero), con funciones definidas y acciones que permitan cubrir las diferentes necesidades del conjunto.

Esta acción busca poder cubrir el frente de mantenimiento preventivo con el operario (todero) en tareas tales como de cambio de bombillos, pequeñas reparaciones y otras más que permitan de forma inmediata poder atender, si la necesidad de requerir otra contratación, y con ello disminuir la contratación de personal temporal por labor, Así mismo poder realizar acciones de mantenimiento preventivo (pintura), con esta estrategia se busca poder reducir en por lo menos, un 20% los gastos en la contratación de pintura a las casas.

#### 2. SEGUIMIENTO A CARTERA

Frente a la labor de seguimiento de cartera, se define que casas que presentan mora en el pago de las expensas de administración, y se realiza estrategias para invitar a cumplir con el pago, generando a acuerdos de pago definiendo tiempos y montos, así como el seguimiento de los mismos.

Casa con acuerdos de pago año 2018. No. 44, 50, 51 y 5

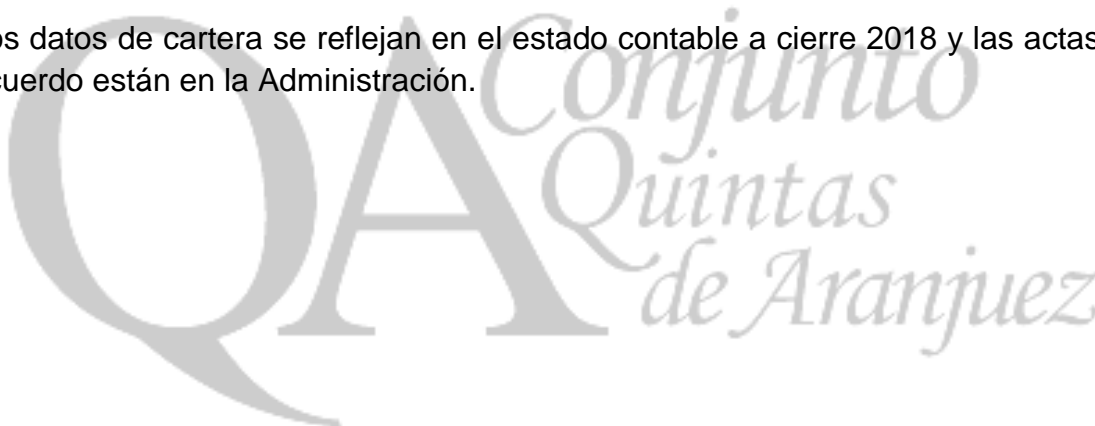
REPORTE DE CARTERA A 31 de Diciembre de 2018 - Contabilidad

No casa	Nombre	valor
5	MARIA E. ARCOS FAJARDO	\$1.574.078
44	MIGUEL BERNABE LOZANO	\$19.004.958
48	WILMAR TORO GARCIA	\$84.773
50	JAIRO CHAUSTRE	\$2.580.746
51	RODRIGO JAQUIN	\$6.232.965
Total cartera a Dic 31 de 2018		\$29.477.520

Fuente: Estados Contables a 31 de Diciembre de 2018 – Conjunto Quintas de Aranjuez

Obteniendo a finales del 2018 acuerdos de pago con cuatro residentes y de los cuales se viene cumpliendo a cabalidad. Se recomienda realizar seguimiento a fechas y montos planteados en los acuerdos de pago.

Los datos de cartera se reflejan en el estado contable a cierre 2018 y las actas de acuerdo están en la Administración.



### 3. ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Para este punto se toma para el informe de gestión del consejo de Administración el informe del señor contador [RAFAEL BECERRA D. Contador Público](#)

#### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARADO A DICIEMBRE 31 DE 2018 Y 2017

##### ACTIVO – EFECTIVO

<u>EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO</u>	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
<b><u>Efectivo Corriente</u></b>	42.280.772	11.252.447	31.028.325
Caja	2.000.000	2.026.000	
Banco AV Villas - Ct aCrrte	40.280.772	9.226.447	
<b><u>Efectivo Restringido</u></b>	114.501.787	109.739.141	4.762.645
Av Villas Cuenta de Ahorros	787.465	787.465	
Banco GNB Sudameris - CDT	77.498.054	77.883.344	
Servitrust sudameris - Fondo Común Ordinario	36.216.268	31.068.333	
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO</b>	<b>156.782.558</b>	<b>120.991.588</b>	<b>35.790.970</b>

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

El efectivo en copropiedades se identifica como Corriente y Restringido. El primero es el disponible para cubrir gastos ordinarios del conjunto, mientras el segundo debe mantenerse restringido para ser usado solo en casos de emergencia o cuando la Asamblea de propietarios lo autorice; debe mantenerse en una inversión de corto plazo, de tal manera que se garantice el acceso oportuno a los recursos en caso urgente.

En el Efectivo Corriente se presentó un incremento de **\$31.028.325 proveniente de recuperación de cartera y el resultado positivo del ejercicio**, mientras en el Efectivo Restringido se presentó un incremento en la fiducia por \$5.147.935,22 originado en rendimientos financieros de los CDTs y fiducia; por instrucciones al momento de constituir los CDTs, los rendimientos se llevan al encargo fiduciario y la inversión en CDT se renueva por el valor nominal original.

En la cuenta corriente del conjunto a diciembre se presenta un saldo según extracto por \$53.281.610.57, mientras contablemente queda disponible por \$40.280.771.57; la diferencia se explica en la conciliación bancaria, así:

CONCILIACION BANCARIA  
CUENTA CORRIENTE BANCO AV VILLAS

<b>Saldo Según Libros</b>				40.280.771,57
<b>Saldo según Extracto</b>				53.281.610,57
<b>DIFERENCIA A CONCILIAR</b>				
				-13.000.839,00
<b>CHEQUES PENDIENTES DE COBRO</b>				
				13.444.995,00
<b>20/12/2018</b>	Caja Menor	17163	2.501.700,00	
<b>20/12/2018</b>	Diseño SGSST del conjunto	17162	1.203.510,00	
<b>20/12/2018</b>	Administración Novbre	17161	1.921.300,00	
<b>20/12/2018</b>	Contabilidad Novbre	17160	445.800,00	
<b>20/12/2018</b>	Vigilancia Dicbre	17159	7.372.685,00	
<b>CONSIGNACIONES EN TRANSITO</b>				
				-444.156,00
<b>28/12/2018</b>	Consgn C.14, jornada adic, pasa 2019		405.000,00	
<b>28/12/2018</b>	Reembolso my vr pagado,pasa 2019		39.156,00	
<b>SALDO POR CONCILIAR</b>				
				-

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

A diciembre de 2016 viene en balance aprobado por la asamblea general de copropietarios, un valor de la inversión en CDT en el Banco Gnb sudameris por la suma de \$77.883.344. Al verificar sobre el documento físico, encontramos que se trata de dos CDTs con los siguientes valores:

TIPO DE DEPOSITO	ENTIDAD	VALOR a dic 31/2018	VENCIMIENTO
CDT 130001094	Banco Gnb Sudameris	56.926.213,75	Mayo /2019
CDT 130001095	Banco Gnb Sudameris	20.571.840,00	Mayo /2019

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

La suma de los dos documentos no da la cifra indicada en el balance del año 2016, por tal razón se hace el ajuste correspondiente contra la cuenta Resultados de Ejercicios Anteriores por la suma de \$385.290.

El efectivo restringido cubre por completo el Fondo de Imprevistos ordenado por la ley 675 de 2001.

**ACTIVO – CUENTAS POR COBRAR**

<u>CARTERA</u>	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
DEUDORES	29.477.520	29.571.327	-93.807
<b>Cuota Ordinaria de Administración</b>	29.477.520	26.065.644	
<b>Intereses por Mora Admón.</b>	-	3.738.761	
<b>Consignaciones por Identificar</b>	-	233.078	

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

Se presentó una disminución en cartera corriente por \$93.807, lo cual en la práctica deja ver estabilidad general en cartera; todas las casas que presentan saldo se encuentran en acuerdo de pago o abonando a la deuda. A Diciembre 31 de 2018 los saldos en cartera son los siguientes:

CASA	SALDO A DIC/18	SALDO A DIC/2017	OBSERVACION
5	1.574.078	4.134.875	Hace abonos sin acuerdo de pago.
44	19.004.958	18.593.550	Acuerdo desde oct/18. Pagó todos los intereses.
50	2.580.746	1.166.388	Acuerdo
51	6.232.965	3.109.936	Acuerdo, pagó todos los intereses.
<b>OTROS</b>	84.773	2.799.656	Individualmente menores a un mes.

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

### ACTIVO – ACTIVO FIJO

	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
ACTIVO FIJO			<u>A</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0	0
Edificios - Cerca Eléctrica	6.700.000	6.700.000	0
Equipos	42.164.601	41.375.601	789.000
Muebles y Enseres	7.133.511	7.133.511	0
Eq. Computación y Seguridad	13.325.892	13.325.892	0
Depreciación Acumulada	-	-	-789.000
	69.324.004	68.535.004	

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

Se terminó la depreciación de los activos llegando a cero; se adquirió una mesa de ping pong, la cual se llevó a gastos y activó con depreciación acelerada en razón a su costo de adquisición, dejando el total de activos en cero. El reconocimiento de activos se hace en esta forma para mantener el control sobre los elementos pertenecientes al conjunto, independientemente de su costo.

### ACTIVO - DIFERIDOS

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
	3.177.486	3.224.941	-47.455
<b>Seguro de Área Común</b>	3.177.486	3.224.941	

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

Se renovó el seguro que cubre el área común por valor de \$ 12.709.944 en el mes de junio con cubrimiento hasta Mayo de 2019, quedando un valor por amortizar entre Enero y Mayo de 2019 por \$3.177.486.

## PASIVO

CORRIENTE	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
Costos y Gastos por pagar	5.434.719	4.507.162	927.557
Retención en la Fuente	392.240	115.230	277.010
Provisiones	1.260.274	-	1.260.274
Anticipo Cuotas Admón.	3.080.000	2.842.000	238.000
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>10.167.233</b>	<b>7.464.392</b>	<b>2.702.841</b>

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

Los gastos fijos del conjunto se cancelan siempre dentro del mes, excepto administración y contabilidad, a estos conceptos corresponde el saldo pendiente de pago a Diciembre 31 de 2018, más una factura por servicio de aseo y la provisión para el pago del servicio adicional de vigilancia en diciembre.

Administradora Gold S.A.S.	3.110.159,00
Espinosa Londoño Jorge	445.800,00
Medina Zarate Cecilia	1.878.760,00

La Retención en la Fuente se viene cancelando siempre dentro de las fechas establecidas por la autoridad de impuestos, el conjunto no ha incurrido en sanciones ni intereses por este concepto.

