

# CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

## ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 86

El martes veintisiete (27) 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
Sr. José Elías Moreno	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

### AUSENTES.

Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal

### 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. Obra del sótano con Enrique Gómez.
2. Presentación borrador Estados Financieros y presupuesto 2020.
3. Propositiones y varios

### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Obra sótano con Enrique Gómez.** El señor José Elías Moreno, menciona que este trabajo prácticamente ya lo están terminando y que no fue un trabajo que lo hiciera cualquiera que fue bueno teniendo en cuenta todos los taponamientos de tuberías con lodos, tuberías desniveladas, la dificultada para la instalación de los canales de aguas lluvias, encontrados, además hace mención que aún se le deben al señor Gómez \$4.000.000 de los cuales él requiere se le realice un pago de \$3.000.000 porque debe pagarle a la vez a la gente que trabaja con él. Se concluye que lo mejor es girarle solo \$2.000.000 porque aún hay trabajos que debe terminar. El señor José Elías, recomienda dejarle una retención por lo menos de 3 meses por \$ 600.000. El señor José Elías, informa que con los últimos

aguaceros ya no se ven las inundaciones de agua en los sótanos, pero informa que faltan por instalar en una 2da etapa unas canales en algunas vigas principales, pues se notan algunas goteras bajo este elemento y se deben cambiar en una 2da etapa los sifones por codos, para lograr mejor pendiente de las tuberías. Menciona que las filtraciones a los sótanos se curan 100% si se impermeabilizan o se enchapan las jardineras centrales.

- 2. Presentación Estados Financieros y presupuesto 2020.** La señora Contadora Martha Valbuena, hace la presentación del borrador que tiene de los estados financieros para llevar a la asamblea. Inicia con la gráfica del efectivo que el total con el que cuenta el conjunto es de \$144.286.000 y en otra gráfica como está comprometido este efectivo; el 86% para cubrir las cuentas por pagar \$81.497.000 el 33% para cubrir el fondo de imprevistos de ley del 1% anual que equivale a \$47.467.000 y el 11% restante del disponible va para otros fondos. También hace mención al fondo de otros ingresos que fue lo aprobado en la asamblea extraordinaria en octubre de 2019, en el cual quedan \$12.311.000, el fondo para remodelación de la recepción está por \$18.735.000 que es un ahorro del presupuesto a través de la negociación que el consejo y la administración lograron con los proveedores, fondo de destinación específica por \$31.412.000 que corresponde a rubros del presupuesto no ejecutados en el 2019 pero que se realizarán en el 2020, hace una ampliación mencionando el fondo para el arreglo de sótanos por \$29.000.000 y hace un desglose de lo que se ha utilizado de este rubro. Por parte de los consejeros se presentan algunas observaciones y ajustes a esta información que presenta la señora contadora para que quede más clara para los copropietarios el día de la asamblea. Continúa la señora Contadora, explicando cada rubro que no fue ejecutado en el 2019 y que se requieren ejecutar en el año 2020 así: quedaron \$3.400.000 de repuestos de ascensores y se utilizarán para canalización de tuberías de cableado y TV en fosos, menor valor ejecutado en vigilancia electrónica se utilizará para el sistemas de seguridad perimetral, del menor valor ejecutado en equipo de bombas \$15.791.000 para la impermeabilización de los tanques, \$4.200.000 para cambio cableado de cámaras y monitores CCTV y \$3.765.000 para la implementación del SG-SST. Continua mencionando el total de la cartera a 31 de diciembre de 2019 es de \$109.140.729 de los cuales el 87% están en cobro jurídico y el 13% se encuentra en gestión administrativa, se dejó de recaudar en el 2019 \$42.807.000 que corresponde al 4% del total que se esperaba recaudar, de años anteriores se recaudó solo por cuotas de administración \$28.413.000, así mismo explica como tiene en la presentación distribuido por Torre a cuanto haciende la cartera, hace explicación de otra grafica que tiene del total de gastos presupuestados, del balance graficó el efectivo, las cuentas por pagar y los fondos, de los gastos el total del gasto aprobado sobre el total del gasto presupuestado como lo explicaba anteriormente, menciona que hará una gráfica del presupuesto vs lo ejecutado de los grandes rubros. Hay una propuesta que se presente un comparativo de como hubiera sido el comportamiento del ingreso para el conjunto si no se hubiera aumentado el IPC la cuota de administración sino que se hubiera pagado \$50.000 por cada apartamento y no haber incrementado la cuota de administración que fue la propuesta que se hizo en la asamblea extraordinaria. Se hace la revisión de los porcentajes de incremento en cada uno de los rubros del presupuesto. Igualmente se hace una revisión dando lectura a la convocatoria para la asamblea general ordinaria que se hará llegar a todos los copropietarios el día 12 de marzo de 2020

y de los informes que se enviarán anexos a la misma y el señor Adolfo Castillo, hace lectura del informe de Consejo y Administración que irá igualmente anexo a la convocatoria y se hacen los ajustes que se consideran.

### **3. Propositiones y Varios.**

**Daño en Torre 4.** El señor José Elías Moreno y el señor Administrador Adolfo Castillo, explican cómo es el problema, que en el sótano 2 de la torre 4 hay unas filtraciones de agua que son de aguas lluvias y aguas negras que salen por un muro y no se ha logrado identificar la procedencia de estas filtraciones. El señor Adolfo Castillo menciona que trajo a un técnico señor Ramiro Parra, que sabe de estos temas y que le autorizo que con un saca núcleos abrieran el concreto y que instalara una tubería para encausar esas aguas hacia el pozo eyector que hay sifón para evitar que se vuelve un problema ambiental. El señor Jorge Martínez, pregunta si la aseguradora no podría atender este daño, el señor Adolfo Castillo, responde que cuando empezó este problema llamaron a la aseguradora y a electrohidráulica y ninguno se le midió a solucionar esto, sin embargo menciona el señor Adolfo, que lo que va a hacer con la aseguradora es que una vez se solucione el daño pasará la reclamación al bróker para que ayude a que la aseguradora indemnice a la copropiedad. El Señor José Elías, menciona la necesidad de construir el pozo eyector profundo para la torre 4, ya que todas las torres cuentan con una eyectora profunda y no se sabe la razón por lo cual la constructora solo instalo una caja de paso, esta eyectora aliviaría este problema presentado en la torre 4.

**Caso Apartamento 1-103.** En este apartamento se les devuelve las aguas por el sifón donde se instala la lavadora y está pendiente hacer las pruebas con los colorantes para identificar el daño, el señor José Elías Moreno, menciona que la propietaria de este apartamento va a sacar su caso en la asamblea porque no se le ha dado solución ni ha visto que se le atiende su caso. El señor Adolfo Castillo, menciona que ya está el contrato para este trabajo listo y es revisar lo de la cuenta el día siguiente a esta reunión. El señor Mario Ramírez, hace mención a que se debe incluir el informe del comité de convivencia en la convocatoria y en proyectos la organización del programa del adulto mayor.

#### **Horas:**

Siendo las 8:00 PM ingresa el señor Javier Jiménez.

Siendo las 9:50 PM se retiran el ingeniero José Elías Moreno y el Señor Jorge Martínez.

Siendo las 10:00 PM se termina la reunión.

**Próxima reunión:** miércoles 3 de marzo de 2020 a las 8 PM.

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