

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 90

El viernes diecisiete (17) de abril de 2020 siendo las 6:20 PM, previa convocatoria, en forma virtual por herramienta ZOOM, se reunieron los miembros del consejo del conjunto residencial Nogales de la Colina ubicado en la carrera 58 No. 138 – 40 de la ciudad de Bogotá, conforme a la convocatoria realizada con anterioridad vía correo por el presidente del consejo y con el fin de tratar el siguiente orden del día:

ASISTENTES.

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

AUSENTES.

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. Informe Financiero
2. Flujo de pagos mes abril 2020
3. Funcionamiento del conjunto por el aislamiento social
4. Varios (fiducia, valor reinversión empresa vigilancia, pagina web, boletines)
5. Proposiciones y varios

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Informes Financieros.** Hizo la presentación la señora Martha Valbuena, por medio de pantalla compartida, inicia presentando el movimiento del efectivo que al 31 de marzo está en total por \$173.312.000, presenta los rendimientos que generó la fiducia y con relación al flujo de caja presenta todas las cuentas por pagar y gastos fijos mensuales. En fondo de imprevistos \$20.311.000, en la fiducia ya se hicieron los traslados y quedaron \$816.000. En cuotas de administración se ha recaudado en enero \$86.900.000, en marzo \$86.600.000. Recuperación de cartera en enero \$77.900.000 en febrero \$80.200.000, en marzo \$81.000.000, total facturado incluido los descuentos

\$260.000.000 y un total recaudado incluido los descuentos \$240.000.000 se ha dejado de recaudar en estos tres (3) meses \$20.097.000 que equivale como a un 8% con respecto al total facturado, aclara la señora Contadora, que se ha recuperado de años anteriores \$23.000.000. El señor Sergio Polanía, preguntó que este mes de abril cómo ha evolucionado este tema, la señora Martha Valbuena, le respondió que a 16 de abril de 2020 se ha recaudado \$55.000.000, aclara que este promedio se mantuvo cada mes comparando con enero y febrero de 2020, pero en abril bajo y al igual se debe a que a las personas se les dio plazo por el decreto de pagar cualquier día del mes con descuento. El señor Mario Ramírez, intervino e informa que el saldo en bancos a esta fecha de la reunión hay \$173.000.000 los cuales permiten sostener los gastos fijos más importantes del conjunto hasta por 3 meses.

Continúa la señora Contadora Martha Valbuena, informando el estado de la cartera a marzo de 2020 la cual está a \$71.958.000 y presenta los que apartamentos representan esta cartera, lo cual permitió visualizar que no hubo recaudo de los apartamentos que ya venían con deuda y que están en jurídico. Por parte de los consejeros Sergio Polanía y Jorge Martínez, se hizo una solicitud hacia el señor Administrador que a los deudores que tienen pendiente desde \$408.000 en adelante y que no están en jurídico que son como unos 20 aptos., se les envíe un comunicado invitándolos a ponerse al día en cuotas de administración.

El señor Sergio Polanía, hizo lectura del decreto 579 del 15 de abril de 2020, en relación al pago de las cuotas de administración.

La señora Martha Valbuena, informa los comportamientos en cada uno de los fondos como el de imprevistos, luego menciona el fondo que se tiene para control de las obras como mantenimiento de sótanos, el de otros ingresos para obras menores como la compra del computador y los software licenciados con los antivirus, el TV para sala de juntas, el hosting para la página web, forro para ascensor, forros carros de mercado, adecuación carteleras de ascensores entre otros, sobre el fondo para la remodelación de la recepción se pagó el costo del diseño para esta recepción.

La señora Martha Valbuena, informa sobre las consignaciones que se están quedando sin identificar que sobre todo son casos de personas que están realizando consignaciones en efectivo.

La señora Contadora, presenta la ejecución presupuestal, cada una de las cuentas y los trabajos que se han realizado, así como los diferentes mantenimientos. Finaliza con la presentación de los gastos.

