

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 84

El jueves trece (13) de febrero de 2020 a las 7:45 PM, se reunieron en la oficina de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA**, ubicado en la carrera 58 No. 138 – 40 de la ciudad de Bogotá, los miembros del Consejo de Administración así:

#### ASISTENTES.

Sr. Mario Ramírez	Presidente
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sr. José Elías Moreno	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

#### AUSENTES.

Ninguno.

#### INVITADOS.

Ninguno.

Con el propósito de realizar una reunión de Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyo fin fue desarrollar el siguiente orden del día.

#### ORDEN DEL DIA

1. Planeación Asamblea General marzo 28 de 2020.
2. Presentación de informes financieros a 31 de diciembre de 2019.
3. Presupuesto 2020
4. Propositiones y varios.

#### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Planeación Asamblea General marzo 28 de 2020.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informa que en cada uno de los salones estará un coordinador de la firma que acompañara en la asamblea para que ayude a dar la palabra a las personas que quieran intervenir, los consejeros consideran que sería mejor dejar dos estaciones de café y que sea autoservicio, luego se revisa la propuesta de orden del día para la asamblea, una vez se publique se hará la convocatoria para revisor fiscal, el señor Mario Ramírez, menciona que leyó la ley 675 sobre el art.39 en el cual menciona que se debe convocar a la asamblea con una antelación no inferior a 15 días calendario entonces se deberá citar por tarde el 12 de marzo de 2020, se define que los 3 medios por los cuales se enviara la citación son correo

electrónico, pagina web y carteleras, el señor Mario Ramírez, hace lectura de un modelo de reglamento para la asamblea que presenta el señor Administrador, el señor Javier Jiménez, indica que se debe quitar la palabra “justa causa” en el párrafo que habla de si se retira un asambleísta por “justa causa” esta expresión no dejarla, dejar que la duración de la asamblea es máximo 5 horas, en el reglamento poner un punto relacionado con que se tendrán habilitados los dos salones y como se va a ceder la palabra y que estarán en simultánea en video, los demás puntos del reglamento son aceptados por unanimidad por los consejeros, el señor Javier Jiménez, menciona que para no tener inconvenientes con las personas se debe ir con la Ley y reglamento de propiedad horizontal y así resolver dudas que se presenten del caso. Se revisa igualmente los temas a tratar en la asamblea y los tiempos. El señor administrador menciona que en proposiciones y varios se debe llevar el tema de la aprobación que autorice la asamblea el usar el valor que ha quedado como excedente por ejercicios anterior y menciona el señor Mario Ramírez, que este tema quiere llevarlo en el informe de gestión administrativa y ahí someterlo a votación para aprobación y al igual el tema de las matas de la torre 2 que sea para aprobación de la asamblea. Se hace mención de los árboles que hay sobre la Cra. 58 y las jardineras, la decisión es que se siembren más árboles que tengan raíz menos invasiva y cuando crezcan estos si bajar los que están actualmente y que están ocasionando daños y que se ubique un especialista para que de un concepto técnico de los pinos romerón y árbol cayeno que hay en las jardineras para poder explicar en la asamblea. Se hace mención que se debe dejar en la citación la cantidad de poderes máxima que puede tener una persona y también la fecha de la siguiente convocatoria sino se llega a cumplir con el quórum.

## **2. Presentación informe financiero a 31 de diciembre de 2019.**

- a. **Ejecución Presupuestal 2019.** El señor Mario Ramírez, menciona que en el presupuesto no se deja provisión de cartera porque no hay una política clara y tampoco la dejaron el año anterior, la señora Contadora Martha Valbuena explica que se puede dejar que la política sea que se provisiona el 20% de las cuotas de administración en deuda por cada año aproximadamente, el señor Mario Ramírez, menciona que hay 2 rubros donde hubo ahorro, la señora contadora menciona que se abrieron 2 fondos uno para mantenimiento sótanos que de acuerdo a la asamblea extraordinaria ordeno trasladar el CDT de \$29.139.872, el otro fondo fue para otros ingresos para inversiones menores que se abrió con todo lo que la asamblea libero de los otros ingresos de \$65.318.000 de estos se han utilizado de octubre a diciembre de 2019 \$53.007.000 es decir que quedan \$12.311.000, adicional se abrió otro fondo para la remodelación de la recepción por \$18.735.000 que corresponden a lo que logro como gestión de la administración y el consejo en la negociación con la empresa de aseo y mantenimiento de ascensores y otros fondos que se llamaron fondos con destinación específica que sale de los rubros que quedaron de otras cuentas y que servirán para futuro terminarlos los cuales quedaron así:

