

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 124

El jueves quince (15) de abril de 2021 siendo las 7:30 PM, previa convocatoria, 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, de manera virtual por herramienta ZOOM, conforme a la convocatoria realizada con anterioridad vía correo electrónico por el Administrador y con el fin de tratar el siguiente orden del día:

#### ASISTENTES

Sr. Mario Ramírez	Presidente
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal.

Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora
Sra. Esperanza Burgos	Revisora Fiscal

#### AUSENTES.

Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal

Con el propósito de realizar 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 día:

1. Verificación del quórum.
2. Informe Administración de enero a marzo 2021.
3. Informes Financieros trimestre enero a marzo 2021.
4. Revisora Fiscal.
5. Propositiones y varios.

#### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Informe Administración de enero a marzo 2021.** El señor Adolfo Castillo, manifestó que atendiendo las recomendaciones que le hicieron en reunión anterior de hacer la presentación de su informe de manera más dinámica e innovadora, se comprometió que en próxima presentación así lo hará.

Inició con la lectura de su informe dando a conocer el ahorro en el servicio de energía que se ha logrado por las diversas implementaciones de luz led en ascensores y demás sistema, demostrando así la diferencia del promedio de

consumo desde el 2019 al año actual. Se continuó con las PQRSF, en las que se recibieron un total de peticiones de 1.171, de quejas 110, reclamos 65, sugerencias 80 y felicitaciones 610 para un gran total de 2.036 entre enero y marzo, organizados de acuerdo a como fueron realizadas. PQRSF realizadas por correo electrónico, de manera física, vía WhatsApp y por llamada telefónica unificando la información recibida por la señora Yuri y el señor Adolfo Castillo para obtener estos resultados e informar al Consejo de estas cifras.

La señora Paola Rosero felicitó al señor Adolfo Castillo por su información, pero propuso mejorar la relación presentada, clasificando cuales son los motivos de las quejas y peticiones, observando cuales fueron contestadas y cuáles no, para tener una ayuda en cuanto a la identificación de los factores que pueden llegar a ser repetitivos y dárseles una solución más estratégica con la ayuda del Consejo, sobre este tema el señor Mario Ramírez sugirió llevar un cuaderno con ítems predilectos para que sea fácil el anotar. El señor Adolfo Castillo, analizará una estrategia práctica y ágil para recolectar la información de las PQRSF efectuadas de manera verbal por vía telefónica o de manera presencial y así tener un mejor control.

El señor Mario Ramírez, propuso se presentara en los futuros informes los análisis de los mantenimientos de planta, ascensores y motobombas, entre otros, haciendo una relación para dar a conocer al Consejo estos resultados.

En cuanto al informe jurídico de COVINET, el señor Adolfo Castillo, presentó los datos de los acuerdos de pago en los que el saldo quedo en \$0; el apartamento 1 – 102 se colocó al día en el mes de febrero de 2021, se expidió paz y salvo correspondiente y fue un total abonado de \$6.316.000. En los informes que están en gestión o en desarrollo se encontraron los apartamentos:

\*3 – 903: Saldo total de deuda \$11.513.000, anotación presentada al respecto: Es un remate programado para marzo 16 de 2021 el cual no se efectuó por error en la publicación y quedó pendiente la nueva fecha; el señor Adolfo Castillo, como representante legal firmo un poder y presentó un recurso ante el Juez que tuvo la equivocación ya que este error afecta a todo el Conjunto.

\*5 – 403: Saldo total de deuda \$16.046.600, ultima anotación: Vía correo se retira inicio del proceso ejecutivo y se actualiza saldo sin ningún tipo de respuesta por parte del residente.

\*5 – 1004: Saldo de deuda alrededor de \$3.500.000, ultima anotación: Vía correo se retira inicio del proceso ejecutivo y se actualiza saldo, el señor Freddy agradeció por la información y se comprometió a estar al día con esta deuda.

En los inmuebles con proceso Jurídico se identificaron a:

\*2 – 902: Esta con saldo \$0 y al día, en febrero del 2021 se expidió paz y salvo radicado en Juzgado Oficio de terminación del proceso y se levantó las medidas cautelares.

\*6 – 102: Saldo total de deuda \$29.466.000, ultima anotación: Se actualiza deuda al señor Santiago, reiterándole descuentos autorizados por administración y COVINET.

En los inmuebles al día se presentó una amplia lista de acuerdo a como fueron pagando los diferentes apartamentos. Al final se expuso un resumen de lo

recaudado en los diferentes años, en el 2017 \$2.793.000, en el 2018 \$39.156.000, en el 2019 \$54.336.000, en el 2020 \$50.051.000 y en lo que va corrido del año 2021 \$14.032.000, para un total de gestión de cartera por parte de la empresa COVINET de \$160.369.000 desde el año 2017 a la fecha.

El señor Mario Ramírez, le solicita al administrador, ser más específico en todo lo que presenta, dado que la señora Paola Rosero es nueva en el Consejo y requiere más detalle de toda esta gestión. Por observación del señor Mario se abolirán en los siguientes informes de COVINET a las personas que ya se encuentren al día y dejar para informes solo los que se encuentren en proceso. Le sigue la intervención de la señora Paola Rosero en donde solicitó una gráfica en la cual se vean las cifras y los diferentes movimientos presentados en la cartera, un análisis de cómo ha estado la cartera antes y después del Covid-19 y de cómo es la conducta de pago, en donde sugirió la posible ayuda de la señora Yuri.

El informe de marzo sobre el SGC y SG-SST fue enviado por la administración a los correos electrónicos y el señor Adolfo Castillo, hizo la observación que no se ha podido tener éxito en la reunión con el proveedor de PPH ya que informaron que un 40% de su personal administrativo tiene Covid-19. Ante este informe el señor Mario solicita la verificación de parafiscales e incluirlo en el informe.

Seguido a ello es presentado el informe de actividades, desglosado por las áreas de trabajo y realizadas de manera periódica, es leído en detalle y se recordó que este informe se encuentra en la página web.

Por conversación del señor Guillermo, Ingeniero electromecánico, con el señor Mario Ramírez se mencionó la ayuda que se puede tener de este Ingeniero sobre la obra de instalación del nuevo sistema de pozo inyector No. 6.

El señor Adolfo Castillo, nombró la indemnización recibida por la empresa AXA COLPATRIA en la obra del brazo hidráulico y el ahorro obtenido en los gastos, ya que la compañía entregó exactamente \$3.494.000 de un valor de \$4.403.000 intervención realizada por la señora Martha Valbuena y gestión resaltada por el señor Mario Ramírez al Administrador por el beneficio conseguido para el Conjunto. La señora Paola Rosero preguntó sobre si se puede hacer una gestión parecida ante la aseguradora en caso de presentarse algún daño con los ascensores, en lo que el señor Adolfo Castillo, se refirió a la gestión que realizó la administración anterior sobre las indemnizaciones que ya se han obtenido y fueron muy importantes para el Conjunto, también nombró el cambio de empresa a la actual, que es OTHIS, con la que al momento no se ha presentado ningún episodio parecido pero que en dado caso de presentarse, se realizaría la pertinente gestión y como objetivo principal el beneficio del Conjunto.

- 3. Informes Financieros trimestre enero a marzo 2021.** La señora Martha Valbuena, inició su informe presentando la primera cuenta, la cual es el disponible efectivo en caja y bancos, "a primero de enero con un saldo inicial de \$241.862.000 de los cuales la fiducia está con \$251.019.000, recaudos de

\$289.358, el detalle por cada rubro fue enviado a los correos de los consejeros”, el total de gastos pagados fue de \$246.149.000, lo que al final del trimestre y a marzo 31 del 2021 generó un saldo efectivo de \$285.071.000, discriminados en caja menor \$600.000, Cuenta Corriente \$133.692.000 y Fiducia \$150.778.000. Del saldo efectivo a marzo 31 del 2021, la señora contadora mostró cuales eran los compromisos sobre este valor, en los que denotó: las cuentas por pagar corrientes a marzo 31 de \$80.829.000, anticipos recibidos por cuotas de administración \$10.976.000 y el fondo de impresitos de \$18.919.000 lo cual dio un neto efectivo de \$174.000.000, este valor correspondiente a los fondos que tiene configurado el Conjunto por \$229.000.000, en la que se presentó una diferencia de \$55.000.000 que se irán haciendo efectivos en la medida que se recupere cartera.