6. Funcionamiento del conjunto por el aislamiento social. Tomó la palabra el señor Administrador Adolfo Castillo, quien informó como ha venido trabajando la administración desde que se presenta la situación del aislamiento social, como:

- Adoptar la medida de trabajo en casa
- Envío de boletines de manera virtual a todos los correos de los residentes y/o copropietarios.
- Se publicó que no hay atención presencial en la administración, todo se atenderá de manera virtual y telefónica.
- Apoyo con el hecho de ya contar con la página WEB
- Se coordinó con los proveedores de empresa de vigilancia y empresa de aseo de como continuar operando dentro del conjunto para que no sea traumático.
- El disponer de elementos de protección e insumos para los trabajadores de aseo y vigilancia (guantes, tapabocas, alcohol y gel antibacterial) la gel para poner en la recepción para todos los que ingresan al conjunto.

- Comunicar que no estarán disponibles las zonas sociales del conjunto (salones comunales, gimnasio, salón de juegos etc.) al igual las diferentes formas como podrán realizar los pagos de las cuotas de administración las personas e indicando lo de los descuentos de acuerdo al decreto 579.
- Indicar a vigilancia que todo paquete o correspondencia que llegue, deberá ser entregado directamente a los apartamentos con el guarda recorredor y dejar registrado en minuta.

El señor José Elías, mencionó que hubo un comunicado que no se permitían domicilios de la puerta de la portería hacia los apartamentos y que sin embargo él presencio dos o tres casos que ingresaron al conjunto uno fue hacia el apto del señor Higuera y que el domiciliario incluso entro sin tapabocas.

Otro punto que mencionó el señor José Elías, es sobre el mal olor que sale al abrir las compuertas del cuarto de basuras de la torre 4.

Otro tema mencionado por el señor José Elías, es que hay algunos celadores que no están utilizando el tapabocas que solo cuando ven que alguien va a salir hacia la portería a reclamar el domicilio ven que los vigilantes se dirigen a las personas sin el tapabocas. Sobre este punto el señor Sergio Polanía, mencionó que igual él ha visto que esto es así.

También menciona el señor José Elías, que se ha visto que hacen los aseos pero que no han barrido los sótanos.

El señor José Elías Moreno preguntó por el estado de salud de los copropietarios y la presencia de un señor extranjero de la torre 6, además informa que el tema de señalización quedó paralizado por la pandemia con un porcentaje del 50%.

Sobre estos 3 puntos el señor Adolfo Castillo, respondió:

1. Respecto al caso del señor Higuera, ha sido difícil el caso con este señor quien es un poco necio cuando se le solicita que debe bajar a recibir el domicilio, debido a esto fue necesario dar una instrucción a los vigilantes que se permita que se lo suban pero igual se exige a los vigilantes que el domiciliario debe subir con su tapabocas y guantes que sobre esto ya se llamó la atención. Al igual mencionó que para el caso de personas adultos mayores ha sido necesario que el guarda recorredor sea quien reciba el domicilio y lo lleve al apto. de estas personas.
2. Sobre el cuarto de basuras torre 4, aclara el señor Administrador, que se está haciendo el aseo a este cuarto como debe ser, y que el problema es más de tipo estructural que ya es conocido y que se sabe debe ser solucionado.
3. Aseo en sótanos, de este tema respondió el señor Administrador, que se tiene programado para la semana siguiente a esta reunión que es barrer y limpiar con hipoclorito.
4. Tapabocas vigilantes, el señor Administrador, indicó que hablara directamente con el supervisor o coordinador de PPH para que se tomen medidas al respecto.

El señor José Elías, sugirió que se envíe una carta a los gerentes de las empresas de vigilancia y aseo en la cual se les agradezca por que han funcionado muy bien en estos días de la cuarentena. El señor Administrador, está de acuerdo en que esto se haga y que fue un tema que ya habló él con el señor Mario Ramírez.

El señor Sergio Polanía, menciona que hay un sistema que le parece muy bueno y que lo pregunte el señor Administrador a la señora de la empresa de aseo que es una máquina para descontaminar los vehículos de visitantes que lleguen al conjunto.