## PATRIMONIO

PATRIMONIO	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
Fondo de Imprevistos Ley 675	110.274.949	107.730.949	2.544.000
Reserva para Pintura	23.093.487	17.850.783	5.242.704
Resultados Acumulados	20.356.442	21.332.619	-976.177
Consignaciones no Identificadas 2017 y Anteriores	233.078	-	233.078
<b>RESULTADO PRESENTE EJERCICIO</b>	<b>25.312.375</b>	<b>590.887</b>	<b>25.903.262</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>179.270.331</b>	<b>146.323.464</b>	<b>32.946.867</b>

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

**EL PATRIMONIO** del conjunto se compone de los resultados de ejercicios anteriores hasta el actual, la **Reserva para Pintura** ordenada por la Asamblea en años anteriores y el **Fondo de Imprevistos** ordenado por el artículo 35 de la ley 675 de 2001, el cual debe, por ley, provisionarse mensualmente hasta que el monto llegue al 50% del presupuesto del año en curso y ajustarse cada año para

mantenerlo al menos en este monto; la decisión de suspender su provisión después de llegar al 50%, corresponde a la asamblea general de copropietarios.

A diciembre 31 de 2018 el fondo se encuentra provisionado por la suma de \$110.274.949, equivalente al 43.37% del presupuesto corriente del año 2018. Se encuentra completamente cubierto por el efectivo depositado y restringido a órdenes de la asamblea de copropietarios, así:

TIPO DE DEPOSITO	ENTIDAD	VALOR a dic 31/2018	VENCIMIENTO
<b>CDT 130001094</b>	Banco Gnb Sudameris	56.926.213,75	Mayo /2019
<b>CDT 130001095</b>	Banco Gnb Sudameris	20.571.840,00	Mayo /2019
<b>Encargo Fiduciario</b>	Banco Gnb Sudameris	36.216.268,00	N/A

## RESULTADO DEL EJERCICIO - ESTADO INTEGRAL DE RESULTADO

### ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS - COMPARADO

#### A DICIEMBRE 31 DE 2018 Y 2017

	<u>DIC. 31/2018</u>	<u>DIC. 31/2017</u>	<u>DIFERENCIA</u>
<b>INGRESOS</b>			
<b>OPERACIONALES</b>	251.901.712	238.836.807	13.064.905
<b>Cuotas de Administración</b>	254.241.000	241.680.000	
Menos: Fondo de Imprevistos	-2.544.000	-2.395.600	
Descuento por pronto pago	-11.033.370	-9.405.000	
Mas: Intereses y Otros Ingresos	11.238.082	8.957.407	
<b>GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>	-	-	12.112.782
	221.346.633	233.459.425	
Seguros	12.757.399	13.068.196	
Servicios Comunales	172.241.728	164.078.949	
Mantenimiento Planta Física	17.824.268	25.818.122	
Gastos Diversos	18.163.057	14.194.300	
Obra Claro	-	15.098.195	
Gastos Bancarios	360.181	1.201.663	
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>30.555.079</b>	<b>5.377.382</b>	
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>-5.242.704</b>	<b>-5.968.269</b>	
<b>Depreciación de Activos</b>	-	1.127.186	
<b>Provisiones</b>	5.242.704	4.841.083	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>25.312.375</b>	<b>-590.887</b>	25.903.252

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

**Se presenta un excedente en el ejercicio 2018 por \$25.312.365, originado en el ingreso por rendimientos financieros, y ahorro en vigilancia, aseo, reparaciones locativas.**

Lo cual refleja el desempeño financiero y la adecuada gestión, realizado por el consejo de administración año 2018.

#### 4. SEGUIMIENTO A PRESUPUESTO.

Con relación a la ejecución del presupuesto para el 2018, definido en la asamblea, se tiene una ejecución acumulada del 96.12% a Diciembre de 2018. Frente a su ejecución el consejo ha venido realizando seguimiento al mismo para dar cumplimiento.

##### EJECUCION PRESUPUESTAL AÑO 2018

DESCRIPCION	PRESUPUESTO 2018		TOTAL	SALDO	12,00
	ANUAL (Mil\$)	MENSUAL	EJECUTADO	POR EJECUTAR	%
<b>INGRESOS</b>					
Cuotas de Administración	254.241.000	21.186.750	254.241.000	0	100,00
Fondo de Imprevistos	0	0	-2.544.000	2.544.000	0,00
Descuento por pronto pago	0	0	-11.033.370	11.033.370	0,00
Rendimientos Financieros	0	0	6.090.147	-5.910.139	0,00
Intereses/Aprovechamientos	0	0	5.147.935	-5.327.943	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>254.241.000</b>	<b>21.186.750</b>	<b>251.901.712</b>	<b>2.339.288</b>	<b>99,08</b>
<b>EGRESOS</b>					
Seguro Área común	13.602.684	1.133.557	12.757.399	845.285	93,79
<b>SERVICIOS</b>					
Vigilancia	97.014.564	8.084.547	91.936.110	5.078.454	94,77
Aseo	50.370.156	4.197.513	44.515.044	5.855.112	88,38
Administración	23.270.460	1.939.205	23.270.460	0	100,00
Contabilidad	5.360.844	446.737	5.360.844	0	100,00
Asesoría y Gtos de Cobranza	0	0	65.700	-65.700	0,00
Acueducto y Alcantarillado	638.784	53.232	640.420	-1.636	100,26
Energía Eléctrica	3.560.352	296.696	4.372.340	-811.988	122,81
téléfono	670.188	55.849	832.680	-162.492	124,25
Internet	1.251.756	104.313	1.248.130	3.626	99,71
<b>MANTENIMIENTOS</b>					
Corte de Prado	8.586.000	715.500	6.671.700	1.914.300	77,70
Mant Jardines	1.260.324	105.027	933.500	326.824	74,07
Fumigación	1.843.728	153.644	1.471.164	372.564	79,79
Extintores	0	0	133.000	-133.000	0,00
Mant Equipo y Software Contable	0	0	209.181	-209.181	0,00
Reparaciones Locativas	13.094.436	1.091.203	8.405.723	4.688.713	64,19
<b>OTROS GASTOS</b>					
Utiles de Aseo	275.748	22.979	2.182.537	-1.906.789	791,50

Papelería y fotocopias	159.624	13.302	240.940	-81.316	150,94
Transporte Urbano	0	0	11.800	-11.800	0,00
Eventos Sociales y Comunales	11.210.196	934.183	11.454.280	-244.084	102,18
Imprevistos	0	0	4.273.500	-4.273.500	0,00
Gastos Bancarios / Ajte Impuestos / otros	1.744.812	145.401	360.181	1.384.621	20,64
<b>SUB TOTAL EGRESOS EFECTIVO</b>	<b>233.914.656</b>	<b>19.492.888</b>	<b>221.346.633</b>	<b>12.568.023</b>	<b>94,63</b>
<b>RESULTADO CORRIENTE</b>	<b>20.326.344</b>	<b>1.693.862</b>	<b>30.555.079</b>	<b>-10.228.735</b>	<b>150,32</b>
Depreciación de Activos	0	0	0	0	0,00
Provisión para Pintura	5.242.704	436.892	5.242.704	0	100,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>15.083.640</b>	<b>1.256.970</b>	<b>25.312.375</b>	<b>-10.228.735</b>	

Fuente: Informe contador Revelaciones Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2018

El presupuesto está organizado por grupos funcionales, esto es: Ingresos, Gastos por servicios comunitarios, Gastos por Mantenimiento, Otros Gastos.

Al revisar el presupuesto la mayoría de rubros se ejecutaron considerablemente por debajo de lo presupuestado, esto indica que se obtuvieron ahorros muy importantes en los gastos incurridos.

Se generó sobre ejecución en: servicio de energía eléctrica, teléfono, papelería y fotocopias. Estas sobre ejecuciones aparecen altas en porcentajes, pero en dinero resultan muy bajas.

También se presentó sobre ejecución en útiles de aseo; el presupuesto para el año era muy bajo en razón a que la empresa que prestaba el servicio de aseo incluía estos elementos en la tarifa. Al cambiar la empresa hubo la necesidad de adquirir directamente los implementos necesarios; la compra hecha en noviembre, alcanza para varios meses.

Es decir que el ahorro definido en las acciones planteadas por el consejo de administración están reflejadas en el presupuesto.

## CONCLUSION

La meta de reducción de costos optimizando los servicios y de acuerdo a la ejecución del presupuesto y gestión de cartera, se cumplieron, de acuerdo a la ejecución de las acciones y de los beneficios de las mismas.

Con este resultado el consejo de administración año 2018, pone a consideración de la Asamblea del conjunto Quintas de Aranjuez, el propósito de presentar como

proyecto para la cuota de administración año 2019, el NO aumento a la cuota de administración IPC y que esta quedara \$385.000,00.

# IPC

*Índice de  
Precios al  
Consumidor*

El consejo de administración año 2018, propone es optimizar la cuota de administración, teniendo en cuenta el ahorro realizado.

Este es el espacio en que la Asamblea General de Propietarios, pueda realizar el análisis del presupuesto comparando año 2018 y el presentado para el año 2019. Nuestra propuesta es No aumentar la cuota de administración.

La Presentación del Presupuesto año 2019, la realizará por parte del consejo de administración que fue elegido en la Asamblea extraordinaria del 10 de Febrero de 2018.

QA *Conjunto  
Quintas  
de Aranjuez*

## 2. OBJETIVO PLAN DE BIENESTAR

El conjunto Quintas de Aranquez tiene una población general aproximada de 112 personas, de diferentes edades, el consejo de administración define la realización de tres grandes actividades que promuevan la integración y resalten los valores de la familia, para lo cual el consejo generó el Plan de Bienestar para el año 2018, el cual proyecta realizar dos grandes actividades, una se denominó “El día de la Familia” la cual agrupa diferentes celebraciones en una sola. La otra actividad se denominó “Navidad en Familia” de la cual se realizaron tres acciones así: 1. Decoración Navideña 2. Día de las velitas 3. Novena (misa).

### GESTION REALIZADA

#### 1. DIA DE LA FAMILIA



De acuerdo al Plan de Bienestar, se definió una actividad central para ser realiza en el mes de Octubre, en el cual invito a participar a todos los residentes independientemente su edad. Para ello se realizó una comparsa denominada “Carnaval de Barranquilla” en esta actividad se buscó tener diferentes escenario de participación y acciones en familia.



1. **COMPARSA:** esta actividad tuvo una participación directa del 80% de los niños menores de 15 años residentes del conjunto, exaltando el valor de estar en familia.



2. **CIRCO:** esta actividad tuvo una participación del 35% de adultos residentes del conjunto, exaltando la diversión y esparcimiento en familia.

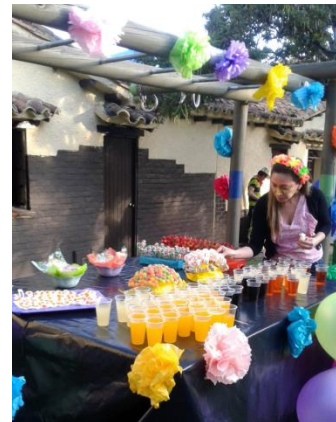


3. **SALTARIN:** esta actividad tuvo una participación aproximada de 60% de niños menores de 15 años del conjunto.

