

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 103

El sábado veintinueve (29) de agosto de 2020 siendo las 6:35 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

AUSENTES.

Sr. Sergio Polonia	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 gestión administración (informe energía y actividades auxiliar administrativa).
2. Informe de gestión compañía de abogados COVINET.
3. Definir si se retoma política de pagos cuota de administración dentro de los 10 días del mes aplicando el descuento o si se sigue ampliando el descuento para el pago en todo el mes.
4. Informes financieros mes de julio de 2020
5. Informe de licenciada Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)
6. Correspondencia

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Informe de gestión administración (informe energía y actividades auxiliar administrativa).** El señor Adolfo Castillo, informó que las actividades que se destacaron en el informe de julio fue el Sistema de Gestión de Calidad, la contratación, el plan de trabajo, el diseño inicial con temas y subtemas de áreas de apoyo, actividad que se realiza todos los viernes en las horas de la tarde y

coordinar con el nuevo revisor fiscal el plan de trabajo. En cuanto a la gestión operativa, el señor Adolfo Castillo, adicionó que se programaron 17 actividades de las cuales se han realizado 15 y se pueden destacar reparaciones y pinturas en cuartos de basura, contratación de trabajos en ventilación de ductos de basura, coordinación atención de emergencias de gas, implementación de capa y piso sobre tanque de agua potable en el gimnasio; en la gestión legal se programaron 4 actividades como coordinar Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), plan de trabajo, acompañamiento en visitas, diagnóstico inicial, informe diagnóstico concluyente en julio, gestión financiera, y del total de 36 actividades se han ejecutado 30 y el restante se encuentran en proceso. A su vez, el señor Adolfo Castillo leyó las actividades de la auxiliar administrativa en las que se incluyeron actividades diarias, funciones mensuales y actividades eventuales teniendo un total de 42 actividades.

El señor José Elías Moreno, preguntó qué había pasado con los videos que se pondrían en la página web a lo que los señores Mario Ramírez y Adolfo Castillo, recordaron que subir videos a la página no es posible por la capacidad, por ende, se está intentando vía YouTube. A su vez, el señor Adolfo Castillo, agregó que el señor encargado de la página web mandará una cotización y que los videos que se iban a enviar por el correo electrónico tuvieron unas complicaciones al bajarlos del celular.

Con respecto al informe de energía, el señor Adolfo Castillo, expuso que desde enero de 2019 hasta agosto de 2020 se están llevando las estadísticas en las que se muestra, por ejemplo, que el valor de la energía en pesos de las 6 torres en enero de 2019 costó \$1'731.710 y para agosto de 2020 fue de \$1'489.970 lo cual demuestra la tendencia a disminuir. Además, el señor Adolfo Castillo, expuso el consumo por kilovatios en enero de 2019 se tenían 3.082 y en el 2020 2.555, en áreas comunes en kilovatios en enero de 2019 fue de 6.720 y para agosto de 2020 5.680 gracias a los sensores y luces del sótano; con respecto al recibo en enero de 2019 llegó por un valor de \$3'497.570 y en agosto de 2020 llegó por un valor de \$3'080.000 en la cual se denotó nuevamente la disminución.

La señora María Luisa Rubiano, propuso poner sensores también en el sótano 2 y el señor Javier Jiménez, complementó proponiendo mejorar la ubicación de los sensores.

Con respecto al informe de la empresa GANASCE por parte del Dr. Prieto, el señor Adolfo Castillo, manifestó que se envió un informe del caso de la torre 1 apartamento 204 deudor Mauricio Páez, en el que exponen que se radicó la demanda acumulada para perseguir el cobro de las expensas de administración que se causaron por la demanda principal del proceso. Al notar que el proceso está estancado, varios consejeros propusieron evaluar el reemplazo del abogado actual y tener una reunión con él.