\$1.456.000 ejecución de honorarios jurídicos, vigilancia electrónica \$3.000.000, mantenimiento general de equipo de bombas \$15.791.000 los cuales se destinaran a la impermeabilización de los tanques de agua potable, del circuito cerrado de TV \$4.200.000 se utilizaran para cambio cableado de monitores de circuito cerrado de TV, para el SG-SST \$3.565.000 que servirán para la implementación de este sistema, en total los fondos de destinación específica trasladados sumaron \$31.412.365, en el patrimonio el fondo de mantenimiento sótanos quedan \$9.300.000 a dic 31, el fondo de otros ingresos \$12.300.000 el fondo para la remodelación de la recepción los \$18.735.000 y los fondos para destinación específica \$31.412.365 al realizar esta operación de los saldos a fondos específicos explica la señora Martha Valbuena que se genera un déficit de ingresos menos gastos de \$29.592.000, el señor Mario Ramírez, menciona que esto \$29MM se justifican con los trabajos que se hicieron en las cubiertas que solo había un presupuesto de \$3MM y se fueron \$7MM porque se intervinieron todas las cubiertas después de la evaluación que se hizo, en mantenimientos habían \$190MM y se ejecutaron \$205MM lo que se sobrepaso es en reposición de matas que está justificado, en la planta eléctrica, pisos y auditoria de ascensores, auditoria equipo contra incendio, materiales pintura interna en torres, mano de obra y pintura de registros, mantenimiento de asfalto y adoquín, arreglo pisos salón comunal y plazoleta, drywall salón niños y guardería, instalación domos, suministro batería de la planta eléctrica, mantenimiento de puertas de ingreso, impermeabilizaciones y humedades, póliza de seguros, en servicios como aseo, vigilancia, servicios públicos y aseo todero, en diversos (aseo, cafetería, papelería, etc.). El señor Administrador, aclara que en la presentación se deja una explicación de los rubros que se sobrepasaron. En conclusión menciona la señora Contadora que se dejara en las notas a los estados financieros que el consejo aprueba trasladar al fondo para la remodelación de la recepción \$18.735.623 que corresponden a gestión administrativa obtenida en los servicios de mantenimiento de ascensores y aseo y abrir los fondos con destinación específica por valor de \$31.412.365 sobre aquellos rubros del presupuesto que no lograron el 100% de su ejecución y que se requieren llevar a cabo en la vigencia del año 2020 estos dos rubros suman \$50.147.988, en este orden de ideas se cuenta con fondos diferentes al de imprevistos que suma \$71.759.000 y el fondo de imprevistos esta por \$47.467.040 y en la cartera de un año a otro se terminó así en el 2018 las cuentas por cobrar por cuotas de administración sumaban \$60.527.000 y en el 2019 se pasó a \$75.083.000 un incremento del 24% que suma \$14.555.000, el señor Mario Ramírez, menciona que se le solicita al señor Administrador que es necesario dejar en la presentación un capítulo de la gestión del 1er trimestre del 2020 por la gestión que se hizo de la cartera, para mostrar las obras que ya se están terminando. Retoma la señora Contadora diciendo que en resumen se cerro la cartera