4. **MUSICA:** esta actividad se realizó en VIVO en el acompañamiento a la comparsa alrededor del conjunto y en el parque, exaltando la música colombiana y el Carnaval de Barranquilla, como patrimonio cultural e inmaterial de la humanidad



5. **COMIDA:** en la actividad se definieron cinco (5) puntos, para realizar entrega de refrigerios en diferentes momentos: 1. Estación de Palomitas de Maíz, 2. Estación de Mango Biche, 3. Estación de Algodón de Azúcar, 3. Estación de Dulces, 4. Estación de Helados y 5. Estación de entrega refrigerios "Hamburguesa y Gaseosa". Según registro de entrega de refrigerio se cumplió con un 87% de residentes.



6. **FIESTA:** esta actividad se realizó con el acompañamiento de música, luces, cámara de humo, Un disc-jockey (es una persona que selecciona y mezcla música) y animador para motivar a la participación de los residentes del conjunto. Esta actividad tuvo una participación aproximada del 40% de residentes.



Es la oportunidad para dar agradecimiento a Nohora Maritza Gómez, quien fue la quien colaboro en la organización y ayudo a diseñar parte de las actividades realizadas, de igual forma agradecimiento a la señora Administradora y a cada uno de los residentes que creyeron en este actividad del día de la Familia, en beneficio de los propietarios y residentes del Conjunto Quintas de Aranjuez.

## 2. NAVIDAD EN FAMILIA

Para esta actividad el concejo de administración definió tres actividades a realizar, buscando la integración alrededor de las fechas Decembrinas.

### ACTIVIDADES REALIZADAS

#### 1. Decoración Navideña

Se realiza decoración (luces) alrededor del parque y en las entradas del conjunto, así como arcos de iluminación y se decoran los diferentes arboles del conjunto.



*Acompáñanos esta noche de velitas a las 7p.m. en el parque en nuestro conjunto Quintas de Aranjuez a un compartir, trae a tu familia y amigos.*

*Invita: Consejo de administración y Administración*





Es la oportunidad para dar agradecimiento a Flavio Jaimes, quien dedicó su tiempo y conocimiento para la decoración de navidad. Así como a la señora Administradora y a los residentes que colaboraron en dichas actividades

Para el Consejo de Administración año 2018, es de su conocimiento que dar gusto a todos y cada uno de los residentes frente al diseño y estructura de la decoración en navidad no es fácil, pero la intención del consejo fue la de poder brindar un espacio donde las luces navideñas animaran y tuvieran un contexto diferenciador motivando a participar en las fechas decembrinas en familia. El tiempo en el cual duraron puestas las luces de navidad fue de 32 días. El anterior comentario se realiza, porque a algunos residentes no les gusto la decoración de navidad, que con esmero se realizó, pero dejamos constancia que la mayoría de residentes y visitantes del conjunto, nos felicitaron y alentaron para que se siguiera con esta tradición.

*2. Día de las velitas “compartir en familia”*



Se realiza actividad de integración en una estrategia denominada “Compartir en Familia” en la cual se invita a las casas a llevar algo que se quiera compartir con los demás residentes. En esta actividad se tuvo una participación del 75% de los residentes.

Se realiza un compartir con los residentes que asistieron a prender las velitas, cada uno de los participantes llevo dulces, natillas, buñuelos, etc. Que permitieron generar una integración alrededor de las velitas de navidad.



**3. Novena y Misa de Agüinados NAVIDAD**

En esta actividad se realizaron (2) acciones, una la Novena con una participación del 20% del total residente y una Misa campal la cual tuvo una participación del 20%.



**EL CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN  
INVITA**

**MISA – NOVENA SESTO DIA**

LUGAR PARQUE DEL CONJUNTO  
DIA: VIERNES 21 DICIEMBRE  
HORA: 7:30 P.M.



**CONJUNTO QUINTAS DE ARANJUEZ**

### 3. ESPACIOS DEPORTIVOS

El Consejo de Administración definió dentro del su Plan de Bienestar año 2018, el poder dotar al conjunto de espacios, de recreación que permitan el disfrute en familia de los propietarios y residentes del conjunto.

Se realiza Diagnostico de la oferta de espacios con que cuenta el conjunto.

Población de 1 a 10 años rodadero y columpios “juego infantiles”.

Población de 10 años en adelante – Cancha de Baloncesto.

Población mayor a 50 años – no se cuenta con espacios deportivos

De acuerdo al grupo de edad de los residentes del conjunto se define las necesidades a saber:

- a. Población de 1 a 10 años mantenimiento a juegos infantiles
- b. Población de 10 años en adelante adquisición de Mesa Ping Pong y realizar adecuación logística para el disfrute de la misma.
- c. Población de 10 años en adelante, realizar cambio de tablero de cancha de baloncesto, ya que la actual no es adecuada y presenta deterioro.
- d. Población mayor de 50 años, adquisición de Bioparque saludable

#### JUEGOS INFANTILES



Acciones a realizar mantenimiento, podar y revisión de estructura.

ACTIVIDAD REALIZADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION 2019.

ADMINISTRADORA  
Señora Nohora Gómez

## MESA PING PONG

Se realiza la compra de una Mesa Ping Pong la cual ha incentivado la unión y los espacios para los residentes del conjunto.

Pero desafortunadamente, no ha sido posible colocarla constantemente.



## ADECUACIÓN ESPACIO PARA REUNIONES DE RESIDENTES APROVECHANDO EL ESPACIO

PUEDA SER UTILIZADO PARA REUNIONES PEQUEÑAS.  
ZONA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS COMO PING PONG



Dentro de las acciones definidas es poder realizar la adecuación de un espacio para poder REALIZAR REUNIONES DE LOS RESIDENTES o actividades de recreación (Ping Pong).

DESAFORTUNADAMENTE ACCION QUE NO SE PUDO REALIZAR.

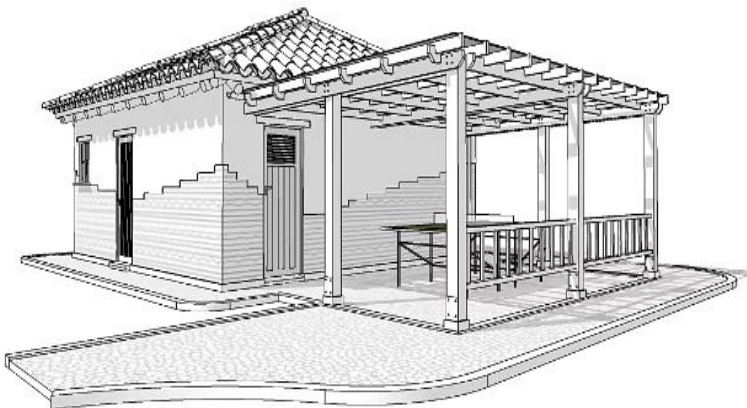
(Propuesta a presentar en la Asamblea de Copropietarios)

## DISEÑO PARA ADECUACION DE ESPACIO PARA REUNIONES DE RESIDENTES

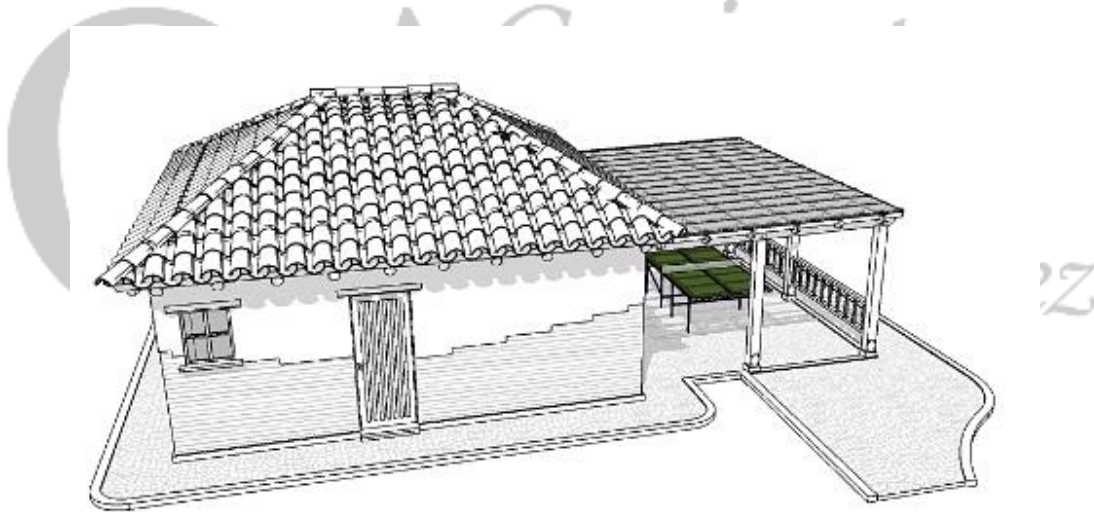
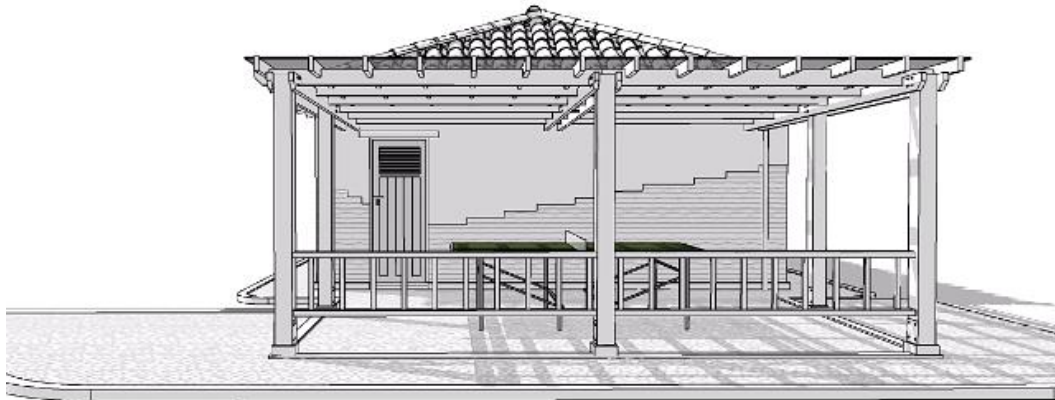


De acuerdo a los cotizaciones solicitadas en su momento por el consejo, el valor esta entre \$8.500.000,00 y \$15.000.000,00 millones

La información de precios le fue comentada al señor Carlos Huertas de forma verbal por el señor John Sánchez en mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019



LA RECOMENDACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2018, La asamblea autorice la realización de la pérgola para realizar reuniones de residentes o para realizar actividades de integración, se cuenta con los recursos y esto beneficia a los residentes del Conjunto.



Con este espacio se busca tener espacio donde los residentes puedan aprovechar en reuniones o en momentos de esparcimiento.

## CAMBIO DE TABLERO DE BALONCESTO



El Tablero de Baloncesto, con que cuenta el Conjunto está deteriorado y se requiere realizar mantenimiento al mismo.

DESAFORTUNADAMENTE ACCION QUE NO SE PUDO REALIZAR.