En los fondos recaudados de intereses de mora, parqueaderos, entre otros, se encontró un valor de \$8.282.000, en el fondo para la recepción \$104.463.000 y en los fondos con destinación específica que vienen desde el 2019 un valor de \$17.198.000, en el fondo por recuperación de cartera \$29.084.000, cifra aprobada en la Asamblea de junio del 2020 y en el fondo de inversiones con bono de año 2020 un valor de \$15.600.000, los cuales serán destinados para los muebles de la recepción \$5.000.000, enchape de baños, salones \$5.000.000 y señalización de sótano \$5.600.000. Las cuotas de administración facturadas de enero a marzo incluyendo los descuentos, fueron de \$259.840.000 y se recaudaron en estos 3 meses, por cuotas de administración \$241.549.000, dejando de recolectarse un 7%, correspondiente a \$18.291.000; destacó el señor Mario Ramírez el buen comportamiento de recaudo y que este 7% solo lo representan maso menos 5 apartamentos los cuales no tienen gran influencia en la operación. En el mes de enero se facturó \$86.700.000, recaudó \$76.000.000 y se dejó de recaudar \$9.000.000 equivalente al 11%, en febrero se facturaron \$86.600.000, recaudaron \$70.951.000 y se dejó de recaudar \$7.500.000 equivalente al 9% y en marzo se facturó \$86.377.000, recaudó \$85.580.000 y se dejó de recaudar \$796.000, se concluyó en el primer trimestre con un no recaudo del 7%.

Mencionó la señora Martha Valbuena que en las cuentas por pagar, el Conjunto paga a todos sus proveedores mes vencido, sin incurrir en algún tipo de interés. Es resaltado por el señor Mario Ramírez, los \$150.000.000 que se encuentran en la fiducia, valor de la remodelación en portería – recepción y demás fondos que se encuentran allí, así como también el comportamiento de la fiducia de febrero y marzo, el cual fue negativa y se perdieron alrededor de \$300.000, de igual manera informó que el señor Adolfo Castillo ya se encuentra en gestión con el banco, para abrir una cuenta de ahorros y pasar los recursos allí con el propósito de incrementar un poco su valor.

En el presupuesto, la ejecución presupuestal se ha realizado en el porcentaje proyectado y la contadora informó la acertada proyección efectuada en el concepto de pronto pago por las cuotas de administración. En el rubro de honorarios la ejecución en el primer trimestre fue del 25%, al igual que en la póliza de seguros, el rubro de servicios incluidos el aseo, la vigilancia y los servicios públicos (teniendo en cuenta las diferentes variables en el consumo de