2. **Informe de gestión compañía de abogados COVINET.** El señor Adolfo Castillo, presentó el resumen del informe en el cual expuso que el recaudo de varios años y enfatizó que el del año 2020 va en \$31'992.000, a su vez, manifestó que las personas que deben más de 1, 2 y 3 meses se les envía en cada mes una carta recordándoles el pago o que podrá ser enviado a cobro coactivo.
3. **Definir si se retoma política de pagos cuota de administración dentro de los 10 días del mes aplicando el descuento o si se sigue ampliando el descuento para el pago en todo el mes.** Se definió que se dejará el descuento de los 30 días por el mes de septiembre, pero, desde el mes de octubre, se

mantendrá el descuento dentro de los 10 días del mes y se llegó al acuerdo de enviar la información a los copropietarios por el boletín.

- 4. Informes financieros mes de julio 2020.** La señora Martha Valbuena, expuso el informe financiero del mes de julio en el cual se tenía un saldo inicial de \$254'731.000, se tuvieron recaudos en la parte de ingresos por \$92'662.000 y en egresos \$79'491.000 y al final del mes se tiene un saldo en efectivo de \$267'000.000 que tiene un compromiso de cuentas por pagar por \$86'763.000, se tenían anticipos de cuotas de administración por \$8'297.000, el fondo de imprevistos se cerró en \$23'845.000 generando un disponible de \$148'995.000 los cuales corresponden a los fondos haciendo falta un recaudo de cartera de \$18'656.000. A su vez, la señora Martha Valbuena, expuso los informes de todos los meses del año y al final de los 7 meses se han facturado \$605'000.000, se han recaudado \$570'000.000 y se ha dejado de recaudar \$34.500.000 que corresponde al 6% esto es en cuanto al movimiento del efectivo .

El señor Mario Ramírez, preguntó cómo ha sido el comportamiento del descuento frente a lo que se había presupuestado, a lo que la señora Martha Valbuena, respondió que el presupuestado para cada mes fue de \$8'451.000 y en el rubro se tendría un ahorro de los 7 meses de \$1'900.000. Por ende, el señor Mario Ramírez, preguntó si es conveniente seguir manteniendo el descuento del pago dentro de los 30 días o mejor dentro de los 10 días; al respecto el señor Jorge Martínez, propuso que por el mes de septiembre se podría dar el beneficio hasta el 30 y a partir de octubre volver a tener descuento hasta el día 10. El señor Adolfo Castillo, opinó que se mantenga dentro de los 30 días haciendo el monitoreo por el mes de septiembre, porque se ha demostrado que esto ayuda a que se generen mayores ingresos.

El señor Mario Ramírez, preguntó que pasará con las sanciones a lo que la señora Martha Valbuena, respondió que se empiezan a aplicar a las personas que no han pagado, lo cual se propuso también informarlo a los residentes a través del boletín. La señora Martha Valbuena, informó que 9 apartamentos deben más de 13 cuotas y 41 apartamentos deben entre 1 a 7 cuotas. A su vez, presentó la ejecución acumulada del mes de julio el cual debería estar en el 58% teniendo en cuenta los honorarios (58%), póliza de seguros (57%), servicios (56%), energía eléctrica (42%), mantenimientos (44%) y que él le parece que lo que está sucediendo es que se están cargando las partidas de as obras civiles a las cuentas que no son.

El señor Mario Ramírez, propuso trasladar el mantenimiento de la planta eléctrica correspondiente a \$900.000 a reclamaciones.

El señor José Elías Moreno, comentó que el señor Mario Ramírez, le hizo llegar un correo sobre el libro auxiliar cuenta 514587 sobre los enchapes de cuartos shuts de basuras el cual revisó detenidamente, explicó que él trata de hacer los presupuestos con el mejor profesionalismo del caso detallado y que de lo que analizo que era un presupuesto de \$10.277.600 enviado a Mario y Adolfo en junio 2/20, el gasto final a él le dio entre mano de obra y materiales tiene un monto de en \$8.603.044, es decir hubo un ahorro del 16% y que lo que escribe Mario tiene un desfase del 43%, por tanto Jose Elias reclama que existen de siempre malos controles presupuestales y malas causaciones de las partidas presupuestales, que es responsabilidad de otro, y no acepta este correo.