De acuerdo a los cotizaciones solicitadas en su momento por el consejo, el valor esta entre \$360.000,00 y \$500.000,00 mil pesos

La información de precios le fue comentada al señor Carlos Huertas de forma verbal por el señor John Sánchez en mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019



## DOTACION DE BIOPARQUES SALUDABLES

¿Que son los Bioparque saludables?

El parque Biosaludables son aparatos especializados de ejercicio, de fácil manejo, gran versatilidad y escaso mantenimiento, que ofrecen alternativas de calentamiento, ejercicios de tonificación muscular y estiramiento.



El objetivo es usar cada una de los aparatos por 10 minutos y realizar todo el ciclo a lo largo de una hora o 50 minutos, para obtener un acondicionamiento físico ideal. Está dirigido a personas mayores de 50 años, ya que permite realizar ejercicios

de bajo impacto, sin afectar articulaciones. Hay posibilidad de integrar dichos aparatos a los espacios con que cuenta el conjunto y a la vez se está dando alternativas de uso a los residentes que se preocupan por su estado físico y para aquellos que realizan ejercicios “caminatas” alrededor del conjunto Quintas de Aranjuez.

Esta iniciativa del consejo de administración año 2018, busca que los padres de familia compartan con sus hijos momentos de esparcimiento; que las personas mayores de 50 años de edad tengamos la posibilidad de realizar ejercicios para mejorar nuestra condición físicas y emocionales.

Propuesta de adquisición de Equipo “Caminador Aéreo”, valor aproximado de acuerdo a cotizaciones \$1.500.000,00 con instalación.





Propuesta de adquisición de Equipo “Pony”, valor aproximado de acuerdo a cotizaciones \$1.400.000,00 con instalación.

Propuesta de adquisición de Equipo “Giro de Cintura”, valor aproximado de acuerdo a cotizaciones \$1.500.000,00 con instalación.



Desafortunadamente esta acción que no la pudimos realizar. Pero esperamos sea aprobada por la asamblea de copropietarios, las cotizaciones se encuentran en la administración

La información de precios le fue comentada al señor Carlos Huertas de forma verbal por el señor John Sánchez en mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019

## CONCLUSIONES

Dentro de la meta establecida en el Plan de Bienestar para el Conjunto Quintas de Aranjuez, fue la de lograr una participación del por lo menos el 60% de residentes, en general cumplimos con una participación del 63%, que si bien se cumple la meta, es necesario hacer un esfuerzo para que la mayoría de residentes puedan participar en las diferentes actividades de integración que se definan para el año 2019.

Es importante que la asamblea sepa que de la actividad del DÍA DE LA FAMILIA, se diversifico las actividades en un 100% y se redujo los costos en un 12% en comparación con el año anterior. Frente a las actividades de NAVIDAD EN FAMILIA, se incrementó los gastos en \$23.000 pesos en comparación al año anterior y se tuvo una diversificación en decoración del 100%, fuente registró contable Conjunto Quintas de Aranjuez año 2018.

El Consejo de Administración definido en el Plan de Bienestar para el año 2018, para los espacios Deportivos, la reposición del tablero de baloncesto, así como la adquisición de tres equipos de Bioparque saludable y la adecuación del espacio logístico para reunión de residentes “zona de esparcimiento y actividades deportivas como juego de Ping Pong, para poder brindar a los residentes espacios para promover estilos de vida saludables y que motiven a realizar ejercicio, si necesidad de salir del conjunto, pero desafortunadamente, por las acciones y decisiones realizadas en la asamblea extraordinaria el consejo no pudo terminar dichas acciones, los precios de acuerdo a información de proveedores le fueron comentadas al señor Carlos Huertas en reunión del 21 de Febrero de 2019.

Creemos que es el espacio para que la Asamblea General de copropietarios tratar este tema y autorizar la ejecución de dichas actividades.

A large, light gray watermark version of the logo from the top right is centered on the page. It features the letters 'QA' in a large serif font, with the words 'Conjunto', 'Quintas', and 'de Aranjuez' stacked to its right in a cursive script.

### 3. OBJETIVO SEGURIDAD

Este objetivo está relacionado con las acciones que el conjunto adelanta con las diferentes autoridades de la zona y alcaldía de Usaquén, para poder acceder a las diferentes campañas de seguridad y que se han aplicadas en el conjunto

#### GESTIÓN REALIZADA

##### 1. FRENTE DE SEGURIDAD

La alcaldía de Bogotá, en concordancia con la meta de participar activamente en la aplicación de los frentes de seguridad y la aplicación del código de policía, se solicita en el mes de septiembre de 2018, sea incluido el conjunto el programa de capacitación y el comité del frente de seguridad. Pero no se logró pertenecer a los frentes de seguridad por la no asistencia del representante legal del conjunto a las capacitaciones adelantadas por la alcaldía local de Usaquén.



#### SECTOR RESIDENCIAL



Todos los habitantes de la zona tendrán la confianza en su entorno permitiendo transitar con precaución pero no con el miedo de ser intimidado por la inseguridad.

##### 2. ACCIONES DE ILUMINACION ENTRADA CONJUNTO

Según informes de la policía y de algunos residentes como comunidad en general, en la carrera 12 se han venido incrementando los hurtos, en la modalidad de raponaso por seguimiento en moto o cicla. Para ello el concejo si bien solamente desde el mes de febrero pudo hacer contacto con el comandante de la estación de Usaquén para activar medidas de control, desde el mes de octubre del año pasado realizo la colocación de luces de mayor iluminación, procurando con esto generar espacio de seguridad y control de las personas que pasaran por la portería del conjunto.

Si bien no es una medida contundente, si se buscaba aumentar la sensación de seguridad, la cual fue agradecida por algunos residentes del conjunto y vecinos de diferentes conjuntos de la carrera 12 por mantener iluminado la calle para evitar posibles robos.



Panorámica de la entrada del conjunto Quintas de Aranjuez sin la intervención de iluminación por parte del consejo de Administración



Se Realizan instalación de luces en busca de generar espacios de seguridad al entrar al conjunto Quintas de Aranjuez



Actualmente la entrada del Conjunto Quintas de Aranjuez.

### 3. ILUMINACION DENTRO DEL CONJUNTO

Dentro del conjunto es importante poder contar con una iluminación que permita reducir espacio de oscuridad, para lo cual se ha venido realizando seguimiento y se tiene programado realizar cambios de bombillos y ajuste a las lámparas, para poder contar con una adecuada iluminación, evitando impases o hechos que se han venido presentando en algunos espacios de oscuridad en el conjunto.

A pesar de tener gran parte del conjunto iluminado, se han presentado informes de acciones en algunos vehículos (activación de las alarmas), ocasionado por algunos invitados cuando en las casas hace reuniones o fiestas, por eso el consejo de administración año 2018, recomienda a la asamblea seguir adelantando la campaña de iluminación en espacios donde no ha sido posible colocar el alumbrado.



### 4. PARTICIPACION EN EL MANEJO VIAL DE LA ZONA DE CEDRITOS



Si bien al conjunto se le informa de la obra de pavimentación de la Carrera 12 y a participar en las diferentes acciones que adelanta la alcaldía de Usaquén, no fue posible adelantar los trámites necesarios, ante la defensoría del espacio público para tratar el caso, del restaurante “Caracol Rojo”, desafortunadamente no se logra participar en las reuniones de la alcaldía para tratar el tema de invasión de espacio público, por la no asistencia del representante legal del conjunto Quintas de Aranjuez.

Nuestra recomendación como consejo de administración año 2018, es solicitar participar en los temas de defensoría de espacio público que adelanta la alcaldía de Usaquén, para volver a intentar tratar el caso de la invasión de vehículos carrera 12, por los clientes del restaurante “caracol Rojo” ubicado en la carrera 12 N°140 - 22



## 5. ACCIONES DE SEGURIDAD CON LA EMPRESA SERVICONCEL



Definir nuevas directrices “Consignas de Puesto “ya que no se estaba llevando el registro de ingreso de personal que no reside en el conjunto, se realizó solicitud se ajustan los procesos para poder cumplir.

A la vez queremos participar a la asamblea general, sea este el momento que es necesario colaborar para realizar el registro de todo el personal que ingrese al conjunto, así como vehículo, que no sea residente habitual; ya que es de un requisito específico solicitado por la superintendencia de vigilancia y es evidencia solicitada por la autoridad, cuando se requiera.



De igual forma se le solicita a la empresa SERVICONCELL la posibilidad de contar con equipos de comunicación y aportan al conjunto cuatro equipos distribuidos así: uno para la administración, para el todero, para la aseo y para el vigilante

## 6. GENERAR ACCIONES DE COMUNICACIÓN



Para poder tener un medio de comunicación oportuno, se crea el grupo de Residentes del Conjunto Quintas de Aranjuez por el aplicativo Whatsapp,

Es importante resaltar que el Administrador del grupo es el Administrador y que el velara, porque se cumplan la finalidad que tiene dicho grupo.

Por lo que se recomienda a los residentes, cumplir con las políticas y recomendaciones que se enviaron al momento de la creación del grupo.

## 7. BOLETÍN INTERNO DE SEGURIDAD -

### INTRODUCCION

Por considerarlo que es un Interés común de nuestra vecindad, desde el Consejo Directivo hemos procurado no solo adelantar acciones concretas orientadas a mejorar todo lo relacionado con la seguridad física de nuestro conjunto, sino a través de diversos medios generar tanto conciencia como sentido de "SEGURIDAD".

Seguramente muchas veces el factor humano, enfocado en la falta de atención y el exceso de confianza, son algunas de las variables que más pueden generar ambientes de inseguridad.

Nuestro comité de seguridad, activó un canal de comunicación por este medio en procura de transmitir información relevante de manera periódica que seguramente será de utilidad a nuestros residentes.

### ACCIONES QUE HEMOS ADELANTADO.

Continuando con los esfuerzos del año anterior en términos de mejorar el sistema de iluminación del conjunto ya que es uno de los elementos que nos permiten mejorar niveles de seguridad, durante el tercer trimestre de 2018 se realizaron dos trabajos importantes a saber:

1. Automatización de la red eléctrica de encendido y apagado del alumbrado general exterior del conjunto, mediante la instalación de sistema eléctrico basado en una célula solar (Actividad adelantada durante el mes de agosto de 2018).
2. Mejoramiento de la iluminación de la puerta de acceso principal del conjunto tanto interior como exterior, se desmontó una lámpara antigua y se instaló en total 03 paneles led de 06 W. CU y tanto en la parte frontal como lateral sur de la estructura de acceso, se instalaron 03 luminarias LED de 50W de alto desempeño, con ello no solo se incrementó la luminosidad, sino la presentación general de nuestra entrada.

3. Hemos concluido la elaboración de las especificaciones técnicas y requisitos habilitantes que nos permitan adelantar un proceso transparente y objetivo para realizar el cambio de los actuales sistemas de CCTV y CÍPTOP-DNA antigua y la red de comunicaciones asociada, que se encuentran en un alto grado de obsolescencia y deterioro, esperamos que el proceso correspondiente de concurso sea adelantado satisfactoriamente durante el mes de noviembre de 2018.

Hemos hecho un ejercicio interesante procurando encontrar la mejor tecnología a nuestro alcance con una relación costo/beneficio muy favorable y que se proyecte como mínimo para los próximos 5 años.

Les anticipamos que esperamos contar con Cámaras IP de resolución mínima de 2 MP y Videocámaras IP con capacidades de además de ver desde cada casa a los visitantes en la entrada principal, monitorear las cámaras del CCTV del conjunto, los dos sistemas integrados desde una única plataforma de control y gestión, cuyo cerebro estará instalado en un espacio dentro de la Administración.

Se crea boletín de seguridad informando las acciones realizadas para el conjunto buscando generar acciones de seguridad

### RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA SEGURIDAD

Para prevenir el hurto a residencias:

- Instalar cerraduras y chapas de seguridad de buena calidad.
- Asegurar siempre puertas y ventanas.
- No dejar llaves de repuesto en porteros u otros sitios externos.
- En caso de perder las llaves, realice inmediatamente el cambio de guardas.
- Participe activamente en los programas de seguridad y prevención ciudadana como los festejos de seguridad con su cuadrante.

- Si es posible instale una alarma de seguridad.
- Advierta a su empleado del servicio de cómo opera la llamada millonaria para que no se deje engañar.
- Pídale a un familiar de confianza que le pase revista a su casa.
- No publique por redes sociales que va a viajar o que está fuera de la ciudad.

Requiere antes de salir de casa.

- Cierre los registros del agua y el gas.
- Verifique que todos los aparatos eléctricos queden desconectados.
- Siempre tenga a la mano el teléfono de algún familiar o vecino de confianza.
- Recuerde tener siempre el nombre y el teléfono del comandante del cuadrante, del CAI más cercano o llamar al 123 para reportar de inmediato algún delito o conductas sospechosas.
- La Estación de Policía de Usaquén se encuentra ubicada en la calle 165 No. 8 A - 43 y el teléfono: 8710150.

### NUMEROS TELEFONICOS DE INTERES

**CASETA VIGILANTE: (031) - 6256550**

**POLICIA DEL CUADRANTE: 308460798**

**ADMINISTRACION: 312769006**

**JEFE COMITE DE SEGURIDAD: 318798550**

**CAI POLICIA CONTADOR: (031)-6264494**

**CAI POLICIA LISBOA: (031)-2747918**


**COMITÉ DE SEGURIDAD 2018**  
**QUINTAS DE ARANJUEZ**

**CONSEJO DE ADMINISTRACION CONJUNTO RESIDENCIAL "QUINTAS DE ARANJUEZ" NIT. 800054926-7**

**BOLETIN DE SEGURIDAD NRO 001-2018**

*"La seguridad la hacemos todos"*

**COMITÉ DE SEGURIDAD DEL CONJUNTO.**  
**OCTUBRE DE 2018**

- 38 -

Carrera 12 No 140 – 42 Cedritos, Bogotá, D.C.

## 8. CREACIÓN DE PÁGINA WEB

Conocedores de la oportunidad de contar con herramientas que permitan tener acceso a información se diseña la página web del Conjunto Quintas de Aranjuez.

La herramienta está en proceso de ajustes, y definición de políticas de seguridad, para ser entregada aproximadamente en el mes de Mayo – Junio 2019.



Esta herramienta no tuvo costo alguno, a cargo del presupuesto del Conjunto Quintas de Aranjuez., fue aporte del consejo de administración

Es importante poder tener herramientas que faciliten acceder a información del conjunto, la cual deberá ser previamente definida, cumpliendo los estándares de seguridad y confidencialidad necesaria. Sabemos que este tema para algunos residentes es oportuno y para otros no, sea los diferentes motivos; pero si es una realidad que debemos aprovechar y que en su momento se presentara al presidente del consejo de administración.

### CONCLUSIONES

En esta línea de trabajo se ha venido implementando acciones que busquen incrementar la seguridad, pero consideramos que al poder contar con elementos de seguridad en el conjunto, es necesario volver a solicitar hacer parte de los frentes de seguridad del sector, así como generar espacios de capacitaciones para conocer el código de policía y su aplicabilidad.

En este objetivo no fue posible avanzar como hubiéramos querido, pero nuestra recomendación a la asamblea general y residentes del conjunto, es incentivar acciones de seguridad, dentro del conjunto como no permitir que ingrese al conjunto personal sin ser registrado en la minuta del servicio de vigilancia, reportar cualquier hecho que se observe dentro del conjunto a los vigilantes para poder generar las acciones de seguridad que tiene ellos activos.

## 4. OBJETIVO CONVIVENCIA

Si bien para el Concejo de Administración 2018, se trata de un concepto vinculado a la coexistencia pacífica y armónica de grupos humanos en un mismo espacio. Y por lo tanto, es responsabilidad del mismo consejo generar un ambiente que propicie buenas relaciones interpersonales entre los copropietarios y residentes del Conjunto Quintas de Aranjuez.

Siendo coherente al anterior enunciado, se debe tener muy claro, que tanto el RESPETO como la SOLIDARIDAD son dos valores imprescindibles y que deben ser aplicados para la convivencia armónica en él conjunto.

El conocer mis derechos pero de igual forma mis deberes hace posible la convivencia sea posible.

Este objetivo es para el consejo de vital importancia, para ello programo la realización de mesas de trabajo, para dar a conocer las últimas disposiciones de la alcaldía de Usaquén frente a la aplicación acciones que permitan entre vecinos una mejor convivencia, así mismo la aplicación del código de policía, esto en busca de poder contribuir a la aplicación justa de los deberes y derechos de los residentes de Quintas de Aranjuez. Desafortunadamente no fue posible acceder a los planes que ofrecía la alcaldía de Usaquén para tratar el tema.

Los mayores conflictos que se presentan son vinculados al manejo de mascotas y diferencias en el acceso a la utilización de parqueaderos.

### GESTION REALIZADA

#### COMITÉ DE CONVIVENCIA

El concejo de administración ha realizado en compañía del consejo de convivencia dos reuniones de las cuales se trataron temas de parqueaderos y de mascotas.

##### 1. PARQUEADEROS CARRERA 12

Si bien en la reunión de convivencia frente a la utilización de los parqueaderos de los residentes de la carrera 12 se llegó a soluciones en el sorteo de los parqueaderos acorde a lo que establece los estatutos.





Es importante informar que se dio a conocer una alternativa para que los residentes de la carrera 12 puedan contar con dos parqueaderos al frente de sus casas y el conjunto cuente disponer con 6 parqueadero de visitantes en general.



#### RECOMEDACIONES FRENTE A PARQUEADEROS DE CASA CARRERA 12

En la actualidad las rejas de madera, algunas divisiones y los soportes de las mismas. Que se encuentra ubicadas sobre la carrera 12 del conjunto, se encuentran bastantes deterioradas y se necesita realizar el cambio, ya sea por madera o por otro material, así como adecuar los soportes de las mismas.

En su momento se adelantó averiguaciones en la curaduría de la calle 100, solicitando información sobre las acciones a realizar para realizar mantenimiento de las rejas y sobre la posibilidad de modificar el ingresos de los vehículos, de las casas que se encuentran en la carrera 12, ya que presentaban de igual forma deterioro; dentro de la explicación dada, se informó que esto sería una acción de adecuación y mantenimiento a las fachadas ya que por su deterioro es necesario realizar en alguna de ellas cambios ya sea a la reja o a los soportes de las mismas.

De acuerdo a lo comentado por la persona que dio información en la curaduría, no hay inconvenientes, ya que lo que se va a realizar es mantenimiento por deterioro de las rejas de madera y los soportes de las mismas y que ello no realiza cambio ni obra nueva, desafortunadamente dicho concepto no fue escrito si no verbal.

La recomendación que realiza el concejo de administración año 2018, es hacer el trámite, nuevamente ante la curaduría y solicitar el concepto por escrito, dando

alcance que se realizara mantenimiento a las rejas y los soportes de las mismas, esto para evitar un daño mayor y deterioro total a la fachada.

Con dicho concepto por escrito y si este es favorable; se puede realizar los mantenimientos pertinentes para que las casas ubicadas en la carrera 12 puedan ubicar dos vehículos al frente de sus casas, y el conjunto contar con 6 parqueaderos para visitantes.

## 2. MANEJO DE MASCOTAS

Se agradece de antemano la gestión realizada por el señor Martin Escorcía casa No 15, quien en el año 2018 lideró acciones de los propietarios de las mascotas para tener una adecuada convivencia con las mascotas, a través de diferentes estrategias de comunicación y compromisos, los cuales permitieron avances sobre la responsabilidad de la tenencia de mascotas en el conjunto.

Desafortunadamente en el proceso adelantado por el concejo de administración año 2018, no se realizaron acciones que permitieran evitar casos, como el de abandono por más de tres (3) días a mascotas en casas del conjunto. Así como el de algunas casas en los cuales los propietarios dejan salir sus mascotas a los tejados o al parque sin la supervisión y cuidado.

## CONCLUSIONES

Nuestra recomendación frente al tema de manejo de mascotas, es realizar procesos de capacitación, para dar a conocer las normas de manejo y las responsabilidades que enmarca la ley a los propietarios de las mascotas, y de acuerdo a las misma aplicar la normatividad vigente, de acuerdo al “código de policía” para a aquellos propietarios de mascotas que no cumplan con sus responsabilidad y que ello ocasione alteraciones de convivencia en el conjunto.

El nuevo Código de Policía, busca fomentar las condiciones necesarias para mejorar la convivencia en el país. La legislación tiene 243 artículos en total, de los cuales 19 están dedicados a la tenencia de animales. Estas 19 Normas las cuales se recomienda conocer muy bien los propietarios de mascotas, pues en ellas se contemplan los comportamientos apropiados y las multas con las que serán sancionados quienes no las cumplan.

Recomendamos no aplicar sanciones o multas, por parte del conjunto, a aquellos propietarios que no cumplan con un manejo responsable de sus mascotas, Recomendamos aplicar el acompañamiento que realiza zoonosis y la policía nacional, para aquellos propietarios de mascotas que presentan dificultades en su tenencia, desconociendo los derechos de los residentes que se ven afectados por el manejo no adecuado de sus mascotas.

## 5. PROYECTOS DE INVERSION

De acuerdo a lo establecido en la Asamblea General de marzo de 2017, uno de los mandatos era adelantar la adquisición de las cámaras, dando una inversión de \$25.000.000.

### ACCIONES REALIZADAS

El Conjunto Residencial “Quintas de Aranjuez” es una institución jurídica de propiedad horizontal cuyo Consejo de Administración ha asumido un compromiso con los propietarios y residentes de trabajar en todos los frentes orientados a garantizar una adecuada y transparente administración, mejorar la seguridad, el bienestar y la convivencia de todos y efectuar un estricto control de actividades asociadas a la propiedad.

Dado el Rol y responsabilidad que cumple el Consejo de Administración, como ente generador de iniciativas y actividades de mayor orden al de la administración del conjunto en concordancia con las atribuciones de los miembros de la asamblea, se estructura proyecto que tiene como objetivo especial, el de incrementar los niveles de seguridad por medios electrónicos y la mejora de los Sistemas de citófono del conjunto.

