

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 134

El jueves diecisiete (17) de junio de 2021 siendo las 7:13 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

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. Informes Financieros a mayo 2021.
3. Informe administrativo.

#### DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.

Antes de iniciar la presentación del informe de la Contadora, el señor Mario Ramírez, solicitó fuese incluido como tema a debatir el inconveniente que se está presentando con algunos residentes y propietarios de la torre 4, dejando este punto al finalizar después de la presentación del informe administrativo.

- 2. Informes Financieros a mayo 2021.** La señora Marta Valbuena, empezó a hablar sobre la primera cuenta, la cual es el disponible efectivo comparado con lo que se tenía a diciembre 31 del 2020 o enero 1 del 2021, en caja y bancos, “a 31 de diciembre del 2021 se tenía en bancos \$241.862.000 y a mayo 31 del 2021 se tiene \$209.008.000; al quitar el fondo de imprevistos de \$15.855.000, apartando otros fondos de \$251.254.000 y las cuentas por pagar \$66.596.000, daba un disponible negativo de \$91.842.000 y a mayo 31 de esos \$209.008.000 el disponible aunque sigue siendo negativo ha bajado su valor, teniendo en

cuenta que de los \$91.842.000, a mayo 31 se tiene un negativo de \$33.696.000, en el fondo de imprevistos \$20.625.000, para otros fondos \$136.793.000 y en cuentas por pagar \$85.286.000” aclaró también la señora Martha Valbuena a la señora Paola Rosero que el disponible negativo es un total que se tiene en bancos pero que este valor no alcanza a soportar o respaldar la totalidad de los fondos en efectivo debido a la diversa serie de fondos que se tienen, complementó el señor Mario Ramírez, que, dentro de esos \$136.793.000 existe un fondo que esta sujeto a la recuperación de cartera, lo que significa que está supeditado a los pagos de los apartamentos que se encuentran en mora.

Prosiguió la Contadora con los fondos diferentes a la recuperación de cartera los cuales se encuentran por \$30.000.000, el fondo de imprevistos por \$26.025.000 y a 31 de mayo del 2021 cerraron otros ingresos con \$3.706.000, fondo para la recepción con \$31.655.000, fondo de destinaciones específicas de presupuestos del año 2019 cerró con \$17.366.000, el fondo bono de 2020 cerró con \$15.162.000 y fondo no ejecutado del año 2020 cerró con \$39.819.000, complementando el señor Mario Ramírez, dijo que en el efectivo del fondo de otros ingresos, sus informes o control, se encuentran en rojo porque se ha gastado más, en razón a los elevados costos en las obras del parque y por esta razón se decidió y aprobó sacar el dinero de este fondo para suplir estos costos. En cuentas por cobrar de marzo se habló de las cuotas de administración facturadas \$86.377.000, los recaudos de las cuotas de administración de cada mes \$85.580.000 en el que se dejó de recaudar el 1% y la recuperación de cuotas en años anteriores de \$8.717.000; en las cuentas por cobrar de abril, por cuotas de administración facturadas \$86.608.000, se recaudaron \$83.877.000 y de años anteriores se recuperaron \$2.007.000; en el mes de mayo cuotas de administración facturadas fueron por \$86.168.000, se recaudaron \$84.744.000, se dejaron de recaudar \$1.424.000 y se recuperaron de años anteriores \$131.000, también fueron mencionadas las otras alternativas para presentar la información y las diferentes variables por graficas que pueden dar una mejor comprensión y análisis que al citarlas cifra por cifra.

En el presupuesto de gastos presentó la Contadora el valor aprobado por Asamblea, informando el 100% es decir \$1.033.428.000, de los cuales la ejecución al presupuesto con cierre a 31 de mayo se encuentra en \$411.987.000 representado en el 39% y lo que falta por ejecutar \$621.441.000 representado en el 61%, dando a conocer que por transcurrir el mes número 5 – mayo, por presupuesto se debería estar en una ejecución del 42%, pero se está muy bien con el 39% de ejecución, dando a conocer también la ejecución rubro por rubro. En continuidad la señora Martha Valbuena, informó el valor con el que iniciaron los fondos en el mes de diciembre y con cuanto se está a la fecha actual “en diciembre 31 el fondo de otros ingresos estaba en \$6.439.000 y al día de hoy hay un saldo de \$3.706.000 recordando que este fondo se nutre de los intereses de mora causados por mes en los cobros de parqueadero, en el fondo de la recepción había un saldo a diciembre 31 de \$104.463.000 y al día de hoy un saldo de \$32.655.000, de los cuales se han pagado 12 anticipos para los diseños del muro estructural en la recepción, en los fondos de destinación específica en diciembre se tenían \$17.348.000 y a mayo 31 se tienen \$16.366.000 el cual