servicios: el acueducto con un 10% inferior, energía 24%, telefonía 24% y gas 11% ), en el rubro de mantenimiento un 18% (considerando que no es un costo fijo y que depende de los proyectos a como se estén desarrollando; en la certificación y repuestos de ascensores 36%, puerta certificada un 75%, fumigaciones no se han realizado, impermeabilizaciones y humedades 39%, instalaciones eléctricas y bombillo un 21% ejecutado, los tanques no se han lavado, mantenimiento de ascensores 26%, citofonos y teléfonos 1%, extintores aún no se han ejecutado, mantenimiento de jardines 22%, mantenimiento del parque y salón no se ha ejecutado, planta eléctrica 9%, preventivo de bombas 35%, puertas vehiculares 29%, medios de transporte no ejecutado, arreglo de tuberías 3%, cerca eléctrica aun no, CCT de cámaras 3% y puertas internas no se ha realizado), en el rubro de reparaciones locativas (un 39% en la impermeabilización de locaciones, matas 32% con la compra de tierra, en repuestos de ascensores 27%, repuestos de bombas 21% y la remodelación del parque infantil el 41%), se presupuestaron \$29.000.000 de los cuales se han ejecutado el 29% en elementos de aseo 26%, cafetería 48%, papelería 19%, transportes 3%, Asambleas 68%, reclamaciones a terceros 2%, gastos bancarios 18% y en elementos de desinfección el 8%. Se concluyó que en total de todos los gastos que se adeudan, se ha ejecutado un 24% y el total de ingresos menos gastos, registró un valor excedente de \$15.110.854.

**Comentado [CM1]:** No se entiende si es 11% o 8%,  
Minuto 1:38:00

La señora Paola Rosero teniendo en cuenta la importancia de estos datos y cifras, propuso mostrar esta información a los Asambleístas de manera detallada como lo expuso la contadora, también preguntó sobre el valor de realizar la Asamblea de manera presencial vs virtual, en la que la contadora respondió que se ha mantenido bajo el valor presupuestado en los anteriores años, entre 4 y 5 millones vs lo actual de 4 y 3 millones teniendo en cuenta la diferencia de costos al realizar las Asambleas virtuales y obteniendo un gran ahorro con respecto a los gastos en las anteriores Asambleas presenciales, complementa la respuesta el señor Mario Ramírez en donde mencionó lo que incluían estos gastos como lo era: el refrigerio, carpetas de informes impresos, presentación y los implementos para realizar las votaciones. El señor Adolfo Castillo, adicionó la gran limitante que presenta el Conjunto por el salón social, el cual es insuficiente para el número de asambleístas y la ventaja de realizarlas actualmente de manera virtual.

El señor Mario Ramírez solicitó a la contadora explicar cómo opera la parte de los otros ingresos, causados y recaudados, para que la señora Paola Rosero, miembro nuevo en el Consejo entendiese esta información incluida en los Estados Financieros. Respecto a las multas por la inasistencia a la Asamblea, el señor Adolfo Castillo, quedó pendiente de enviar el informe a la parte contable sobre las personas que enviaron las excusas médicas.

La señora Paola Rosero, agradece tengan en cuenta las propuestas que realizó durante el transcurso de la reunión en cuanto a los informes de los señores Adolfo Castillo y Martha Valbuena.

4. **Revisor fiscal.** El señor Mario Ramírez, le dio la bienvenida a la señora Esperanza Burgos quien ganó la elección de Revisoría Fiscal y fue invitada a la reunión para presentarla directamente con el Consejo, resaltó su reunión con ella en la que le solicitó e indicó los objetivos que espera el Consejo tener, en cuanto a la revisoría fiscal, también mencionó la reunión efectuada con los señores Adolfo Castillo y Martha Valbuena los cuales serán su grupo de trabajo y su visita de campo al Conjunto.

La señora Esperanza Burgos, agradeció la bienvenida al señor Mario Ramírez y le informó al Consejo su proseguir, teniendo en cuenta los proyectos del Consejo y su profesionalismo; informó que con la ayuda de la señora contadora con el envío de los estados financieros se gestionó el tema de la retención y solo quedó pendiente el envío de su cronograma de actividades. Finalmente, el señor Mario Ramírez, le solicitó a la señora Esperanza Burgos que les ayude con un buen control y evaluación de los riesgos.

5. **Proposiciones y varios.** No se hizo ninguna proposición.

**Decisión y conclusión:** Quedó pendiente el envío del informe del señor Adolfo Castillo, hacia la contadora sobre las inasistencias a la Asamblea y las personas que presentaron excusa médica para causar las multas y también el envío del cronograma de actividades de la revisora fiscal.

Siendo las 9:38 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

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Paola Rosero**  
Consejera