El Consejo de Administración año 2018, dispone realizar diagnóstico de las necesidades del Conjunto, resultado de lo anterior se estructura el proyecto de modernización del sistema CCTV, Citófono y Control de Acceso del Conjunto Quintas de Aranjuez. (Documentó de 37 Folios) que se deja a disposición de los residentes que quieran conocerlo.

El Documento tiene Las Especificaciones Técnicas de una manera detallada los equipos y elementos requeridos para los sistemas requeridos para el Conjunto Residencial “Quintas de Aranjuez”; así como los demás requerimientos orientados al soporte y mantenimiento técnico para contar con la más alta, disponibilidad para operación de los sistemas de CCTV, Citófono y Control de Acceso vehicular. Es importante resaltar q todos estos sistemas deberán ser conectados de manera física mediante el empleo de fibra óptica, que adicionalmente nos permitirá establecer una red de comunicaciones propia administrable en esta tecnología y que permita la transmisión de información desde su central hasta cada una de las casas del Conjunto Quintas de Aranjuez independientemente del prestador de servicios de internet que contrate cada residente. El Contratista que presente propuesta y esta sea calificada como la más adecuada a las necesidades del conjunto, será el único responsable del suministro, instalación, puesta en funcionamiento, suministro de repuestos y diseño de los planes de mantenimiento.

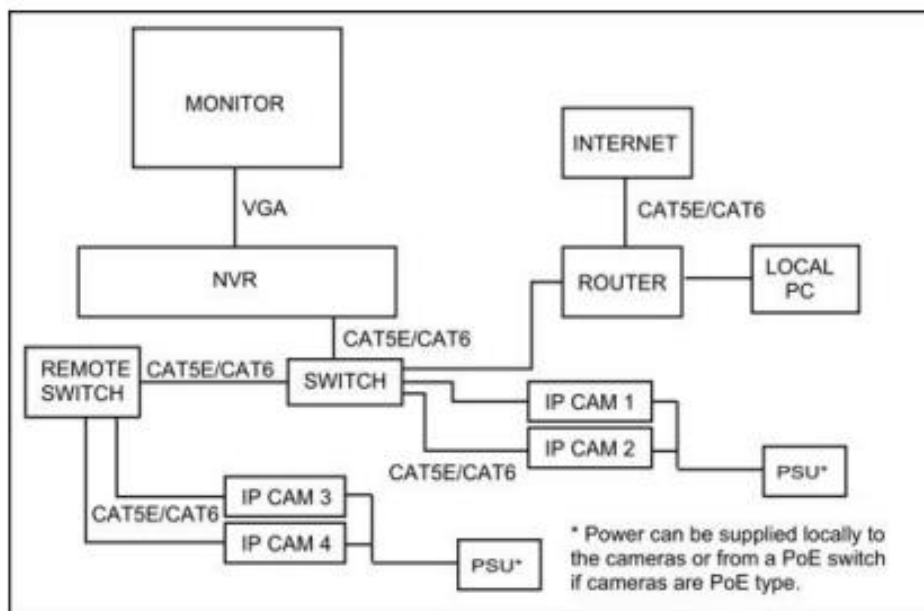
Preventivo de todos y cada uno de los componentes del presente sistema, siendo su obligación hacer todas las actividades que sean necesarias para garantizar la Disponibilidad y confiabilidad de los equipos, sin que lo indicado en el presente Documento represente un límite a ello.

## “PROYECTO DE MODERNIZACION DEL SISTEMA DE CCTV, CITOFONIA Y CONTROL DE ACCESO DEL CONJUNTO QUINTAS DE ARANJUEZ”

Los requisitos que se describen a continuación son los mínimos que cumple el proyecto del Sistema de gestión de seguridad integrado del conjunto Quinta de Aranjuez.

### UN CIRCUITO DE CCTV CON CAMARAS IP.

El sistema de CCTV debe permitir el monitoreo de las cámaras desde dos puntos fijos (Caseta del Vigilante y Oficina de Administración) y móvil desde celulares mediante la descarga de aplicación específica web para este propósito con posibilidad de acceso a un máximo de 05 usuarios.



NVR CCTV System Schematic  
**Grafica Nro. "1"**

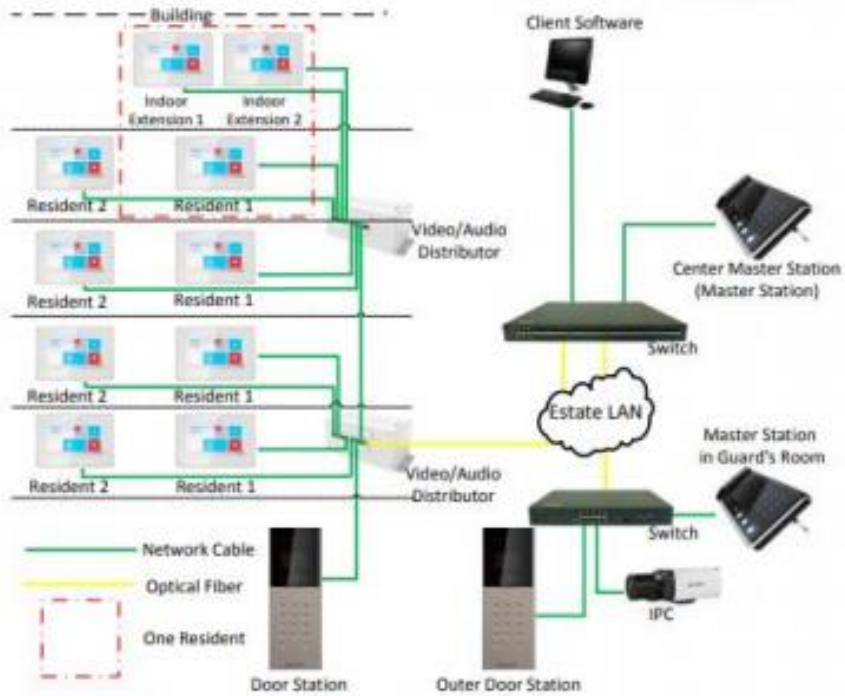
UN

### SISTEMA DE VIDEOCITOFONIA

El proyecto ofrece un Sistema de videocitofonia que deberá contar con los siguientes componentes:

- 01 Estación Maestra
- 53 Videocitofonos para interior.
- 01 Estación de puerta principal.
- 07 Estaciones de Puerta.

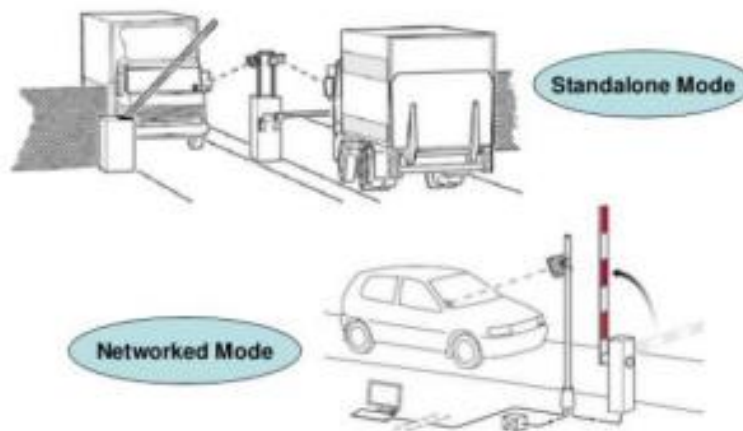
La configuración del Sistema de videocitofonia deberá estar acorde con la gráfica Nro. "2".



**Grafica Nro. "2"**

**UN SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO VEHICULA**

EL Sistema de control de acceso vehicular tiene las características mínimas descritas a continuación. La grafica No "3".



**Grafica Nro. "3"**

## CONCLUSIONES

El Proyecto de modernización del sistema CCTV, Citófonía y Control de Acceso del Conjunto Quintas de Aranjuez se calcula que puede estar por un valor aproximado de \$100.000.000, (Cien Millones de Pesos mtc) de acuerdo al valor del dólar año 2018. (Fuente Gestor del proyecto Flavio Jaimes, propietario casa 4)

De acuerdo al proyecto de la CCTV se calculó que su valor aproximado de \$ 25 a 30 millones de acuerdo a valor del mercado.

Se realiza evaluación por parte de los integrantes del consejo por la implicación y para poder cumplir con el proyecto en proponen realizar Dos facetas, así:

El consejo de administración procede a:

1. Solicitar a la Revisora Fiscal Yenny Ardila Casa 14 a realizar el pliego de Términos de Referencia para las Evaluaciones de Proveedores frente a las “Especificaciones Técnicas de CCTV del Conjunto Quintas de Aranjuez. Documentó de 23 folios – que se ponen a consideración de quien disponga la Asamblea de Propietarios Quintas de Aranjuez. De igual forma realizar la designación de evaluadores AD-HOC, Seleccionando al señor Edgar sarmiento y Ricardo Trujillo, para realizar evaluación de propuestas, conjuntamente con La Revisora Fiscal.
2. En el proceso de evaluación realizado por el consejo de administración en el mes de Noviembre de 2018, frente a la dimensiones del proyecto, y la necesidad que sea la Asamblea de Propietarios quien lidere este proyecto, se acordó detener el proceso de adquisición de CCTV, presentar el proyecto en su totalidad a la Asamblea de Propietarios, para que en asamblea se dé a conocer las bondades del proyecto y sea la asamblea en pleno quien tome la decisión y defina la metodología para abordar el proyecto; sea por fases y su forma de financiar, buscando que el consejo de administración NO sea quien decida la forma de ejecutarlo, si no sea por mandato de la misma asamblea.

## PROYECTO DE ADECUACIÓN O MANTENIMIENTO PARQUEADERO RESIDENTES CARRERA 12

### CONCLUSIONES

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, frente a las recomendaciones que el Consejo de Administración dio frente a los parqueaderos de las casa ubicadas en el costado de la Carrera 12 y en concordancia a la realización del proyecto de modernización del sistema CCTV, Citófonía y Control de Acceso del Conjunto, se recomienda a la asamblea abordar los dos proyectos simultáneamente, ya que al realizar los requerimientos de acceso vehicular, es necesario realizar el cambio de las rejas de madera y los cambio de las bases. Siendo un costo de oportunidad el poder abordar las dos acciones simultáneamente.

Los Valor estipulados en los cambios de las rejas y bases de las mismas por el mantenimiento es estima en \$20.000.000,00 Aproximadamente. Cotización verbal



## 6. OBJETIVO PLANES DE MANTENIMIENTO

Este Objetivo tenía como meta dar cumplimiento por lo menos al 90% de los Planes de Mantenimiento Preventivo y 100% al mantenimiento Correctivo.

Desafortunadamente este objetivo no se pudo cumplir.

El Consejo de administración en el mes de Enero de 2019, toma la decisión de retirar a la administración, para poder ejecutar las acciones que a la fecha no había sido posible realizar proponiendo [PLAN DE CONTINGENCIA](#) y [LISTADO DE ACTIVIDADES A REALIZAR](#), por retiro de administración.

EL PLAN DE CONTINGENCIA, definido con el consejo de Administración buscaba disminuir los riesgos que se podrían presentar por la decisión del cambio de administrador del conjunto. El Tiempo definido para ejecutar las acciones planteadas por el consejo de Administración es de 01 de Febrero a 31 de Marzo de 2019, se realiza listado de acciones que no se deben abordar de forma inmediata y que estaban definidas en el plan de mantenimiento por el consejo de administración.

### LISTADO DE ACTIVIDADES A REALIZAR DE MANTENIMIENTO ENERO A MARZO DE 2019

1. Mantenimiento a Caseta de vigilantes, cambio de polarizado. Valor aproximado \$185.000 pesos.  
En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019, con el señor Carlos Huertas se le informa la acción y el posible valor de dicha actividad.
2. Mantenimiento o Cambio de brazo de Puerta vehicular. Valor de mantenimiento \$450.000 pesos y nuevo el brazo \$3.000.000.  
En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019, con el señor Carlos Huertas se le informa la acción y el posible valor de dicha actividad.
3. Mantenimiento realizar pintura a todas las casa del conjunto QA - pintura café, buscando reducir costos y que la provisión para la pintura general del conjunto propuesta de \$50 millones se pudiera reducir en por lo menos 25 millones, para ello se establece realizar la pintura de todas las CASAS parte café exceptuando puertas y ventanas, (valores mano de obra de pintores \$2.300.000,00 y compra de materiales por parte del Conjunto \$3.300.000,00, TOTAL \$5.600.000,00)  
En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019, con el señor Carlos Huertas se le informa la acción y el posible valor de dicha actividad.
4. Mantenimiento y cambio de tablero de baloncesto, valor tablero de 1.20 x 1.80 \$360.000.00 con transporte sin instalación.

En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019, con el señor Carlos Huertas se le informa la acción y el posible valor de dicha actividad.

5. Mantenimiento o cambio de rejillas de desagüe casas No 9 y 15, Para evitar aposamiento de Agua al frente de estas casas. Valor estimado por cada rejilla de \$100.000.00.

En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019, con el señor Carlos Huertas se le informa la acción y el posible valor de dicha actividad

6. Definición Plan de trabajo o que actividades se tenían planteadas para el todero contratado por el conjunto.

Limpieza y mantenimiento de jardines y zonas comunes “recolección de escombros, colocar pasto zonas descuidadas, quitar raíces de zona verde, pintura de sillas de parque y caneca de basura del parque, lavado de zonas de portería, arreglo de lámparas y pintura.

En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero, se informa él porque es de vital importancia contar con un todero y que actividades puede desarrollar para reducir contratación de otros personas ya que él las puede desarrollar.

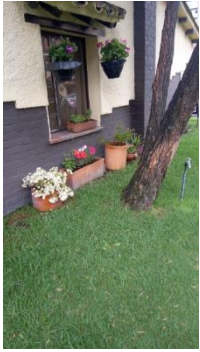
7. Solicitar a la administradora “señora Nohora Gómez” el realizar 50 horas del curso del Sistema de Salud y seguridad en el trabajo, requisito que solicitan al conjunto cuando el inspector de trabajo visite al conjunto, el no contar con este requisito multarían al conjunto.
8. Adquisición de tres (3) Bioparques, valor por Bioparques es de \$1.500.000.00 para un total de \$4.500.000.00, con esta actividad se busca dar espacios de esparcimiento a los residentes mayores de 50 años.
9. Mantenimiento Correctivo, realizar los cuatros hidrantes en el conjunto de carácter urgente el que se encuentra al frente de la casa No. 15.

Actividad a realizar por la Administradora Señora Nohora Gómez contactar al señor Edgar Sarmiento para asesorar frente a la actividad.

Valores estimados para realizar: Mano de obra metro cuadrado \$35.000.00 pesos, gabinetes, tubos y material en general por cada hidrante \$820.000.00 pesos valor aproximado por hidrante \$1.500.000.00 valor total de los cuatro \$6.000.000,00 – Actividad que sería realizada por la Administradora en los meses de febrero y marzo. En mesa de trabajo realizada el día 21 de Febrero de 2019, con el señor Carlos Huertas se le informa la acción y el posible valor de dicha actividad.

**MANTENIMIENTO ZONAS VERDES GENERAL**

De acuerdo a la programación para realizar poda y arreglo de jardines y zonas verdes comunes se cumplió el 100% de lo programado.



**MANTENIMIENTO ILUMINACION**



Se realiza seguimiento a bombillos que dejan de funcionar dentro de los faroles con que cuenta el conjunto realizando el cambio.

Si es necesario realizar ubicación de nuevos puntos de iluminación, dentro de la cancha de baloncesto y parte de atrás del conjunto

**DESAFORTUNADAMENTE NO SE CUMPLIÓ EN SU TOTALIDAD DICHA ACCIÓN DE PODER COLOCAR NUEVOS PUNTOS DE ILUMINACION.**

## MANTENIMIENTO DE CASETA DE VIGILANTES



Se identifica que la caseta de vigilancia, tiene el polarizado mal instalado, se realiza cambio y se repara vidrio.

Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria

## MANTENIMIENTO DE PUERTA DE ENTRADA VEHICULAR

Se identifica que el brazo de la puerta en ocasiones no cierra correctamente, dejando una distancia, se realiza cotizaciones para el cambio de la pieza del brazo, \$430.000 pesos  
Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria



Se realiza cambio de pieza y ajuste puerta entrada principal.

Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria

## **MANTENIMIENTO PINTURA DE TODAS LAS CASAS - PARTE CAFÉ (EXCLUYENDO PUERTAS Y VENTANAS)**

Dentro del plan de mantenimiento previsto por el Consejo de Administración, Se proyectó realizar e mantenimiento de la pintura de todas las casa del conjunto la parte café excluyendo puertas y ventanas, esto con el ánimo de disminuir la Provisión proyectada de pintura general para las cas. (Ahorro)

Cotizaciones Mano de Obra \$2.300.000,00, tiempo de duración de intervención dos semanas de duración, valor de Materiales \$\$2.000.000,00

Valor total \$4.300.000,00

Se entrega al consejo de Administración elegido en la Asamblea Extraordinaria para su ejecución. (Se entregan cotizaciones para adelantar trabajo)

### **RECOMENDACIÓN A MANTENIMIENTO DE PINTURA GENERAL**

Se recomienda a la asamblea general, realizar plan de mantenimiento de pintura año a año tanto a zonas café como a la pintura amarilla, se puede reducir el gasto proyectado por la provisión de pintura general que según cálculos puede ascender a \$50.000.000,00 millones y con esto se puede reducir en más de un 50%.

### **MANTENIMIENTO DE REJILLAS DE DESAGUE**



Se realiza inspección de drenaje de rejillas, al frente de la casa No. 15, identificando que no cumple con un buen espacio para el paso del agua, se realiza cotización de cambio de dichas rejillas “dos unidades por \$185.000 pesos.

Se realiza cambio de las dos rejillas y se coloca malla.

Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea

extraordinaria

## MANTENIMIENTO A SILLAS DE PARQUE

Labor realizada por el Todero

Se identifica deterioro en sillas del parque para lo cual se realiza pintura y ajuste por parte del todero del conjunto con que cuenta el conjunto, disminuyendo gastos y aprovechando la mano de obra del personal.



Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria

## MANTENIMIENTO ZONA VERDE ENTRADA DE PORTERIA

Se realiza mantenimiento a la entrada de la portería para evitar encharcamientos.

Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria



Entrando al lado de la portería mano izquierda. No había pasto y se veía sucio. Cuando llueve se vuelve barro

## MANTENIMIENTO A ENTRADA AL CONJUNTO



Se realiza limpieza y lavado de sitio de espera a la entrada del conjunto.

Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria

## MANTENIMIENTO LABOR DE RECOLECCION DE ESCOMBROS

Labor Realizada por el TODERO



Se realiza limpieza de los sitios del conjunto donde se encontraban escombros y desechos



Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria

## MANTENIMIENTO QUITAR RAICES DE ARBOL



Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración  
asamblea extraordinaria

## MANTENIMIENTO FAROLES

Labor Realizada por el TODERO



Acción realizada por  
Administradora – señora  
Nohora Gómez – consejo de  
administración asamblea  
extraordinaria

## MANTENIMIENTO A CANECA DE BASURA

Labor Realizada por el TODERO



Acción realizada por  
Administradora – señora Nohora  
Gómez – consejo de  
administración asamblea  
extraordinaria

## DEFINICION DE PLAN DE TRABAJO DE OPERARIO HOMBRE Y ASEADORA MUJER – EMPRESA DE ASEO



Se definen plan de trabajo y acciones a realizar por el personal de Aseo,

Para definir Tiempos y Acciones.

Acción realizada por Administradora – señora Nohora Gómez – consejo de administración asamblea extraordinaria

## ACCIONES MANTENIMIENTO CORRECTIVO

### UBICACIÓN DE HIBRANTES

Con relación a las acciones realizadas por parte del consejo de Administración, se realiza cotizaciones y dicho trabajo se programó para realizar en el mes de Febrero. No se pudo realizar por la designación de un nuevo consejo y las acciones que se habían programado para ser ejecutadas con la Administradora señora Nohora Gómez

Acción urgente e inmediata Hidrante al frente de Casa No. 15

Valor de acuerdo a valor reportado por la Administradora Sra. Nohora Gómez valor aproximado por Hidrante \$1.500.000, son cuatro hidrantes valor total \$6.000.000.

Valores presentado en mesa de trabajo 21 de Febrero de 2019.

Hidrante mano de obra \$35.000 pesos metro cuadrado mano de obra.

Hidrante valor aproximado \$820.000.

La Administradora Solicita apoyo al señor Edgar Sarmiento casa No. 35, para adelantar dicha labor en el mes de Enero.

Para la Intervención de la Casa No15 hay que dejar al conjunto un día completo sin agua. Se entrega al Consejo de Administración elegido en Asamblea Extraordinaria, las cotizaciones y el plan de trabajo para su ejecución.

## **VALORES DE ACCIONES PROGRAMADAS MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO**

Los valores de las acciones a realizar para cubrir el mantenimiento preventivo y correctivo que no pudimos realizar, fueron cotizadas en el mes de Enero y Febrero de 2019, por la señora Nohora Gómez, dichas acciones se tenían programas para realizar en el mes de Febrero y Marzo.

### **7. RIESGO POR LA NO APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD Seguridad y Salud en el Trabajo**

El concejo de Administración, buscando dar cumplimiento de la resolución N° 0312 de 2019, sobre los requisitos exigidos para la aplicación del Sistema de Gestión y Seguridad y Salud en el Trabajo, la cual establece unos requerimientos para ser aplicados en los Conjuntos Residenciales, se realiza contrato con la empresa GUIAMOS CONSULTORES S.A. para la aplicación de dicha norma, se programa que la administración tome el curso obligatorio de 50 horas para el manejo y aplicación.