consiste en unos procesos jurídicos que se han llevado a cabo para seguros y contestar un derecho de petición, en el fondo bono 2020 a diciembre se tenían \$29.718.000 y a mayo \$15.162.000, este saldo a mayo se tiene proyectado utilizar en pintura, señalización sótano \$5.000.000, muebles de la recepción \$5.000.000 y enchape de baños, cocina salón \$5.000.000, del fondo de los gastos se empezó con \$64.199.000, al 31 de mayo quedan \$39.819.000, en el fondo de recuperación de cartera se inició con \$29.085.000 y a la fecha mientras no se recupere la deuda de los apartamentos no hay ningún efectivo con respaldo en bancos y tampoco tiene ejecución en este rubro”, comunicó que dentro de los gastos importantes realizados en el mes de mayo se incluye el proyecto de remodelación del parque infantil por un valor de \$15.326.000, estos recursos fueron tomados del presupuesto ordinario \$9.500.000, del fondo conformado en el 2020 para el parque \$1.780.000 y como se mencionó con anterioridad se tuvo que recurrir al fondo de otros ingresos por un valor de \$4.096.207; seguido a ello el señor Mario Ramírez, intervino con lo ya tratado en reuniones anteriores del presente Consejo sobre los imprevistos generados en la obra de la recepción y el excedente al presupuesto que conllevó, así mismo mencionó las medidas que se deberían tomar realizando intervenciones a los fondos de destinación específica y bono del 2020, para trasladar estas intervenciones al fondo de la recepción y así poder finalizar este proyecto, de igual forma de acuerdo a la información que dará la compañía encargada de esta obra, el señor Mario Ramírez, informará al consejo, la cifra necesaria y se estudiara el estado de los fondos a utilizar.

La Contadora prosiguió con su informe, mencionando la recuperación de cuotas de administración en años anteriores bajo la cifra de \$33.431.606 pero de los cinco meses del presente año se han dejado de recaudar \$22.445.750 lo que quiere decir que se ha recaudado en cartera \$10.985.856, con estos diez millones la señora Paola Rosero, concluyo que los 39 apartamentos más o menos están financiando a los propietarios o residentes morosos, pero que gracias a la gestión realizada por el Administrador y el abogado se han podido recuperar valores significativos por la sumatoria de intereses. El señor Mario Ramírez, comento la ventaja que se ha tenido ya que en la caja siempre ha habido recursos para pagar los gastos fijos y obligaciones, agradeciendo también las diferentes variables presentadas por la contadora para una compresión de la contabilidad más sencilla.

Sin comentarios y dudas ante el informe de la Contadora, procedieron con el siguiente punto del orden del día.

- 3. Informe Administración.** El señor Adolfo inició con la lectura de su informe a mayo de 2021, teniendo en cuenta que reposa en la página web del conjunto. De Codensa, con la disminución promedio respecto al año pasado, se obtuvo un ahorro en este servicio a 31 de mayo de \$1.143.455; en las PQRSF, se tuvo un total de 538, de las cuales fueron 147 felicitaciones, 51 sugerencias, 32 reclamos, 51 quejas y 257 peticiones. En el informe de cartera mencionó que el único apartamento que esta con la firma GANASCE en cabeza del doctor Nicolás Prieto es el 1 - 1204 con el propietario Mauricio Páez Parra y un saldo total en

deuda de \$37.252.300, el Administrador se comunicó con el doctor Nicolás Prieto el 16 de junio quien le informo ya tiene el oficio para la retención del vehículo y debe poner una acción de tutela ante la Alcaldía para tener información que ha solicitado y le ha sido negada, aclaró al señor Mario Ramírez, que el vehículo se encuentra dentro del Conjunto y en caso de llegar a la retención se puede dejar dentro del mismo, teniendo en cuenta que las retenciones actuales no se hacen como hace unos años atrás, en las que se llevaba a un patio común o asignado por el Juez, actualmente la parte demandante debe disponer de un parqueadero, a su vez informó a la señora Paola Rosero que toda la gestión realizada para que el Juez pudiese dar la orden de aprensión del carro; este vehículo está avaluado en \$24.000.000 lo cual es un valor inferior a la deuda, por esta información intervino el señor Javier Jiménez, preguntó sobre el otro carro parqueado allí, a lo que respondió el señor Adolfo Castillo que el señor Nicolás Prieto no obtuvo datos del segundo carro, únicamente del primero que está a nombre del propietario; también se presenta el embargo del parqueadero para lo cual es necesario el dato de la Alcaldía consiguiendo así la verificación de si es posible o no la liberación del embargo del parqueadero. Fue explicado por el Administrador a la señora Paola Rosero que en este proceso no se pregunta si está o no de acuerdo el propietario, simplemente la gestión del Conjunto es lograr la garantía del cobro coactivo y que se seguirá en conversaciones con el señor Nicolás Prieto ya que ha sido lento el proceso bien sea por su trabajo o por la justicia.

En cuanto al informe jurídico de COVINET, el señor Adolfo Castillo, mencionó que el resumen de los recaudos del 2021 es \$16.496.000 para un total desde el año 2017 a la fecha actual un valor de \$162.864.000, comunicó que la señora Contadora ya había comentado estos 5 casos en jurídico que siguen con COVINET que sumados al otro son 6, también se encuentran las observaciones de la última actuación; el principal es el del señor Santiago Pinilla Rojas del apartamento 602 con \$32.389.000 y sobre este caso resulta que el apartamento ya tenía una orden o un apto de embargo, había una fecha cierta en marzo para embargarlo pero de una manera sorpresiva el Juez quito ese auto y no se sabe si el Juez fallo en derecho o tubo alguna omisión de tipo profesional, por esta razón el señor Adolfo Castillo, procedió a entregar un poder al Abogado de COVINET para que interpusiera una acción de tutela contra el Juez, la cual ya se impuso y fue fallada en contra del Conjunto, sin embargo fue impugnado este fallo y en este momento va a tribunal de justicia, quien en su momento fallara si procede esa tutela o brindara al Conjunto el poder seguir la acción de embargo.

El señor Mario Ramírez, preguntó al señor Javier Jiménez si era aconsejable publicar este tipo de información en la página, a lo que responde el señor Javier que esta información ya es pública porque son procesos en los que las dos partes ya fueron notificadas. Aprovechando esta intervención el señor Javier Jiménez, sugirió al señor Adolfo Castillo si valdría la pena hablar con COVINET del anterior caso con el otro abogado, por la posibilidad de un mejor resultado a lo que el señor Adolfo se comprometió a consultar y prosiguió en su informe, mencionando los apartamentos con acuerdo de pago y las acciones que se han tomado para que estos apartamentos morosos realicen los pagos pertinentes.

El señor Mario Ramírez, sugirió hablar con Bolívar ya que tiene un producto que es parecido al Factoring pero lo trabaja únicamente con conjuntos residenciales sobre el negocio de cartera, sugerencia aprobada por los otros miembros presentes del Consejo y en la que el señor Administrador se comprometió a investigar esta información.

Respecto al tema de reparaciones, el señor Mario Ramírez, preguntó al Administrador el caso de la señora de la Torre 6 del apartamento 1202 sobre la respuesta solicitada, a lo cual responde el señor Adolfo Castillo, que sí se envió la carta a la señora y que de acuerdo a las decisiones del Consejo, lo que se había observado y los dictámenes de los técnicos en las diferentes visitas externas e internas, se le iba a reconocer los arreglos que tienen que ver con la habitación principal y actualmente el todo se encuentra haciendo unas reparaciones en la cubierta y la segunda pregunta fue sobre el señor Gustavo Higuera de la Torre 4 apartamento 901, el señor presenta humedad por ventana en fachada, el señor Administrador visitó el apartamento con los contratistas en donde se identificó condensación por cambios de temperatura que producen hongos y se le recomendó mayor ventilación y utilizar pintura anti hongos, se le enviara el dictamen con las recomendaciones de los dos contratistas por correo electrónico.

La señora Paola Rosero, sugirió que el valor que no se pagó, al finalizar el año se debería cuantificar, para decir que ha ahorrado o las acciones que ha generado la administración a lo que el señor Adolfo Castillo, agradeció esta sugerencia y se comprometió a presentar la cuantificación en el próximo informe.

Con respecto a las pérgolas el señor Mario Ramírez, dijo que “en el diseño original son las mismas pérgolas que se montaron, pero con la diferencia, que esas tenían un ángulo que iba de lado a lado lo cual las conectaba a ambas, esto se hizo para que no sufriera el mismo problema de las anteriores, las cuales se descolgaron hacia los lados; al hablar con la compañía de arquitectos se hizo la evaluación y se determinó que el material que se emplearía para fijar las pérgolas, se podía suprimir y simplemente anclar al techo y a la fachada, trabajo que se realizó de esta manera, pero con el estudio de resistencia o estabilidad los ingenieros concluyeron que como se realizó la obra garantizaban la misma función que tenían los ángulos que pasaban de lado a lado. El señor Mario Ramírez, también sugirió se adjuntaran más fotos de la obra en la portería a la página web, ya que se tiene buen material fotográfico pero no está presente en la página a lo cual quedo responsable de esta gestión el señor Adolfo Castillo.

Fue explicado por el Administrador que al mojarse el ascensor por encima, la primera actividad a seguir es secar, esa actividad en la mayoría de los casos no lo hace el proveedor, lo tiene que hacer directamente la administración, después del secado se debe esperar un mínimo de 24 horas para poner nuevamente en funcionamiento el ascensor ya que por tener tantos componentes magnéticos y electrónicos se debe seguir esta advertencia para el cuidado del equipo, pero hasta hace poco se descubrieron unas humedades cerca al ascensor y por esta

razón se investigará y cotizará con empresas que den una solución y así minimizar los daños de estos repuestos y con ayuda de las cámaras no permitir que sigan dañando los botones internos y externos del ascensor.

Con respecto al mantenimiento de la planta eléctrica el señor Adolfo Castillo, mencionó la necesidad de adquirir una tarjeta de transferencia digital debido a una falla en la tarjeta de control, esta costo \$2.162.000, intervino el señor Mario Ramírez, recordando el último concepto emitido por los señores que realizan el mantenimiento, respecto al elemento que falta para que prenda sin ningún problema; quedó responsable el señor Adolfo Castillo de hablar con el señor Luis Miguel Carvajal para verificar si ese precalentador es necesario o no y concretar esa cita. Respecto a las bombas en el pozo eyector que hay, se concluyó que el martes se decidirá con elementos de juicio si es necesario cambiar el proveedor de las bombas.

El señor Adolfo Castillo, mencionó que atendiendo la normatividad del SG-SST que no solo es recargar y cambiar piezas de los extintores sino también a los 53 de estos extintores es necesario realizarles una bitácora, el señor Mario Ramírez solicitó que estos formatos se incorporen al SGC y que no se olvide la asistencia del señor Andrés Hurtado en la reunión del próximo martes. Respecto a la nota 3.4 dada por la comunidad ante el punto de la encuesta de la Asamblea "satisfacción soporte técnico telefónico con Nexos" la señora Paola Rosero, sugirió verificar que está pasando con este punto y que está haciendo falta para mejorar esta nota, a lo que el señor Adolfo Castillo, mencionó que este punto es de responsabilidad compartida ya que horas antes se solicita por varios medios que se conecten las personas para la resolución de dudas pero, como se conectan tarde esto ocasiona que no puedan realizar las diferentes actividades a través de la reunión y forme una insatisfacción, de igual manera se comprometió a verificar la insatisfacción que tiene la comunidad con este punto y hacerle llegar esta información a la empresa Nexos para mejorar, apoyada esta sugerencia por el señor Mario Ramírez y Sergio Polania.

Al finalizar el informe de la gestión administrativa y sin ninguna otra intervención o duda, se dio paso al tema que se está presentando con la Torre 4.

El señor Mario Ramírez, quiso dar a conocer al Consejo de los inconvenientes que se han presentado con 5 o 6 propietarios de la Torre 4 ya que su forma de pedir las cosas no es la manera, siendo muy irrespetuosos con el señor Adolfo Castillo y haciendo de la convivencia del conjunto un ambiente tenso, solicitó que como Consejo se le dé el manejo pertinente a esa situación, a lo que intervino el señor Sergio Polania sugiriendo realizar una reunión con este grupo de personas y escuchar las quejas e insatisfacciones que tengan para mejorar la convivencia, sugerencia que el señor Mario Ramírez no apoyo mencionando que no era viable enfrentar a estas personas, el señor Sergio Polania y el señor Mario Ramírez, propusieron repartir una circular a nivel general inculcando el respeto y el servicio que la Administración como el Consejo están prestando y generar una campaña de respeto con el personal del Conjunto, sugerencia apoyada por los Consejeros presentes en la reunión y sobre el caso de la señora

que escucha ruidos analizando puede tener alguna razón medica para actuar de esta forma, fue solicitado por el señor Sergio Polania citar a reunión de convivencia a la propietaria del apartamento e informarle la gestión que se ha realizado con su inquilina pero que nada ha funcionado, además seguir creando circulares con el tema de las mascotas ya que han servido y han logrado el objetivo con el que se implementaron.

Siendo las 9:48 PM el presidente 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

**Javier Piza**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Paola Rosero**  
Consejera

**Jorge Martínez**  
Consejero

**Sergio Polania**  
Consejero

**Martha Valbuena**  
Contadora