El señor Adolfo Castillo, hace mención a que se quiere contratar para hacer una 2da desinfección contra virus y bacterias.

El señor Adolfo Castillo, comentó que han recibido dos comunicaciones por correo de personas solicitando se le alquilen elementos del gimnasio, que de manera respetuosa han dado respuesta a estos comunicados indicando a estas personas que no se cuenta en el conjunto con este servicio de alquiler o préstamo de estos equipos y que además esta zona y los equipos están desinfectados y se les hace igualmente aseo.

7. Varios (fiducia, valor reinversión empresa vigilancia, pagina web, boletines).

El señor Adolfo Castillo, informó que se recibió una comunicación hace como 15 días por parte de la Fiduciaria Colmena que es con la que se tiene el encargo fiduciario y que indican que hay bastante volatilidad debido al problema de la pandemia y que no podían garantizar la rentabilidad que venía dando esta fiducia, que al igual Adolfo, se comunicó con el gerente del banco caja social y le pregunto que si esa volatilidad podría comprometer el capital y que el gerente le aseguro que si podría pasar, que debido a esto decidieron él y el presidente del consejo Señor Mario Ramírez, trasladar casi todo lo de la fiducia a la cuenta corriente para proteger este dinero.

Sobre el valor de reinversión de \$50MM que dio la empresa de vigilancia, informó el señor Adolfo Castillo, que lo analizaron con el señor Mario Ramírez y otros consejeros y que dada la situación de la pandemia puede llegar a presentarse una afectación económica, entonces decidieron hablar con la empresa de vigilancia para acordar que mejor este monto se lo descuentaran de las facturas del servicio de vigilancia de cada mes y la empresa PPH estuvo de acuerdo, por ende este monto lo descuentan del mes de abril y la diferencia que quede lo descuentan de la factura de mayo. Los consejeros que no conocían el tema les pareció muy bien y están de acuerdo con esta decisión. El señor Jorge Martínez, solicita que apenas puedan le hagan llegar de manera digital el contrato de la empresa de vigilancia.

Sobre la página web, se mencionó lo que se habló y coordino con Andrés Frade para poder realizar el lanzamiento de la página del conjunto el cual ya se hizo, mencionó el señor Adolfo Castillo, sobre este lanzamiento que han llegado por lo menos 55 correos relacionados con este lanzamiento con felicitaciones y agradecimientos hacia el consejo y la administración por esta herramienta que servirá de comunicación. El señor Sergio Polanía, preguntó que si el administrador de la página ha informado sobre que indicadores arroja la página web?, el señor Mario Ramírez, respondió que los indicadores aún no están funcionando, que esto será en la segunda fase, junto con los correos corporativos y otros temas más. El señor Sergio Polanía, propuso que se siga enviando mensajes a toda la gente invitándolos a que consulten la página, el señor José Elías Moreno, sugiere que se debe seguir alimentando la página con publicaciones y estarla actualizando sino la gente deja de ingresar.

8. Proposiciones y varios.

- Debido al problema presentado con la planta eléctrica, que no funciona en los días que hubo cortes de luz, el señor José Elías Moreno, pregunto, ¿por que razón la torre 6 se quedó sin servicio de Direc TV y sin servicio de muchas partes eléctricas?, el señor Adolfo Castillo, responde que Direc TV está cargando directamente de energía de zonas comunes para suministrar el servicio a los apartamentos entonces si no hay fluido eléctrico en zonas comunes afecta la señal

de Direc TV. Al igual se hace mención a que los citofonos se quedaron sin servicio porque se saltó un taco de luz.

- El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó de lo que ha bajado el servicio de energía de \$4.100.000 A \$2.600.000 solo habiendo intervenido el sótano 1.
- El señor Sergio Polanía, mencionó que apenas se pueda retomar trabajos, se cotice con varios oferentes el independizar la energía de la plataforma de la de los sótanos. Al igual menciona el señor Sergio Polanía, que se debe garantizar que todos los ascensores queden funcionando cuando se va la luz en el conjunto porque se supone que la planta eléctrica también debe cubrir esta conexión, este punto también queda para revisar por parte del señor Administrador quien mencionó que puede ser un problema en los tableros de distribución y que pedirá a DIESELECTROS lo revise.
- Situación con mascotas. El señor José Elías, informo que pasando por el parque hacia la parte oriental del conjunto se ve mucha suciedad porque la gente no recoge el excremento de los perros que sacan. El señor Administrador Adolfo Castillo, le hizo mención que este ha sido un tema muy difícil porque ni siquiera se ha logrado que dentro de las zonas comunes del conjunto por el lado donde hay jardines se ha logrado que las mascotas orinen en las esquinas de las jardineras porque sus dueños no deberían permitir esto pero que la gente no ha podido entender lo molesto que es para los demás residentes. El señor Jorge Martínez, mencionó que se deben hacer varias campañas para que la gente tome conciencia que deben recoger los excrementos de los perros y que no orinen en las materas y que se deben amparar en lo que diga el código de policía. El señor Javier Jiménez, considera que es muy difícil mencionar que la culpa del parque público porque a ese parque llegan con mascotas de todo lado, que se debe aplicar la regla o sanción de que quien deje orinar su mascota dentro del conjunto debería limpiar y seria verlos por cámara para identificar quienes son, porque además está sucediendo en zonas verdes donde también juegan niños y bebés gatean y por esto la gente debe concientizarse que está mal que dejen orinar sus mascotas allí.
- El señor Mario Ramírez, habló sobre el tema de la asamblea que se ha avanzado bastante y han estado revisando el tema con personas expertas en asambleas virtuales lo cual funciona muy bien y que dada la situación del país va a ser necesario realizarla de esta manera. Al igual que se debe ir publicando a la gente que la asamblea va a ser virtual para que se vayan preparando a esto. Se propone se realice esta asamblea virtual el día sábado 9 de mayo de 2020 y que otro factor es que no se cobran multas por inasistencia. Los consejeros están de acuerdo en seguir adelante con este tema. Se habla también de que tipo de información se presentaría porque el grueso ya fue enviado el 12 de marzo cuando se citó a asamblea presencial antes de que sucediera lo del aislamiento social por la pandemia. El señor Mario Ramírez, mencionó lo del video que hará llegar el señor Jorge Duque Linares el cual la idea es subirlo a la página web e invitar a todas las personas a que entren y lo escuchen días antes de la asamblea.

- El señor José Elías Moreno, tocó el tema del hecho que falta una persona en el consejo, los señores Mario Ramírez y Sergio Polanía, dijeron que la idea es que el día de la asamblea se diga que van a continuar o quieren continuar 6 de los miembros y que hay un cupo y que se invita a que se postulen personas. Solicitan al señor Adolfo Castillo, prepare el comunicado para informar a los copropietarios al respecto.
- El señor Jorge Martínez, le preguntó al señor administrador Adolfo Castillo Bertrand si le gustaría continuar trabajando en el conjunto, el señor Adolfo Castillo, agradeció y manifestó su agrado en seguir trabajando con este consejo quienes son muy profesionales y dedicados a la labor pensando en el bienestar del conjunto.
- **Decreto 579, Art.7, párrafo 4:** El señor Javier Jiménez, hizo mención del tema y considera que se debe dejar en claro en los comunicados que si bien es cierto que se puede pagar cualquier día del mes y que se otorgará el descuento sea igual claro que si se pasan del mes al mes siguiente ya no aplica el descuento, porque se puede prestar de confusión para las personas, es decir que el descuento es para cada es decir si es la cuota de abril aplica en el mes de abril no que si ya pago en mayo me hagan descuento de la cuota de abril en mayo dado que el decreto es claro que se hará el descuento en cada mes. Sobre este punto, es solicitado por los consejeros al señor Adolfo Castillo que prepare el boletín correspondiente y lo comparta primero a los consejeros para luego publicarlo con el aval de todos.

Horas:

Siendo las 8:55 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

José Elías Moreno
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Jiménez
Consejero

Sergio Polanía
Consejero

(ORIGINAL FIRMADA)