

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 95

El sábado veinte (20) de junio de 2020 siendo las 6:06 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. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora
Sr. Carlos Convers	Revisor Fiscal

#### AUSENTES.

Ninguno.

#### INVITADOS.

Ninguno

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

#### ORDEN DEL DIA

1. Nombramiento presidente de consejo.
2. Reflexiones consejeros sobre asamblea virtual 13 de junio 2020.
3. Encuesta a copropietarios sobre empresa servicios asamblea virtual “Grupo Empresarial Nexos”.
4. Malos olores cañerías.
5. Temas de Bioseguridad.
6. Status obras en desarrollo.
7. Presentación y charla con nuevo revisor fiscal Sr. Carlos Convers.
8. Informes financieros mayo 2020.

**NOTA: Para los puntos del 1 al 6 disponemos de 2 horas de 6 PM a 8 PM. Y los puntos 7 y 8 iniciaran a las 8 PM.**

#### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Nombramiento presidente de consejo.** El señor Mario Ramírez, mencionó que él considera que, así como el período del consejo es por un año así mismo podría ser el periodo del cargo de presidente, y lo dejó a consideración de todos los

consejeros. El señor José Elías Moreno, sugirió que siguiera el señor Mario Ramírez, dado que ha dado excelente manejo al tema financiero, administrativo y operativo, y la forma transparente con que se maneja el dinero, el señor Jorge Martínez, manifestó que estaba de acuerdo con el señor José Elías Moreno y sugirió que el señor Mario Ramírez, continúe como presidente del consejo. El señor Javier Piza, igualmente estuvo de acuerdo en que siga el señor Mario Ramírez como presidente del consejo. El señor Javier Jiménez, igualmente sugirió que el señor Mario Ramírez continuara como presidente del consejo y mencionó que teniendo en cuenta que la idea es terminar los proyectos que están en curso los cuales él ha lidera muy bien. La señora María Luisa Rubiano, vota porque continúe el señor Mario Ramírez y su evaluación es que así han funcionado muy bien. El señor Mario Ramírez, agradece el voto de confianza, acepta continuar frente a ser el presidente del consejo y manifestó que le ha sido muy grato trabajar con todos los que conforman el consejo y que considera ha sido un buen equipo de trabajo que han podido llegar a acuerdos en las decisiones que deben tomar, que todos hacen muy buenos aportes y sobre todo que mantienen el respeto uno por el otro, que no hay egoísmos ni problemas para ponerse de acuerdo. El señor Sergio Polania, también está de acuerdo con que se siga con el mismo esquema y por ende que sea el señor Mario Ramírez quien continúe como presidente del consejo. Y Finalmente el señor Javier Piza, también vota porque siga el señor Mario Ramírez como presidente del consejo.

- 2. Reflexiones consejeros sobre asamblea virtual 13 de junio 2020.** El señor José Elías Moreno, mencionó que hubo 3 propuestas importantes: 1.- que no se hiciera la remodelación de la portería y destinar este dinero a otras obras y que el miércoles que visitó los aptos 604, 504, 404 y 304, el señor del 504 le mencionó que no hicieran esta obra, que más bien se destinara este dinero a instalar un domo sobre plataforma para circulación de la gente en época de lluvia, 2.- pensar que se hará con la situación con las mascotas que fue una queja general en la asamblea, 3.- el tema de los malos olores de las cañerías, al igual felicitó a don Mario y a Adolfo porque la asamblea en general fue un éxito. El señor Jorge Martínez, manifestó que el tema de la remodelación de la recepción es algo que ya se ha avanzado y que se debería hacer, sobre la asamblea le pareció muy extensa y sugiere que si se llega a hacer nuevamente asamblea virtual es mejor enviar un correo a los asambleístas para que ellos definan los puntos a tratar en proposiciones y varios y solo se traten esos, por lo demás le pareció muy buena, dijo que el presidente de la asamblea dio la palabra a todo el que la solicitó. La evaluación que hizo la señora María Luisa Rubiano, es que lo que se notó en la asamblea es que es más la gente que está conforme y feliz con lo que se ha hecho y como está el conjunto de bonito y cambiado. El señor Mario Ramírez, hizo su reflexión y dijo que a él le pareció excelente el servicio de la compañía Nexos que funcionó muy bien toda la logística, coincidió con el señor Jorge Martínez, que fue demasiado larga y esto genera sobrecostos para la copropiedad por las horas adicionales, pero que en general se vio que la gente está muy a gusto con el trabajo que se viene realizando y le gustó mucho el ejercicio de hacer la asamblea virtual que es más cómodo. El señor Adolfo Castillo, explicó que el costo inicial cuando se estuvo revisando las diferentes propuestas que llegaron de empresas que realizan la logística para las asambleas, Nexos estaba por \$3.100.000 y que con la negociación que hicieron él y el señor Mario Ramírez lograron bajarla a \$2.200.000 para la asamblea virtual por 4 horas sin embargo como fue por 7 horas entonces esas 3 horas las cobran como adicionales, igualmente informó que se

