

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 97

El jueves dieciséis (16) de julio de 2020 siendo las 7:56 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

#### **AUSENTES.**

Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal

#### **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 día:**

1. Informe de Administración
2. Informe sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo
3. Informe Financiero y de cartera

#### **CIERRE REUNION**

El señor Mario Ramírez, propone un cambio en el orden del día y pone a consideración si se deja de primeras el informe financiero y de cartera, esta propuesta es aprobada por unanimidad por todos.

#### **DESARROLLO DE LA REUNION**

- 1. Informe Financiero y de Cartera.** La señora Contadora Martha Valbuena, tomo la palabra y presenta el cierre semestral informe a junio 30 de 2020 apoyada en pantalla compartida para que todos puedan observar la información. Inició con el efectivo que es lo recaudado en el banco informo que se inició el semestre (enero) en el banco con \$144.786.000, se ha recaudado \$543.291.815 en el semestre y menciono que lo importante es resaltar la recuperación de cartera por \$26.365.000 que corresponden a años anteriores y dijo se han realizado pagos \$433.446.000, a junio hay en banco \$254.731.000 distribuidos en la cuenta corriente, fiducia y

fondo fijo de caja menor. Los compromisos fijos son: cuentas por pagar a 30 de junio \$65.898.000, anticipos recibidos por cuotas de administración \$7.029.000 y el fondo de imprevistos que está a junio 30 en \$22.992.000, lo cual se determina que se cuenta con un disponible de \$158.810.000 los cuales están comprometidos y se distribuyen como otros fondos que suman \$138.795.000; fondo de sótanos ya está en ceros dado que ya se utilizaron en todos los trabajos realizados y planeados, fondo para otros ingresos e inversiones menores (se alimenta de todo lo que se recibe por otros ingresos como parqueaderos, intereses de mora, etc.) \$24.919.000, fondo para la remodelación de la recepción \$84.463.000, fondos de destinación específica que se creó con rubros sin ejecutar en el año 2019 \$29.412.000. El nuevo fondo que se abrió de acuerdo a lo reportado en asamblea de \$29.084.000 que fue la apropiación de los CDT y los cuales se irán convirtiendo en efectivo de acuerdo a la recuperación de cartera. Queda un flujo de caja de \$20.015.000, cuotas de administración facturadas en el semestre fueron de \$519.000.000 sin la recuperación de cartera en el semestre, fueron de \$483.000.000 quiere decir que se tuvo un menor valor recaudado de \$35.110.000 que corresponde al 7%. Continuó la señora Martha Valbuena, con las cuentas por cobrar (cuotas de administración) inició con el comparativo de un mes a otro, mayo \$85.658.000 y pasaron a junio con \$84.421.000 disminuyo de un mes a otro en el 1%, la cartera esta en 10 apartamentos que adeudan entre 12 y 67 cuotas de administración que suman \$63.592.000 que equivalen al 86% del total de la cartera todos en cobro jurídico; adicional hay 34 apartamentos en cobro administrativo que suman \$14.864.000 que equivalen al 14% de la cartera y están entre menos de una cuota y 4 cuotas, el señor administrador tomo la palabra e indico que el Apto. 4-501 está en conversación con COVINET para pagar \$5.905.000 que adeudan que él estuvo hablando el caso con COVINET y el planteamiento está en que se baje en \$150.000 de intereses de mora para poder recuperar esta plata. La señora Contadora Martha Valbuena, continuo e informa que en el mes de mayo se tenía 42 inmuebles con mora de menos una cuota o hasta 4 cuotas que sumaban \$19.000.000 lo cual muestra que de mayo a junio si se ha recuperado cartera de las deudas menores. La señora Contadora informo que, al 10 de julio ya se han recaudado \$50.574.000. El señor Mario Ramírez, informo que en la cuenta del banco hay \$241.000.000 a fecha 15 de julio de 2020. El señor Administrador Adolfo Castillo, informó que se están enviando todos los meses las cartas de recordatorio acompañadas de los extractos que arroja el sistema invitando a la gente a pagar. El señor Mario Ramírez, hizo un análisis del recaudo y concluyo que al conjunto no le está afectando para nada la caja, el hecho que se esté otorgando descuento durante todo el mes para que los propietarios paguen su cuota de administración en esta época de pandemia. La señora Martha Valbuena, continúa presentando la ejecución presupuestal cuenta por cuenta. El señor Administrador, informo que sigue bajando el consumo de energía en zonas comunes, el señor José Elías Moreno, intervino y dijo que cuando se realice los trabajos en sótano 2 si se va a notar más la baja del consumo de energía, el señor Mario Ramírez, manifestó que estos trabajos se realizaran con lo que dará la compañía de vigilancia los cuales aún no los han desembolsado. El señor Javier Jiménez, manifestó que se podría ver si con el dinero que está que está quedando de ahorro de energía se pueda hacer el trabajo de independizar la luz de la plazoleta de la de los sótanos. El señor José Elías Moreno, indico que Fernando Muñoz tenía más idea de cómo se podía hacer la independización de ese circuito.

En reparaciones generales de bombas se ha ejecutado el 29%, el señor administrador con relación a este punto menciona que inicialmente cuando se hizo el presupuesto se pensaba en las bombas de agua potable sin pensar en las bombas de eyección y se están realizando trabajos para volver a reactivar las bombas sumergibles de eyección de la torre 3 y de la torre 2 que no se contempló y ya está lista una para ponerla en funcionamiento y la próxima semana la otra lo cual tiene un costo entre 1MM y 1.5 MM, el señor Mario Ramírez, menciona que lo que se debe hacer es un contrato de mantenimiento para estas bombas, el señor Adolfo Castillo, informo que dentro del contrato que se tiene con el proveedor Electrihidraulica cubre el mantenimiento de todas las bombas de eyección, de presión y sistema hidro-flo y red contra incendio, lo que no cubre es repuestos adicionales, mantenimientos adicionales como lavado de tanques, desarenadores o reparaciones. El señor Mario Ramírez, aclaró que efectivamente no se tuvo esto en cuenta. El señor José Elías Moreno, solicita que se revise con el proveedor de mantenimiento de bombas lo siguiente: Las bombas de los 2 tanques de almacenamiento de agua (hidro y RCI) y en las eyectoras menciona que hay 5 bombas de las cuales están fuera de servicio 2 y que se supone en los mantenimientos ellos retiran el lodo que aparece en las bombas y que es claro que cuando hay un daño especial no está contemplado en el presupuesto fijo mensual del mantenimiento.

Cierra el informe financiero la señora Contadora, indicando que al final da un excedente del ejercicio entre ingresos y gastos de \$65.016.000.

El señor Adolfo Castillo, compartió pantalla y presento el informe que hizo llegar COVINET sobre la gestión de recuperación de cartera.

2. **Informe de Administración.** El señor Adolfo Castillo, presento su informe de gestión e hizo un resumen de las actividades realizadas más importantes o relevantes. El señor Mario Ramírez, y dado los temas que mencionó el señor Castillo, preguntó si al señor Javier Jiménez se le han estado pasando los contratos para revisión, el señor Adolfo Castillo, mencionó que los contratos que él hace referencia en su informe es a unos que ya vienen funcionando no son nuevos. También reporto el señor Administrador sobre los valores de reinversión que dieron algunos proveedores por renovación de contrato.
3. **Informe sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo.** El señor Adolfo Castillo, hizo la presentación del informe que allego la licenciada Andrea Villamil, el cual también fue compartido por correo a todos los consejeros. El señor Administrador Adolfo Castillo, hizo mención que se va a realizar una 3er visita de campo con la licenciada para que se empape aún más de las cosas que tienen que ver con el sistema de gestión y así mismo conocer los documentos físicos que están en un AZ en la oficina de la administración de años anteriores. El señor Mario Ramírez, hizo mención a que le pareció muy bueno el informe que la señora Villamil presento, porque ella está teniendo en cuenta toda la documentación que se tiene de administraciones anteriores como un punto de partida y que ella ya menciona que hay cosas del pasado que no se adaptan a los requerimientos del conjunto porque están más ajustadas para empresas.

**Horas:**

Siendo las 9:46 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

**Maria Luisa Rubiano**  
Consejera

**Javier Piza**  
Consejero