El señor Mario Ramírez, le pidió el favor a la señora Martha Valbuena que saque las facturas de los materiales de diferentes mantenimientos de chuts, retiro de escombros y demás materiales.

La señora Martha Valbuena, mencionó que el rubro de diversos y otros gastos, reclamaciones a terceros, gastos bancarios; sistema de gestión y seguridad en el trabajo; implementos COVID; gastos no presupuestados 65% \$553.000; el total del presupuesto ordinario ejecutando 54%, son 9 imprevistos, ese es el total de la ejecución presupuestal de los gastos.

La señora Martha Valbuena, añadió que es importante al momento de hacer compras ser más cuidadosos, cuando se hace la compra para determinados proyectos es mejor separarlos. Al respecto, el señor Sergio Polania, insistió que el señor Adolfo Castillo tiene que discriminar muy bien las facturas y describir a qué corresponde el gasto. El señor Adolfo Castillo, preciso tener buena comunicación de contabilidad con la administración y se le explica a la señora Martha a donde van discriminados todos los gastos a que cuentan van.

Informe de licenciada Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST). El señor Mario Ramírez, expuso que según el informe no se está cumpliendo y el señor José Elías Moreno, dijo que lo que no se cumple es el protocolo en un formato, pero las exigencias de seguridad sí se están cumpliendo en la obra mediante los documentos que pide el señor Adolfo Castillo de ARL y EPS. El señor Adolfo Castillo, informó que la documentación que levantaron en el pasado para el SG-SST era para un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo aplicable a una empresa, pero no realmente a un conjunto lo cual es muy distinto. El señor Mario Ramírez, aclaró que el anterior contratista que hizo lo del Sg-SST solo hizo el desarrollo de un manual y unos formatos, pero nunca llevo a cabo la ejecución de este sistema o puesta en marcha del mismo.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que se está haciendo todo el manual para los contratistas y para septiembre se citarán a cada uno para que sepan cómo será el manejo. El señor Javier Piza, manifestó que cuando se hace un contrato se debe establecer de acuerdo a los términos del SG-SST que si las personas a contratar deben realizar trabajos en alturas tendrán que anexar ese certificado que lo acredita y anexar las afiliaciones y pago a seguridad social. El señor Adolfo Castillo, dio un ejemplo de la parte documental, sobre el hecho que mencionan que se debe anexar un plan de trabajo, pero debe además estar firmado por quien lo elaboró y no cumple porque el plan no es estaba firmado por el representante legal y no indican quien lo elaboró y no se ve además la gestión de ejecución. El señor Mario Ramírez, mencionó que esto pasaría igual con el revisor fiscal que si evaluara este tema también dejaría anotaciones con un informe negativo porque no cumple. El señor Adolfo Castillo, explicó que ya para agosto se podrá ver el manual con los contratistas y para el de septiembre las reuniones que se tuvieron con los contratistas y que resultados se tuvieron y como se va a trabajar en el conjunto con los contratistas.

El señor Mario Ramírez, preguntó que, si había algo de correspondencia dirigida hacia el consejo, el señor Administrador Adolfo Castillo, le respondió que no que solo estaba el tema del señor Plata del apto. 103 sobre el tema del robo

PROPOSICIONES Y VARIOS:

Planos del conjunto. El señor José Elías, le preguntó al señor Administrador que sí pudo averiguar sobre los planos si se conseguían, el señor Adolfo Castillo, respondió que cuando estaban revisando el tema de la recepción el entendió que esto lo podía averiguar el señor Javier Piza, tema que también menciona el señor

Mario Ramírez también mencionó que al parecer el señor Javier Piza tiene como una familiar en planeación que tal vez podía ayudarles con esto.

Red contra incendios. El señor José Elías Moreno, pregunto por la carta que quedaron de redactar el administrador con el señor de Merkaseguros por lo que no se cumplió con la norma y la aseguradora cobra full el conato de incendio que él iba a averiguar que se podía hacer. El señor Adolfo Castillo, respondió que el señor Camilo Buitrago que es el Broker ya elevó la solicitud a Axa Colpatria y está pendiente que den la respuesta. El señor Mario Ramírez, mencionó que le parece que es un riesgo mencionar esto de esta manera, que lo que se debe esperar es una cotización por parte de la compañía de seguros y no armar una tormenta donde no la hay, sino que sea cubierto este amparo.

Apartamento Odontólogo. El señor José Elías Moreno, pregunto en que iba el tema de si la aseguradora cubría el arreglo de ese apartamento, el señor Adolfo Castillo, informo que de la aseguradora enviaron unos ajustadores y fueron a revisar el tema pero que aún no se ha tenido respuesta de este tema.

El señor Mario Ramírez, comentó que él tenía un cliente que se dedicaba a determinar ese tipo de fugas, entonces propuso que viniera uno de dichos técnicos para conocer si con los equipos que son unos geófonos que ellos tienen pueden determinar en dónde está el daño. El señor José Elías Moreno, expuso que desde hace ocho días empezó a notar una filtración de agua en el corredor del sótano 2 y se tienen 2 teorías que puede ser por aguas lluvias o que haya algún tubo roto de aguas negras de la vecindad.

Inventario Bombas. El señor José Elías Moreno, recordó que el señor Arnulfo Escobar había quedado de realizar un inventario de las bombas y el señor Administrador Adolfo Castillo, comentó que no es un inventario sino un diagnóstico de cada uno de los equipos y cuánto costaría y cuánto tiempo se demorarían, que lo primero que revisaran es la bomba de succión ubicada en el sauna del pozo eyector No.5 y ver si tiene reparación sino tocaría instalar la nueva que ya la cotizaron en \$2.300.000, lo harán la primera semana de septiembre.

Encuesta página Web. El señor José Elías Moreno, pregunto en que va este tema, el señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que se cierra en una semana.

Recicladores. El señor José Elías Moreno, preguntó cómo se está manejando el tema de los recicladores de basura a lo que el señor Adolfo Castillo, respondió que ya se averiguó con varias firmas y a algunas se les pidió unos papeles de la alcaldía y que certificaran que ellos sí cotizaban por las personas que tienen en el grupo de recicladores, pero cuando se empezaron a pedir referencias de otros conjuntos ya no respondieron más, lo que demuestra mucha informalidad y no pueden garantizar que cuenten con todas las medidas de seguridad y que cuenten con uniformes.

Desfogue planta de emergencia. El señor José Elías Moreno, preguntó sobre el desfogue de la planta de emergencia cubierta y que se había quedado en mirarlo con una entidad a lo que el señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que dicha labor se realizó con DIESELETROS, quienes enviaron un ingeniero quien

confirmó que no existe una norma que exija que el desfogue de esa planta eléctrica esté en ciertas condiciones, pero sí debe quedar por encima de la cubierta y está pendiente la cotización de la empresa.

Hurto Apto.103. El señor José Elías Moreno, preguntó acerca del caso del hurto de la torre 1 y el señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que la empresa de vigilancia le hizo llegar al propietario un informe y la compañía de seguro está evaluando para responderle, y adicionó que los nuevos guardas son personas preparadas para su cargo y están haciendo una mejor labor.

Taxistas. El señor José Elías Moreno, preguntó acerca del tema de los taxistas y vendedores, a lo que el señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que la alcaldía dijo que se enviara el tema a movilidad; movilidad dijo que se enviara el tema a policía; policía dijo que ellos se comprometen haciendo rondas y requisas, pero no se comprometen a sacar dichas personas de allí. El señor Mario Ramírez, preguntó cuántas personas se quejan de la presente situación y el ruido en la calle, a lo que el señor Adolfo Castillo, respondió que ha recibido quejas de 2 residentes.

El señor José Elías Moreno, informó que realizó un bosquejo con muros y sin muros ante la posibilidad de poner el gimnasio en el sauna, y se hizo un presupuesto aprox. de \$19'000.000 y el señor Mario Ramírez y la señora María Luisa Rubiano, proponen llevar este proyecto a la asamblea.

Horas:

Siendo las 9:24 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

Jorge Martínez
Consejero