estaba a la espera de todos los informes que Nexos debe remitir como soporte de la asamblea como (quorum, chats, audio, resultados votaciones, etc.). El señor Javier Ramírez, manifestó que le pareció mucho mejor la asamblea de manera virtual y más para Nogales que no hay un espacio físico donde quepa toda la gente que si hay un sobre costo es razonable porque detrás de este trabajo hay varias personas y eso es lo justo por un buen servicio que prestaron y que le pareció que así de manera virtual se controla mejor las intervenciones de las personas y en general a él le pareció muy buena la asamblea. El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que algo que el vio es que no fue problema con los adultos mayores para que se conectaran a la asamblea dio ejemplos como los casos de: el esposo de la señora Alba Mery, la señora Aura de Paz de la torre 4 y desempeñándose muy bien por ese medio virtual y que se debe dejar el paradigma con el adulto mayor. El señor Javier Piza, tomó la palabra y dijo que si considera que se deba continuar con el sistema de asambleas virtuales pero que se deberá ser más explícitos en los temas puntuales que se van a tratar para que puedan visualizarlos por los asambleístas con anterioridad y puedan llevar las preguntas pertinentes. Con relación al acta de la asamblea, el señor Adolfo Castillo, hizo mención a la experiencia que se tuvo cuando la asamblea extraordinaria de octubre de 2019 una de las señoras del comité verificador envió sus observaciones que algunas eran de forma y otras de fondo y fue necesario volver a escuchar el audio dos y tres veces porque lo que solicitaba la señora se cambiara era algo que modificaba una respuesta que había dado el señor Mario Ramírez relacionada con cifras y después de confirmar bien que no aplicaba el cambio se le dio respuesta a la señora al correo sobre este punto y se le indico que podía acercarse a la oficina de la administración a corroborar esto y ella nunca se acercó y tampoco se presentó a firmar el acta y que es válida la misma así no estén las firmas del comité verificador con que vayan las firmas del presidente de la asamblea y secretario es suficiente, dado que las otras firmas son suplementarias no indispensables, esto lo manifestó el señor Administrador, porque se va a estar muy pendiente de los tiempos y para el tema de las firmas y sobre las anotaciones que realicen las personas del comité verificador de revisarlas muy bien. El señor Mario Ramírez, le da agradecimientos al señor Sergio Polania, por el excelente manejo que dio en la asamblea como presidente de la misma.

3. **Encuesta a copropietarios sobre empresa servicios asamblea virtual “Grupo Empresarial Nexos”.** El señor Administrador Adolfo Castillo, solicitó a los consejeros que la idea es que propongan que temas o preguntas se incluyan en la encuesta. El señor Javier Jiménez, sugiere que se pregunte si alguien tuvo problemas de conexión, que realicen comentarios de que cosas sugieren se mejoren. El señor Mario Ramírez, pregunta que, si el proveedor de la asamblea Nexos tendrá tal vez un formato de encuesta, el señor Administrador, respondió que si se les solicitó y que están a la espera de que ellos envíen una propuesta de formato de encuesta.
4. **Malos olores cañerías.** El señor José Elías Moreno, con ayuda de pantalla compartida presenta dos graficas que muestran cómo está la distribución de las tuberías de las aguas negras y aguas lluvias en las torres del conjunto. Dijo que tal vez las tuberías de las aguas negras tienen alguna obstrucción y por eso generan esos malos olores en la torre 4, mencionó que lo que se debería hacer es instalar unas tapas de inspección y contratar una firma que tenga un vector o una hidrolavadora potente que tengan largas mangueras, u otras máquinas con

churrusco, para que le inyecte presión y así destapen esas tuberías. Continuó diciendo que en la parte sur y norte de la plataforma en cada lado se ven 4 tubos amarillos de 4": 1 AN y 3 ALL que recogen las aguas lluvias de los sifones de la plataforma y las llevan a las cañuelas del sótano 2, y posteriormente van hacia el colector de la calle. Hizo mención que hay una eyectora profunda para la torre 6, otra para la torre 5, otra en la torre 2, y en la esquina de la torre 4 no existe una eyectora profunda, y por esto se inunda la zona de parqueos de la torre 4 sótano 2, considera el señor José Elías Moreno que con la construcción de la eyectora se corrige la inundación del sótano de la torre 4. El señor Mario Ramírez, sugirió que igual se debería ir haciendo también el trabajo de la eyectora. El señor José Elías Moreno, mencionó que no es necesario las dos cosas al mismo tiempo dado que una cosa no depende de la otra que se puede hacer primero la limpieza y después lo de la eyectora. En conclusión, el paso a seguir es que se deberán hacer las cotizaciones del vector.

- 5. Temas de Bioseguridad.** El señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que ya se está colocando toda la señalización de distanciamiento, igualmente el dispensador de gel de pie en la recepción, informo que el día martes quedara puesto el tapete para desinfección en recepción principal, los 2 termómetros ya están en funcionamiento, aclaro que el protocolo ya fue ajustado por la licenciada Andrea Villamil y con las recomendación que dio la Dra. Carolina López desde el tema de habeas data, también informó que al igual Andrea Villamil diseño los formatos para el control de visitantes y trabajadores en misión así como los que contrate la administración para los diferentes trabajos, aclaro que se tomara la temperatura solo a los trabajadores de la administración y los que contrate y que la abogada de la política de tratamiento de datos les recomendó que no se debe tomar a visitantes porque es un dato sensible privado que no puede ser conocido por los demás por ser algo privado. La señora María Luisa Rubiano, manifestó que no está de acuerdo con este último punto porque es la seguridad de todos los residentes y mencionó porque cuando se va a un centro comercial o a la Olímpica si la toman y no hay violación al habeas data, que se debería consultar por otro lado este tema y debería ser para todos. El señor Sergio Polania, al igual menciona que esto está implícito ya como parte del mismo esquema de bioseguridad y se está usando en todas las empresas y se debería hacer lo que si han recomendado es como se toma porque mejor no tomarla de frente porque pueden dañar la retina. El señor Jorge Martínez, menciona que por esto se puede tomar en el cuello. En conclusión, por unanimidad se determina que si se le tome la temperatura todos los visitantes y que el punto de toma sea en el cuello o en la sien y que solo se registrara los casos de personas que lleguen con alta temperatura. El señor Adolfo Castillo, mencionó que ante todo esto es necesario darles capacitación a los vigilantes y que le den el manejo adecuado con discreción en caso que una persona llegue a dar alta temperatura porque no necesariamente se debe asociar que es COVID. El señor Javier Piza, mencionó que, dado que el riesgo existe y puede en cualquier momento presentarse un caso en el conjunto, es necesario que sean claros los protocolos como se deben activar y qué medidas se tomaran y que si por ejemplo llega una ambulancia y esto no es notificado a la administración pues es un riesgo de contagio. El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que ya le paso en otro lugar y que desde la administración se deben tomar todas las medidas de desinfección y aislamiento que deberá tomar la persona contagiada si es un residente, porque si es un trabajador ya se sabe que se deberá retirar del lugar de trabajo y se activan las

medidas que ya están descritas en el protocolo pero lo que no se puede es divulgar ni dar a conocer a ningún residente es decir que la responsabilidad del manejo queda en manos del administrador. El señor José Elías Moreno, preguntó que, si está dentro del protocolo el tema de los trasteos, el señor Adolfo Castillo, le respondió que sí y que están las indicaciones de acuerdo como fue estipulado por el gobierno por decreto.

- 6. Status obras en desarrollo.** El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que hizo llegar a todos por correo el cronograma sobre el SG-SST de cómo se desarrollaran las 3 etapas durante los 6 meses. Igualmente informo que durante esta semana se ha concretado con las empresas y contratistas que prestan sus servicios al conjunto como (vigilancia, aseo, ascensores, bombas etc.), para que a través de la licenciada Andrea Villamil conozcan los protocolos que deben seguir dentro del conjunto cuando prestan sus servicios y la idea es que ella se comunicara con estas empresas y contratistas para que se trabaje en equipo todo lo del sistema general de seguridad y salud en el trabajo y que a esta fecha la única empresa que falta porque les de la persona contacto es la empresa de ascensores. También presento de acuerdo al cronograma que en el mes de junio se tiene previsto la verificación de los documentos existentes y el apoyo para cumplir los protocolos por el CoVID-19 que ya han recorrido con Andrea las torres y para identificar los lugares donde deberá ir la señalización y avisos. Para julio el plan de trabajo es la documentación, el presupuesto, y el cronograma de capacitaciones de los trabajadores en misión de acuerdo a los contactos que se hayan hecho con las diferentes empresas que trabajan para el conjunto. Y así para cada uno de los meses siempre existirá documentación de las actividades realizadas, seguir mes a mes con las capacitaciones, acompañamientos y demás con los diferentes contratistas para dar cumplimiento al sistema.

El señor José Elías Moreno, informo que en el anterior consejo se habían autorizado unas obras por casi \$17MM que era para los enchapes de los Shut de basuras de las torres 3,4, 5, 6, 1 lo cual vale como casi \$10MM mas \$6MM del cambio del ducto de la torre 4 y las ventilaciones, menciono que se tenía como 40 M2 de enchape blanco y a hoy están demolidas las paredes y pisos de estos 4 cuartos y ya estaba todo listo para poner los enchapes, pero faltaban materiales que llegaron el día de hoy y la labor se reiniciara el próximo martes y que calcula se termine este trabajo la semana siguiente. El 2do. capitulo es cambiar el ducto del shut de la torre 4 y hace presentación de cómo se encuentra actualmente, dijo que la idea es cambiarlo haciéndole un cuello en la parte del techo de manera vertical para que la basura caiga directamente en las canastas en la compuerta del último piso hacia arriba se le colocaría un tubo de 4" con un sistema de re-ventilación mencionó que estuvo revisando el tema con el contratista Rodrigo Londoño y se espera el martes pase la propuesta. Continuó mencionando que para agosto se están proyectando obras por \$39MM que corresponde a la limpieza de las tuberías, la impermeabilización de los tanques de agua potable, el señor Adolfo Castillo, explico lo que conlleva este trabajo de la impermeabilización de los tanques porque implica el desplazamiento de unos tanques de agua e instalarlos en el conjunto y por esto sugiere que se lleve a cabo entre diciembre 2020 o enero 2021 esperando que baje un poco la situación de la pandemia, el señor José Elías Moreno continuo explicando que también se contempla la eyectora de la torre 4, los enchapes de la cocineta, baños y lockers para el personal de aseo y vigilancia que es un costo aproximadamente de \$7.300.000 y la iluminación cambio a sensores en sótanos por \$5.550.000. El señor Sergio Polania, manifestó que

igualmente eso ayuda para que las bolsas de la basura no se exploten fácilmente y que esto amerita que el personal de aseo esté atento a que la caneca grande que recoge las bolsas que van cayendo hay que estarlas cambiando constantemente para que no se tapone el ducto. El otro tema que menciono el señor José Elías Moreno, es que Yuri y el Señor Adolfo Castillo le solicitaron les que les ayudara a revisar unas filtraciones de agua que se presentan en la torre 6, todos los aptos terminados en 04, mencionó que esa inspección la realizó el día miércoles y dijo que eso es un problema interno de los apartamentos y que él no cree que esto sea por la bajante sino que lo que pasa es que el sanitario del 6to piso el constructor Manrique no lo emboquillo como debe ser entonces que esas descargas generan filtraciones hacia el piso 5to y el del 5to hacia el 4to y esto no es comunal y que con relación a la señora Adriana Caicedo le mostro las humedades por el lavamanos y que el todero lo acompaño y que si el consejo está de acuerdo sea el todero Oscar quien realice este trabajo lo cual le tomaría como medio día. ¿El señor Mario Ramírez, pregunto qué porque son los apartamentos que están en línea recta y todos con el mismo problema?, el señor José Elías Moreno, respondió que por lo mismo que explico que el problema del 6to piso afecta al del 5to y el del 5to piso afecta al del 4to piso y así sucesivamente. El señor Sergio Polania, mencionó que igual paso en su torre que el baño del apto arriba del de él tenía un daño y le afecto al suyo y lo que se debe hacer es emboquillar la zona donde está el sanitario del baño y que esto es un trabajo que le corresponde a los copropietarios y que el hecho que el señor José Elías haya ido a revisar su tema es más por un servicio que se le quiere prestar, pero no que le corresponda a la administración responderle. El señor José Elías Moreno, informa que estuvo viendo que hay cajas donde van los cables de los diferentes operadores de Movistar, Claro, ETB etc. y que están algunas sin tornillos, otras averiadas y que las tapas de madera van a terminar en lo mismo que se debe estar encima de estos contratistas cuando van para que tengan más cuidado, el señor Jorge Martínez y la señora María Luisa Rubiano, manifestaron que el guarda recorredor o guarda líder debe estar muy pendiente de eso, que esto es de controlar, el señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que va a reforzar estas recomendaciones y que efectivamente vio las fotos donde se ve que dejaron paredes manchadas y que va a notificar a estos operadores esta situación. El señor Mario Ramírez, hizo mención a que igual puede suceder que una de estas personas venga vestido con uniforme de algún operador y sea para robar, el guarda debe estar ahí pendiente de la persona supervisando lo que hace sin descuidarse, igualmente solicito al señor Administrador que solicite al todero que revise y limpie las paredes y si se necesita pinte y deje esa zona nuevamente bien y que se remita una comunicación a la empresa que hizo estos daños y se les informe de lo que sucedió enviando las fotos. El señor José Elías Moreno, menciono el caso de Manoka que están pidiendo copias de documentos, el señor Adolfo Castillo, menciono que este tema ya lo revisó con el señor Mario Ramírez, y se les pidió que solicitaran de manera formal por escrito los documentos que requerían y para que los quieren y de que se trataba su solicitud y que le recomendó a Yuri que tuviera mucho cuidado con esto si llamaban no fuera a suministrar ninguna información.

- 7. Presentación y charla con nuevo revisor fiscal Sr. Carlos Convers.** El señor Mario Ramírez, le da la bienvenida al señor Convers y le indica que tanto la administración como el consejo están atentos a escucharlo y a suministrarle todo lo que requiera. El señor revisor fiscal Jorge Convers, manifestó que desea trabajar con la mejor voluntad y espera que sean un gran equipo de trabajo. El señor Mario Ramírez, le manifestó que lo primero que quiere conocer el consejo

es cuál sería el plan de trabajo de él y le indico que a la anterior revisora fiscal ya se le pidió un informe el cual va del 1 de enero al 12 de junio de 2020 fechas en las cuales ella actuó como revisora fiscal con el fin de que el señor Convers se apoye en ese informe y los estados financieros presentados que ya fueron presentados a la asamblea y le informa también que como política no invitan a los revisores fiscales a todas las reuniones de consejo teniendo en cuenta que no hay ninguna norma que obligue a que así sea, salvo aquellas reuniones en las cuales él presentara su informe pero que igual las actas de las reuniones de consejo estarán a disposición del señor Carlos Convers en caso que las requiera y que el consejo y la administración son totalmente abiertos a lo que se requiera y que se necesita es una persona que fiscalice y evalúe los actos transparentes tanto de la administración como del consejo. Sobre el tema desde cuando inicia la función el señor Convers se aclaró que es desde el día de la asamblea cuando el acepto el nombramiento y que será necesario actualizar en el rut los datos para la firma de la retención en la fuente y ante esto el señor Revisor Fiscal manifestó que él hará llegar la carta que formaliza la aceptación del cargo para que se pueda realizar esta actualización del rut y en la alcaldía local para la actualización de la personería jurídica. El señor Carlos Convers, menciono que él estaría en contacto con la señora Contadora para ver en qué fecha ella más o menos termina el balance del mes para hacer las revisiones respectivas de manera que cuando llegue al consejo ya vaya con el Vo.Bo. de él, el señor Mario Ramírez, le mencionó que el trabajo del señor Convers no sea solo a nivel financiero sino también la evaluación de los contratos y verificar si la administración les está haciendo firmar por ejemplo lo de habeas data para aquellos contrato que aplique, le indico que en el conjunto está el tema de habeas data y evaluar cualquier riesgo que se pueda presentar a nivel de la copropiedad. El señor Jorge Convers, manifestó que a él no le gusta sacar documentos de la administración que él para trabajar prefiere consultar directamente en la oficina de la administración. El señor Mario Ramírez, le menciono ante esto que le parece estupendo porque ese es el principio de los revisores fiscales como es no llevarse información que es del conjunto. El señor José Elías Moreno, le hizo mención que existe también la página web y le dice que el señor Administrador le da los datos para poder acceder a esta y que allí encontrara los informes financieros, todas las actas, todas las publicaciones en general todo, a esto le dice el señor Mario Ramírez, que existe un correo que se deberá implementar el cual es para que los propietarios se puedan comunicar directamente con la revisoría fiscal. El señor Administrador le indico al señor Carlos Convers, que el día lunes le enviara al correo los datos de la página web y la clave.

**8. Informes financieros a mayo 2020.** La señora Contadora Martha Valbuena, realiza su presentación así:

- **Movimiento del efectivo.** \$237.662.000 de los cuales \$600.000 corresponden a la caja menor, en la cuenta corriente \$236.334.000 y en la fiducia \$728.302.
- **Cuentas por pagar.** \$61.746.000 que son los costos fijos que se cancelan mes vencido.
- **Anticipos recibidos.** Por cuotas de administración \$5.662.000 y en el fondo de imprevistos \$21.935.000.
- **Disponible.** \$148.318.000 están disponibles para cubrir los fondos diferentes al fondo de imprevistos, que a la fecha se han abierto y estos suman \$120.545.000. En el balance están detallados, en la parte del patrimonio están los otros fondos. Menciono que si a los \$148.000.000 se

les resta el valor de los fondos quedaría un disponible de \$26.773.000 de estos se haría la apropiación de los \$17.700.000 que se habló en la asamblea.

- **Cuentas por cobrar.** Las cuales son la cartera, mencionó que hay apartamentos que deben entre 11 y 66 cuotas, el valor de la cartera esta en \$90.820.000 que son de 10 inmuebles y representa el 83% de la cartera, los demás apartamentos que deben entre 1 y 4 cuotas son 38 apartamentos en total suman \$19.207.000 representan el 17% de la cartera. La señora contadora informo que de abril a mayo se ha incrementado es los apartamentos que deben entre 1 y 4 cuotas en abril eran 29 aptos en mayo ya son 38. Los apartamentos en cobro jurídico son 9 apartamentos y mencionó que el apto 6-202 debe 13 cuotas que suman \$4.630.000 y aún no está en jurídico, ante esto el señor Administrador informo que este apto está desocupado, que lo tiene la SAE (sociedad de activos especiales) se consultó con abogados y con COVINET e informaron que no es viable realizar algún tipo de cobro jurídico que hay unas normas legales que ellos están exentos de pagar intereses, entonces se ha hecho gestión de acercamiento con ellos se les ha enviado cartas (notificaciones) por correo y que ellos están en el proceso que quieren cancelar lo que deben. La señora Contadora indico que los inmuebles que ya pasen con la 3er cuota vencida pasan a cobro jurídico y que por la situación actual del país no se han podido enviar 5 aptos que ya están debiendo entre 3 y 4 cuotas.
- **Ejecución Presupuestal.** La señora Contadora Martha Valbuena, hace lectura de todas las cuentas una a una y como se han ido ejecutando y lo que va en % a mayo de 2020. Explico más para información del revisor fiscal que cada semana se revisan la cuentas con el consejo para el control de las mismas que corresponden a los diferentes fondos que se tienen para las ejecuciones de las obras y cuales gastos corresponden al presupuesto normal. Sobre el valor ejecutado para repuestos para las bombas el señor Adolfo Castillo, explico que lo que se les hizo a las bombas es el cambio de los flotadores y unos contactores. Cuando se hizo mención a los gastos ejecutados para todo el tema de jardines, el señor Mario Ramírez, explico que se dejaba en \$1.200.000 a raíz que el año anterior se habían invertido como \$7.000.000 a los jardines y para matas y que ya para este año era ya pensar más en el mantenimiento de mantener estas matas y por ende los jardines. Se ha ejecutado el 36% del presupuesto.
- **Proyectos nuevos para el 2020.** La señora Contadora Martha Valbuena, informo que solo se ha ejecutado la limpieza de tuberías y las tapas para los ductos de basura.

El señor Carlos Convers, pregunto, qué si este presupuesto que dice 2020 es el que se presentó a la asamblea, la señora Martha le respondió que sí. La otra pregunta que formulo el señor Convers es si se hace causación de intereses de mora mensual o solo cuando se hace efectivo el recaudo de cartera morosa, la señora Martha, le responde que en el ingreso es únicamente lo que corresponde al ingreso y que se lleva en la cuenta 2 de control y cuando hay recaudo va directamente al ingreso. El señor Mario Ramírez, le explico que el reglamento de PH establece que los otros ingresos no son presupuesto pero que en el momento que se vayan

recibiendo van a engrosar el rubro de fondo de imprevistos y que en Nogales en una asamblea de octubre de 2019 se solicitó a la asamblea que liberara esos otros ingresos para una serie de gastos y la asamblea los liberó y estos se sacaron del fondo de imprevistos el cual la contadora lo ha llamado otros ingresos para obras menores, y que este tiene dos efectos uno por causación o reconocimiento y el otro que es por el recaudo y que esa plata se utiliza en la medida que se vaya recaudando. El señor Adolfo Castillo, menciona que sobre el tema de los intereses es importante señalar que de acuerdo con el decreto 579 para los meses de abril, mayo y junio no se están generando intereses de mora. El señor Revisor Fiscal manifestó que dado que la emergencia sanitaria fue extendida hasta agosto seguramente esta excepción vaya hasta ese mes. El señor Mario Ramírez, también hizo mención a que el decreto también contemplo la ampliación de los descuentos por pronto pago que se por todo el mes en abril, mayo y junio, pero que sin embargo el consejo se reunió en marzo y decidieron ampliar los plazos para el pago de la cuota de administración porque en Nogales se paga dentro de los 10 primeros días con descuento del 10% pero que a raíz de que se presentó el tema de la pandemia se dejó igualmente la concesión del descuento por todo el mes, y que los descuentos por pronto pago están presupuestados en \$8.451.000 y que si por decisión del consejo se quisiera ampliar los meses para otorgar este descuento lo podrían hacer porque están dentro de la media, aunque en principio habían decidido que era hasta el mes de junio. El señor Mario Ramírez, lo pone a consideración del consejo si el mes de julio también dan el descuento para que la gente pague dentro de los 31 días del mes con descuento, el señor Sergio Polanía dice que, si la emergencia va hasta agosto, debería dejarse por julio y agosto, el señor Mario Ramírez, pone a consideración si se amplía entonces el descuento por los meses de julio y agosto de 2020 si pagan del 1 al 31 de cada mes se dará el descuento, por unanimidad todos están de acuerdo que así sea. La señora Contadora aclara que lo que si se reactivaría el cobro de intereses en el mes de junio que son facturados en julio. Igualmente, el señor Mario Ramírez, puso a consideración si se va a cobrar multa por la no asistencia a la asamblea virtual e indicó que este fue un tema que fue aclarado en la asamblea, por unanimidad todos los consejeros están de acuerdo que se cobre la multa y el señor Revisor Fiscal avala que si se debería cobrar la multa incluso desde el punto de vista legal.