Se adelanta gestión para que los residentes al contratar el personal para labores de mantenimiento cumplan con la efectiva protección y prevención de riesgos.

Para evitar acciones en contra del Conjunto por si algún trabajador que contrate residente y que pueda sufrir algún accidente o evento que ponga en riesgo su vida o la otras personas

Es importante comentar a las propietarios y residentes que la nueva reglamentación en su artículo 23 advierte que la implementación de los estándares mínimos no exime a los empleadores del cumplimiento de las obligaciones y requisitos contenidos en el Sistema General de Riesgos Laborales Vigentes, así mismo los inspectores de trabajo realizan visitas a los conjuntos Residenciales para verificar preventivamente los requisitos mínimos y el proceso de aplicación al todo el personal que contrate el conjunto y sus residentes.

## RESOLUCIÓN 0312 DE 2019



FASES DE ADECUACIÓN Y TRANSICIÓN DEL SG-SST CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS



Por eso hay q estar atentos al cumplimiento de la aplicación de esta norma, “DURA LEX SED LEX”.

### 8. ACCIONES DEL CONSEJO - RETIRO DE ADMINISTRADOR

Sea esta la oportunidad para dar el agradecimiento a la señora Cecilia Medina Álzate, por la labor realizada y los logros obtenidos en el proceso que desarrollo como Administradora del Conjunto Quintas Aranjuez.

Frente a la decisión que toma el consejo de administración sobre el retiro de la administradora, es importante tener en cuenta, los siguientes aspectos.

Cuando la persona que desempeña, las funciones de Administración es propietaria en el Conjunto Quintas de Aranjuez, tiene una doble implicación, ya que como propietaria tiene unos derechos y deberes, pero como administradora tiene unas obligaciones frente a un contrato, desde este punto de vista queremos dimensionar él porqué se tomó dicha decisión.

La figura de administración dentro del conjunto y como lo define el reglamento es la persona, encargada de ejecutar las acciones propuestas por el consejo de administración.

Las relaciones de trabajo entre el consejo de administración y la administradora, desafortunadamente no fueron las ideales, a partir del mes de Septiembre, agudizándose más a partir del mes de Noviembre y Diciembre.

Se realizaron reuniones con la administradora y el consejo de administración en busca de mejorar las relaciones, pero desafortunadamente, no se logra mejorar las relaciones de desempeño, y estas diferencias no pueden afectar el desarrollo de la gestión, para lo cual se realiza el cambio de administración y se procede a realizar plan de contingencia para la no afectación de la labor dentro del conjunto Quintas de Aranjuez.

Es importante comentar a la asamblea de Copropietarios que hay decisiones que no son fáciles de tomar, pero que en algún momento hay que tomarlas, y más cuando él no tomarlas afecta los resultados y el bienestar de los residentes y propietarios del Conjunto.

*“el interés general está por encima del interés personal”*

### **RECOMENDACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Para evitar estos hechos, se recomienda tener una administración externa, que tenga los conocimientos necesarios que en marca la ley 675 de 2001 y la normatividad que se desprende de su aplicación.

Así mismo que tenga la experticia y el manejo que le permita conocer las facetas de trabajo que son necesaria para desempeñarse como el Representante Legal del Conjunto Quintas de Aranjuez.

El consejo de Administración toma la decisión del retiro de la administradora, para ello dispone del siguiente **PLAN DE CONTINGENCIA**, que contiene 11 puntos a saber:

### **PLAN DE CONTINGENCIA CAMBIO DE ADMINISTRADOR ENERO 2019**

1. Presentar Renuncia al cargo de presidenta del Consejo de Administración por parte de la Señora Nohora Gómez. Lo cual se ejecutó el día 29 de Enero de 2019
2. Designar como administradora a señora, Nohora Gómez casa No 23, hasta el 31 de Marzo de 2019. Tiempo definido para ejecutar las acciones planteadas por el consejo de Administración – Plan de contingencia Plan de mantenimiento a realizar

3. Designar como nuevo presidente del Consejo de Administración al señor John Sánchez Casa No 3.
4. Designar como tesorero del Consejo de Administración al señor Fabio Ortiz casa No 11
5. Definir Plan de trabajo de Urgencia para aquellas actividades que son prioritarias.
6. Informar por escrito a la Administradora del retiro de sus funciones.
7. Establecer tiempo para la entrega del cargo y procesos que adelantaba, así como lo pertinente a la información del cargo de administración e informar a la revisoría Fiscal sobre las acciones realizadas.
8. Realizar contrato de Prestación de Servicios como Administradora del Conjunto quintas de Aranjuez a la señora Nohora Gómez A partir del 1 de Febrero hasta el 31 de marzo de 2019, tiempo definido como contingencia.
9. Presentar documentación ante la alcaldía para representación Legal de la administradora.
10. Informar por circular el día 1 de febrero de 2019, a los residentes sobre las decisiones tomadas por el concejo de administración.
11. Adelantar las acciones para preparación de informe de gestión a la Asamblea General.
12. Presentar informe a la Asamblea General sobre gestión consejo de Administración año 2018.

CONSEJO DE ADMINISTRACION ENERO 2019

### **PROPUESTA DE TRABAJO ABORDAR PLAN DE MANTENIMIENTO SOBRE ACCIONES NO REALIZADAS O PENDIENTES DE EJECUTAR**

De acuerdo a lista de pendientes se realiza solicitud de cotizaciones y acciones prioritarias a realizar.

Las acciones prioritarias son:

Realizar empalme y entrega de información y gestión realizada, así como la información contable.

Intervención para los cuatro Hidrantes de manera Urgente el que está ubicado al frente de la casa No 15

Arreglo de Puerta de entrada vehicular.

Retomar las acciones de responsabilidad sobre la aplicación del SISTEMA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, Contrato suscrito con la empresa GUIAMOS CONSULTORES S.A.

Realizar por parte de la Administradora el curso de 50 Horas sobre la nueva normatividad SGSST

Definir plan de trabajo al todero y aseadora de acuerdo a la línea de trabajo esperado.

Realizar reunión con empresa de Vigilancia sobre las nuevas consignas que se deben realizar.

## **NOTIFICACION DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA FEBRERO 10 DE 2019**

El día 2 de Febrero llega a la señora Nohora la solicitud de la realización de la asamblea Extraordinaria, la cual y en cumplimiento de la ley 675 de 2001 y en cumplimiento del artículo No 30 – Reuniones de la Asamblea que rige nuestro conjunto, se asume y se espera conocer el motivo, el día de la reunión no se tenía información a presentar a la Asamblea.

## **9. PROCESO DE EMPALME CONSEJO ELECTO EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 10 DE FEBRERO DE 2019.**

Se realiza reunión el día 18 de Febrero de 2019, el consejo de administración elegido en la Asamblea Extraordinaria del 10 de febrero de 2019, y con el Presidente del consejo y la administradora, se define en el proceso de empalme y entrega de documentación.

Se realiza reunión “mesa de trabajo” con el presidente del Consejo el señor Carlos Huertas Casa No 26 y el señor John Henry Sánchez casa No 3, para realizar conversatorio sobre las acciones realizadas por el consejo de administración, y las acciones programadas para la terminación de la gestión de las mismas y los valores que tiene realizar cada actividad programada por el consejo de administración.

## **10. PRESENTACIÓN INFORME DE GESTIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, AÑO 2018**

Este informe presenta las acciones y el enfoque de trabajo realizado por el consejo de administración año 2018, en cumplimiento a las normas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos aprobados por la Asamblea de abril 08 del 2018.

## AGRADECIMIENTOS

Queremos resaltar el valor de cada uno de los miembros del consejo de administración año 2018, por los aportes al conjunto y las acciones desarrolladas las cuales son producto de una gestión estructurada, que buscaba dar valor a las propiedades QA y fortalecer los valores de las familias, para poder promover la buena convivencia.

Esperamos con este informe haber cerrado brechas y permitir a los residentes de Quintas de Aranjuez la posibilidad de tener elementos sobre la gestión realizada por el consejo de administración año 2018, para tener elementos de juicio.

Cordialmente

**MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION – AÑO 2018**  
CONJUNTO QUINTAS DE ARANJUEZ

Bogotá, Febrero 2 de 2.019

Señora

NOHORA GOMEZ

Presidente Consejo de Administración

Conjunto Quintas de Aranjuez

Ciudad

Respetada Presidente:

Nosotros, los abajo firmantes, residentes y propietarios en el Conjunto Quintas de Aranjuez, de acuerdo a lo estipulado en los dos últimos párrafos del Artículo 30 - Reuniones de la Asamblea del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige nuestro Conjunto y que a la letra dice:

"Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Veedor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte (1/5) de los coeficientes de propiedad.

Tratándose de Asamblea Extraordinaria de reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita, por ningún motivo se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día."

Comoquiera que el número de propietarios firmantes de la presente comunicación supera ampliamente el veinte (20%) por ciento de los propietarios que exige nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, y que además consideramos que están dadas las condiciones de urgencia,

POR MEDIO DE LA PRESENTE COMUNICACIÓN, ESTAMOS INFORMADO A USTED COMO PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, A LOS MIEMBROS DEL MISMO Y A TODOS LOS RESIDENTES QUE:

**ESTAMOS CITANDO A UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL CONJUNTO QUINTAS DE ARANJUEZ, LA CUAL SE LLEVARÁ A CABO EL DÍA DOMINGO DIEZ (10) DE FEBRERO DE 2019, A LAS DIEZ (10) A.M., EN NUESTRAS INSTALACIONES, PARA TRATAR EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:**

1. Elección de Presidente y Secretario de la Reunión
2. Verificación del quorum
3. Ratificación o remoción de los miembros del Consejo de Administración y el veedor Fiscal, principales y suplentes y nombramiento de los funcionarios que sean removidos de su cargo.

CASA	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
6	ENRIQUE ALVAREZ S.	
32	STECCA ROMERO E	
50	JAMES JESUS MORALES	
37	Guillermo Valle S.	
36	Ceduardo Horta	
45	NEYLA CAMELO CHAVES	
49	Virginia Cofmenares	
51	Rodrigo JACAIN	
43	Cielo Alzate	
29	Cielo Alzate	
16	M <sup>o</sup> Isabel Vargas	
21	Amparo Escobar Alzate	
26	CARLOS MUÑOZ	
44	Michael O. LOZANO PERAZA	
33	Isidoro Rojas S.	
35	Edgar Sarmiento	
39		

Continuación firmas residentes para citación Asamblea Extraordinaria  
Conjunto Quintas de Aranjuez día 10 de Febrero del 2019.

CASA	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
30	Glady's y Saracento	Glady's Saracento
18	Ricardo Wagner P.	Ricardo Wagner P.
32	Jyda Florencia Brancourt	Jyda Florencia Brancourt
4	Miguel Reyes Schloss	Miguel Reyes Schloss
19	Juan Martin Arias L.	Juan M. Arias L.
2	Walter Enrique Jimenez	Walter Enrique Jimenez
1	Herdy Milena Velasco	Herdy Milena Velasco
41	Patricia Mendoza de Galofrio	Patricia Mendoza de Galofrio