

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 104

El martes ocho (08) de septiembre de 2020 siendo las 7:25 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polanía	Vocal

Sr. Adolfo Castillo Administrador

AUSENTES.

Sr. Javier Piza
Sr. José Elías Moreno

INVITADOS.

Andrés Hurtado - SGC

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.

DESARROLLO DE LA REUNION

El señor Andrés Hurtado, hizo lectura de todos los procesos que se han ido desarrollando para el Sistema de Gestión de Calidad y explicó que se inició por un inventario de todos los procesos; posteriormente se caracterizaron cada uno de los procesos para definir los elementos esenciales o recursos que se requieren para el desarrollo de las actividades y en el ciclo de los procesos se debe planear, hacer, verificar y actuar teniendo en cuenta que cada uno debe tener PHVA. Luego, un proveedor suministra la entrada y al final se suministra la salida en donde se demuestran los resultados y responsables de la actividad. Lo ideal es que se genere una revisión anual por el sistema de calidad en la cual se mide el nivel de satisfacción de los clientes, peticiones, quejas, reclamos, solicitudes pendientes y felicitaciones, teniendo en cuenta su nivel de complejidad, por lo que las de baja complejidad las recibe la auxiliar administrativa, las de mediana el señor administrador y las de alta directamente el consejo.

A su vez, el señor Andrés Hurtado, mencionó unas actividades, que tendrán el orden anterior, a cargo del señor administrador, asesor jurídico, revisor fiscal y vigilantes según las actividades las cuales incluyen: actualización de la base de datos, verificación del cumplimiento de la Ley de Habeas Data, actualización de registro de vehículos, motos y bicicletas, censo de mascotas, registro de visitantes, registro de protocolos COVID-19, registros de seguridad y salud en el trabajo y registro de domiciliarios.

Ahora, respecto al proceso relacionado con el mantenimiento de infraestructura de zonas comunes, el señor Andrés Hurtado, señaló que el señor administrador y el consejo son los responsables y las actividades incluyen plan quinquenal de mantenimiento, plan mensual, plan de mantenimiento de obras civiles, ejecución del mantenimiento, verificación del mantenimiento e interventoría de mantenimientos de mayor cuantía.

Otros procesos llevan por nombre proyectos, en los que el señor Andrés Hurtado, expuso que se trata de proyectos especiales que incluyen la planeación de proyectos especiales, socialización de los proyectos ante la asamblea, estructuración de los proyectos, ejecución de los proyectos, revisión y verificación de los proyectos teniendo en cuenta el cronograma, validación de los proyectos, interventoría, cambios, satisfacción.

En relación a las actividades sociales y culturales relacionados con el día de los niños y la novena de navidad a cargo del señor administración, en las cuales se planean los eventos, se socializan, se realiza y se mide satisfacción.

Luego, el señor Andrés Hurtado, habló sobre el control de ingresos complementarios como por el alquiler de parqueaderos, multas por uso inadecuado de parqueaderos, compra de Sticker de control de ingreso, liquidación de intereses moratorios, alquiler del salón comunal, cuotas extraordinarias de administración.

El proceso de comunicaciones implica funciones por parte del consejo y del señor administrador, tal y como lo nombró el señor Andrés Hurtado, con actividades como la planificación de boletines, registro fotográfico y videos, correspondencia entrante y saliente, actualización de la página web y difusión de comunicados urgentes.

En el proceso de la seguridad, se hace planeación de cronogramas de actividades de seguridad, matriz de riesgos, registros de plan de acción de seguridad, prestación de servicios de vigilancia, acciones de residentes y copropietarios, estudios de eventos de riesgo materializados, actualización de la matriz de riesgos de seguridad.

Ahora, con respecto a los procesos de apoyo el señor Andrés Hurtado, tuvo en cuenta: contabilidad y atribuciones tributarias que implica actualización y generalización del RUT, solicitud del RUT actualizado a proveedores de bienes y servicios, causación de ingresos y recaudos, causación de facturas y documentos equivalentes de compras y servicios, notas bancarias, ajustes y reclasificaciones, causaciones de caja menor, liquidación de retención en la fuente, cierre contable del mes, presentación de informes financieros y ejecución presupuestal, presentación de información exógena y cumplimiento de la resolución de la DIAN. Al respecto, el señor Mario Ramírez, propuso agregar el cierre anual y el señor Andrés Hurtado lo escribió en el informe.

El señor Andrés Hurtado, continuó con tesorería, que incluye cuentas de cobro ordinarias de administración, atención de reclamaciones de cartera, control de ingresos y recaudos, programación de pagos, ejecución de pagos a proveedores, preparación y realización de pagos en la sucursal virtual bancaria, custodia y administración de toquen correspondientes a la sucursal virtual bancaria, caja menor, administración de cuentas bancarias de inversión y fondo de imprevistos, manejo y administración de chequera, requisitos para realizar pagos y desembolsos y elaboración de soportes de pago de la sucursal virtual.

El siguiente proceso expuesto por el señor Andrés Hurtado, fue presupuesto a cargo del consejo con actividades tales como la identificación de ingresos-gastos fijos, identificación de ingresos-gastos variables y extraordinarios, presupuesto de otros ingresos, aprobación del presupuesto, fondo de inversión-imprevistos, seguimiento de la ejecución presupuestal, trámite de adiciones presupuestales, determinación de ingresos por cuotas extraordinarias, control al flujo de caja, fondos de destinación específica.

El señor Andrés Hurtado, prosiguió explicando el tema de seguros que incluye las actividades de avalúo de la copropiedad, solicitud de cotización de pólizas, selección del intermediario de seguros y la póliza correspondiente, reclamaciones de bienes comunes,

reclamación de afectación a residentes y copropietarios en áreas privadas derivadas de un bien común.

Relacionado al proceso de contrataciones, el señor Andrés Hurtado, informó que las actividades incluidas son el plan de compras y servicios, matriz comparativa de proponentes, selección de proveedores de productos y servicios, contratación, revisión jurídica de contratos, verificación de productos y servicios comprados, producto y servicio no conforme, acta de finalización de contratos y evaluación y reevaluación de proveedores.

Después, el señor Andrés Hurtado, nombró el proceso jurídico, en el cual se incluyen las actividades de identificación de temas de asesoría jurídica, cobros administrativos, cobros jurídicos y cobros judiciales.

El último proceso dentro del sistema de gestión es el que se denomina sistemas integrados de gestión, el cual tiene un comité de calidad para asegurar que todo funcione de forma adecuada, control de documentos y registros, plan de formación para el consejo de administración, auditoría interna de calidad, implementación de acciones correctivas, administración de riesgos del sistema integrado de gestión y sistema de seguridad y salud en el trabajo.

Al cabo de todo lo expuesto anteriormente, el señor Andrés Hurtado, informó que si se tiene alguna sugerencia de las actividades de algún proceso se podría revisar con los instructivos correspondientes, por ende, quedó en enviar la matriz a los consejeros.

El señor Mario Ramírez, preguntó si habrá faltado un análisis de la ejecución de cada proyecto y el señor Andrés Hurtado lo anotó para tenerlo en cuenta.

Horas:

Siendo las 9:41 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

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejero

Sergio Polanía
Consejero