La señora Martha Valbuena, termina su presentación indicando que está pendiente lo de un anticipo que se giró para la compra de unos vinilos y un contrato de pruebas por rebosamiento de aguas en apto 1-104 debido a que las personas no han podido ir a realizar estos trabajos. El señor administrador Adolfo Castillo, mencionó que los señores que hacen lo de los vinilos ya hace como 20 días reanudaron servicios falta es que escojan cuales son los que se desean comprar y es algo que se revisa con la señora María Luisa Rubiano y sobre las pruebas por el rebosamiento de aguas en el 1-104 el señor Administrador aclaró que están en el proceso de que todos los aptos de esa torre terminados en 3 y en 4 permitan el acceso para poder coordinar al contratista dado que debe hacerlo de manera simultánea. El señor Mario Ramírez, habló de un tema que se tocó en la asamblea y es la liberación de unos excedentes por valor de \$46MM, los cuales hay que cambiarles el nombre que sea como fondos

para otras obras y que de allí hay que sacar \$17MM y algo, que son para la remodelación de la recepción. El señor Revisor Fiscal, menciona que le pareció muy bien presentado los informes y muy detallado y que ya lo que queda es la revisión que él hará en trabajo de campo y si sale alguna observación él la dará a conocer. Ningún consejero tiene observaciones a los informes presentados por la señora Contadora.

## 9. Propositiones y varios.

- **Filtraciones torre 1.** El señor José Elías Moreno, preguntó qué ha pasado con las autorizaciones que se necesitan para que el Ingeniero Forero pueda ingresar a inspeccionar en cada apto. El señor Adolfo Castillo, informó que se enviaron las solicitudes pero que aún no han respondido los residentes de esos aptos autorizando que se pueda ingresar.
- **Mascotas.** El señor Javier Jiménez, menciona que ya ha estado viendo este tema con el señor Administrador y que cree es iniciar con unos avisos y que los guardas controlen sobre todo cuando las mascotas están sueltas dentro del conjunto, el señor Adolfo Castillo, informo que ya ha hecho dos recorridos con la licenciada en SG-SST Andrea Villamil y en compañía de Andrea Áviles quien hace los avisos y concluyeron la cantidad de avisos que se requieren y los lugares donde deberán ser instalados incluyendo el tema de las mascotas y ya se están diseñando estos avisos para aprobación. El señor Mario Ramírez, dijo que se podría vincular al comité de convivencia en este tema.
- **Ascensores.** El señor Javier Jiménez, mencionó que se colocaron avisos pero que falta un aviso en el cual se deje claro que las personas no deben compartir el ascensor que es algo que sigue pasando y en ese espacio del ascensor no se puede mantener los 2 mts. mínimos de distancia. El señor Adolfo Castillo, informo que ya como la copropiedad contrato los servicios de la licenciada especialista en seguridad y salud en el trabajo Andrea Villamil, que ya tuvo dos reuniones de trabajo en campo en ella y estuvieron definiendo sobre los avisos que se van a colocar en los ascensores, sobre las mascotas, zonas comunes para el uso del tapabocas, la ubicación de la camilla, el dispensador de pie, etc. en general todos los elementos de bioseguridad, mencionó que también estuvieron en compañía de la proveedora de Katode que es quien los diseña y hace los avisos para dejar en claro cuales se necesitan y donde van a ir instalados y que la semana siguiente a esta reunión deberán estar instalados los avisos. La señora Maria Luisa Rubiano, sugiere que se debe tener presente que dentro del ascensor vaya un aviso que diga que el uso del tapabocas es obligatorio.
- **SG-SST.** El señor Javier Piza, sugiere que antes que nada todos deberán conocer cuál es el esquema de la propuesta que se tiene de la persona que va a dar continuidad de este sistema en el conjunto, cuales son las actividades que va a realizar, conocer cuáles son los avisos y donde es que se van a colocar.
- **Listado temas a desarrollar.** El señor Javier Piza, sugiere que se lleve una lista de todos los inconvenientes que se tienen en el conjunto en los diferentes temas como: infraestructura, en los servicios, en tuberías, etc. Para poder organizarlos y proyectar mejor los recursos y como se van desarrollando los diferentes temas con el tiempo y mejorar la ejecución de los mismos.
- **Informe revisora anterior.** El señor José Elías Moreno, pregunta si es verdad que la señora Dayana Hurtado no ha pasado su informe de enero a junio 12 de 2020, el señor Mario Ramírez, respondió que si es así y que ya se le envió un

correo a la señora Dayana solicitándole lo envíe, porque es algo que se requiere para soporte de la información que necesitara el nuevo revisor fiscal para su gestión. El señor Jorge Martínez, preguntó si la señora Dayana Hurtado ha estado igual yendo al conjunto a realizar sus revisiones para poder presentar informes, el señor Adolfo Castillo, respondió que sí, que la señora Dayana fue antes de la pandemia y que se suspendieron las visitas en los días que se presentó el aislamiento obligatorio y que se le informó cuando ya estaban asistiendo de manera presencial en la administración y los horarios, también se le dijo que se estaban organizando los AZ para que ella pudiera revisar la información y después de eso ella ha ido como unas 3 veces al conjunto. Igualmente informo al señor Administrador, que a la señora Dayana se le hizo un correo en el cual se le dieron los agradecimientos por su gestión hasta el 12 de marzo de 2020, por otro lado, se le solicitó un informe del periodo 1 de enero a 12 de junio de 2020 y al igual se le solicitó la cuenta de cobro de acuerdo al ajuste o retroactivo aprobado por la asamblea en el presupuesto y hasta la fecha ella no ha dado respuesta. El señor Javier Jiménez, mencionó que estuvo bien que se dejara en claro en la asamblea que la señora Dayana Hurtado, no presentó su hoja de vida para postularse a continuar con la revisoría que tal vez porque ella no quería continuar. Sobre el nuevo revisor fiscal, el señor Mario Ramírez, mencionó que se le deberá solicitar presente al consejo su plan de trabajo y que presente igualmente sus informes.

- **Rotura de tubo.** El señor administrador, en medio de la reunión reportó la rotura de un tubo de manera imprevista e informa que ya están interviniéndolo un técnico de electrohidráulica y que será necesario quitar el agua en las torres 4,5 y 6 por más o menos 2 a 3 horas. El señor Mario Ramírez, menciona ante esto que debe ser algo que él si ha notado hace unos días que sale agua de una válvula y que eso es algo que no comprende porque los guardas recorredores que están todo el día pasando por un lado y otro no perciban que está saliendo agua o que vean el charco de agua y no lo informen cuando ha sido durante toda la semana. El señor Administrador, manifiesta que va a reforzar esto con vigilancia.
- **Impermeabilización Jardinera.** El señor José Elías Moreno, mencionó que está pendiente la impermeabilización por las canastas la jardinera que está cerca a los parqueaderos 42 y 43, el señor Administrador Adolfo Castillo, informo que las canastas ya llegaron y el material de Home Center que solo falta la tableta blanca brillante en el formato que indicó el señor José Elías, la cual se pidió en Listodo Corona que la demora es porque la fábrica había estado cerrada por la pandemia y no tenían existencias y que después del 30 despachan el pedido, adicional mencionó que próximo trabajo que se vaya a realizar es necesario primero hacer la lista de los materiales que se requieran para hacer con tiempo las cotizaciones y ya cuando este el material en la copropiedad se podrá ordenar el inicio del trabajo. El señor José Elías Moreno, manifestó que esos materiales él los solicitó el 1 de junio, el señor Mario Ramírez, le explica que el proceso con estas entidades no es tan fácil que por ejemplo para el pago a Home Center toca esperar que dieran un código y esto se demoró y que él no tiene siempre la disponibilidad para realizar un pago apenas le avisan que hay que pagar porque tiene sus ocupaciones y responsabilidades con su trabajo.
- **Personas Venezolanas merodeando el conjunto.** El señor Jorge Martínez, le solicitó al señor Administrador, que hay que estar atentos con los

venezolanos que andan mucho por la zona merodeando y que han intentado ingresar y se hacen pasar como si fueran residentes que por favor recomiende mucho a la vigilancia estar atentos a esta situación. El señor Adolfo Castillo, mencionó que efectivamente han intentado entrar al conjunto entre 3 o 4 veces pero que afortunadamente los guardas líderes han estado atentos a no permitirlo.

- **Actas de cierre.** El señor José Elías Moreno, menciono que las actas iban hasta la 84 que es la del 13 de marzo en papel, que se va a hacer con las que están virtuales, el señor Adolfo Castillo, le indico que ya recibió unos audios y espera la semana entrante tenerlas todas listas.
- **Página Web.** El señor José Elías Moreno, pregunto qué ha pasado con el tema de que la auxiliar sea quien suba la información a la página web, el señor Adolfo Castillo, informo que tuvo una reunión virtual con el señor Andrés Frade para determinar los procedimientos y como se va a hacer. El señor Mario Ramírez, dijo que hay que entrar ya a la segunda fase de diseño de la página.

**Horas:**

Siendo las 7:10 PM ingresa a la reunión el señor Sergio Polania.

Siendo las 8:53 PM se retiró de la reunión el señor Sergio Polania.

Siendo las 9:10 PM se retiró de la reunión la señora María Luisa Rubiano.

Siendo las 9:53 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**ORIGINAL FIRMADA**

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**José Elías Moreno**  
Consejero

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Sergio Polania**  
Consejero

**Javier Piza**  
Consejera