con 3 aptos que suman \$69.165.000 entre 36 y 60 cuotas que equivalen al 63% y 7 aptos que vienen entre 8 y 18 cuotas \$27.225.000 que equivale al 25% del total y 45 apto. que debían entre 1 y 4 cuotas y otras cobros diferentes a administración que sumaron \$12.745.000 que equivale al 12% del total de la cartera en total 55 aptos adeudan \$109.136.000 de los cuales 10 aptos estaban en cobro jurídico que sumaban \$95.066.000 y el 13% de la cartera \$14.070.000 estaba en cabeza de 45 aptos; la recuperación de cuotas de años anteriores fue del 47% que equivale a \$28.413.000 a 31 de diciembre de 2019. El señor Mario Ramírez, hace un análisis mencionando que la plata que libero la asamblea por otros ingresos ha servido mucho para todas las obras que se han realizado y se siguen haciendo y lo que viene como la obra para ampliar el salón comunal que es como por \$28MM y ha ingresado en este año en cuotas de administración quitando lo del abogado y los intereses \$16.351.000. El señor Mario Ramírez, menciona que se debe dejar en claro en las notas el tema de la provisión que es por dos cosas que se hace así 1. que no hay una política clara y 2. que hay apartamentos que ya han venido pagando.

### **3. Proposiciones y Varios.**

**Mantenimientos de ascensores.** El señor Javier Jiménez, menciona que con relación al mantenimiento preventivo de los ascensores que, si se puede por servicio para la gente que los de OTIS establezcan unos horarios para cada ascensor, el señor Adolfo Castillo menciona que hará la solicitud a OTIS para que traten que el tiempo sea una hora por ascensor con una programación. Es decir, hacer una mejor coordinación con los horarios de mantenimiento de ascensores, en razón a que los operarios de Otis no cumplen con el horario que se informa en las publicaciones.

**Torre 4 Cuarto de Basuras.** El señor Adolfo Castillo, informa a los consejeros que se presenta un riesgo en la torre 4 en el cuarto de basuras que no es nuevo y cada vez es más crítico y es porque las personas que hacen el aseo en este cuarto se les complica mucho porque es totalmente podrido y dañado ya manifiestan que les duele los brazos y se lesionan para sacar las basuras, adicional está el riesgo latente de un incendio por que los ductos no están cumpliendo su función y acumula muchos residuos, por ende menciona el señor Administrador que este tema ya es de prioridad y que además es indispensable colocarles ventilación.

**Presunto hurto apto1-203.** El señor Adolfo Castillo, menciona que el señor puso una denuncia en la fiscalía y la versión que dio en la fiscalía es diferente a la que dio a la empresa de vigilancia PPH, la fiscalía no ha pasado a la administración a recoger los videos, la empresa de vigilancia ya le respondió que no le pagan porque 1ero eso no es una zona común ese lugar es la calle es una zona publica y que el señor debía tener instalada una reja interna en su ventana es el único apto que no la ha instalado, El señor radico una carta en la administración en la cual dice que necesita que la copropiedad le responda, el consejo sugiere que se le responda acorde a lo que

respondió la empresa de vigilancia, adhiriéndose a esta respuesta y que además el señor tiene también responsabilidad al haber dejado la ventana abierta.

El señor Mario Ramírez, pregunta sobre el porcentaje del fondo de imprevistos a la señora Contadora, que si hizo el cálculo sobre el presupuesto o si lo cálculo sobre lo ejecutado, ella responde que sobre el presupuesto sin ejecutar para lo cual el señor Mario dice que está bien.

Otro requerimiento que el señor Mario Ramírez, se hace a la contadora es que el valor por los chips peatonales que se compran para ingreso al edificio se lleve una cuenta que no sea del gasto porque finalmente se va recuperando cuando los compran los copropietarios, debe ir en una cuenta del inventario.

El señor José Elías Moreno, pregunta si se llevará a la Asamblea la inquietud de la reforma de los coeficientes de copropiedad, el señor Mario Ramírez responde que se elevará a la asamblea extraordinaria.

**Horas:**

Siendo las 7:50 PM Ingresas el señor Sergio Polania.

Siendo las 10:10 PM se termina la reunión.

**Próximas reuniones:**

- **jueves 27 de febrero 2020 7:30 PM, revisión presupuesto 2020 y ver informes financieros a presentar en la asamblea.**
- **5 de marzo de 2020 revisar informes y todo lo que se presentara en la asamblea.**

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**José Elías Moreno**  
Consejero

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Maria Luisa Rubiano**  
Consejera

**Sergio Polania**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero