

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 148

El jueves (09) de septiembre de 2021 siendo las 6:06 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
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal

INVITADOS.

Ninguno.

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 agosto de 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.
2. **Informe administrativo.** El señor Adolfo Castillo, compartió en pantalla el informe administrativo a agosto de 2021, explico cada tema presentado

iniciando por el comparativo de los consumos de energía en zonas comunes, luego siguió con el informe de la gestión de cartera administrativa las cartas que se han estado enviando a los deudores, cartera que está en jurídico con Covinet y Ganasce, al igual explicó cómo ha sido la recuperación de cartera de agosto de 2020 vs agosto de 2021, luego explicó el informe de gestión del Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo en lo que ha consistido las reuniones que la licenciada Andrea Villamil ha tenido con la empresa de aseo Asertad para mejorar el orden y limpieza de los cuartos donde se guardan los insumos y herramientas, al igual en el informe esta la revisión de las planillas de seguridad social de los contratistas que presentan sus servicios para el conjunto y un caso en especial que no cumplió con los requisitos y por ende no se pudo hacer esta contratación, explicó que las planillas de aportes se están solicitando antes de que los contratistas realicen los trabajos lo cual asegura al conjunto que si se presentara un evento con algún trabajador estén protegidos con la seguridad social completa. Continuo el informe con la presentación de los trabajos menores que se hicieron durante el mes de agosto, explicó que los cuartos de aseo y herramientas ya fueron organizados tal como fue solicitado en la inspección de la licenciada de seguridad y salud en el trabajo y que se hizo el reemplazo de herramientas que se encontraban en muy mal estado y que estas fueron entregadas al todero con un inventario el cual firmo con Asertad que es su empleador y con la responsabilidad de que si pierde alguno de estos elementos o daño autoriza que se le descuente de nómina para reponerlo y Asertad queda como responsable hacia el conjunto por estas herramientas. En el informe se mostró los mantenimientos generales que se realizan por parte del personal de aseo y todero, al igual otros trabajos de reparaciones de tuberías que hizo un proveedor externo, terminó mostrando el biciclero para visitantes que se implementó en la plataforma, así como los avisos que se instalaron par identificación de los mismos. El señor Jorge pregunto que si esas bicicletas que dejan allí que pasa si se perdiera alguna, el señor Adolfo respondió que se va a hacer un aviso en el cual diga que el conjunto o administración no se hace responsable en caso de pérdida que la idea es que las personas que allí pongan bicicletas lleven su guaya o candado, el Señor Mario Ramírez le solicito al señor Adolfo Castillo que falto en el informe Administrativos los reportes técnicos de las empresas Arbombas y Otis , lo dijo porque es necesario estar haciendo seguimiento a lo que estas empresas reportan como falencias o reparaciones que están requiriendo los equipos. El señor Adolfo Castillo, informó el día de hoy que el ascensor de la torre xxx se dañó una tarjeta que tiene que ver con la apertura y cierre de las puertas y este quedo fuera de servicio el señor Mario solicito e incluir el tema de hídricos que se ha trabajado con el señor Carlos Forero. La señora Paola pregunto sobre la luz solar que cuanto podría disminuir el valor de la energía mensual so se tiene

un estimado, el señor Adolfo Castillo respondió que aún no se ha hecho el cálculo que son como 36 docenas de reflectores y que se le pidió al electricista que cuanto más o menos consumen esos reflectores cuando equivale en KVH que las zonas que se tiene pensado es en las perimetrales oriental y occidental, la señora Paola Rosero indico que, es importante mostrar esta tabla para llevarlo a la asamblea y que sea claro el proyecto de la luz solar, el señor Castillo explico que se cree que el proyecto se pagaría solo con el ahorro de energía que se espera tener. La señora Paola Rosero sugirió que, se ponga el % de cuanto se está recuperando en cartera, sobre los 2 o 3 aptos que pueden estar ingresando a jurídico el siguiente reporte seria que disminuye la cartera de administrativo, pero es que pasa a jurídico entonces es importante para hacer la comparación en el total no se vería cambio. Le gusta el tema de lo que se está haciendo con lo del SG-SST porque se está ayudando al SGC al pedirle documentos a los profesionales que prestan sus servicios al conjunto dado que así se está generando trabajo a quienes cumplen con lo que se exige Colombia en seguridad social, la señora Paola Rosero preguntó por la gráfica de las PQRSF y que se creería que las actividades que se hacen deben responder a las peticiones de los residentes, el señor Adolfo Castillo aclaro que si efectivamente hay labores de requerimientos de residentes y que otros son responsabilidad de la administración y que otros nacen del trabajo en campo de las visitas que hacen con el señor Mario Ramírez, con el todero y hasta con la vigilancia y que no se espera a que el cliente interno (residente) presente sus quejas, la señora Paola Rosero dijo que eso igual se debe mostrar en la asamblea de cómo se da respuesta a los requerimientos porque así se presenta que se ha dado respuesta pensando en la satisfacción de los residentes. El señor Mario Ramírez solicito que, se complemente el informe con lo que se está solicitando y que el informe en general mencionó que le gusta lo que se está presentando como gestión administrativa.

- 3. Informe financiero agosto 2021.** La señora Contadora Martha Valbuena, con apoyo de pantalla compartida explico su informe, iniciando con la recuperación de cartera la cual dijo que sobre todo se ha recuperado este año 2021, explico que el efectivo disponible esta negativo debido a que en las cuentas por pagar entro lo del pago de la póliza de zonas comunes que hace que se vea como que se tiene que pagar la póliza en este periodo y que por ende muestra como si el disponible no fuera suficiente, luego explico como cerrar los diferentes fondos; el fondo de imprevistos \$23.184.000, fondo de otros ingresos \$5.824.000, fondo de la recepción para el mes de agosto en el cual ya se registró el 100% del contrato que estaba en \$117.477.000 y terminó en negativo porque hubo una ejecución de \$123.000.000, fondos de destinación específica de años anteriores \$5.607.000, fondo bono del año queda un saldo

de \$10.162.000 y el fondo de gastos no ejecutados en presupuesto de la año 2020 queda \$37.922.000, continuó explicando el comportamiento de las cuotas de administración de lo facturado vs lo recaudado que es cerca al 97%, explicó que hay 5 aptos que están próximos a pasar a jurídico, aunque a veces sucede que de repente se ponen al día antes de mandarlos a jurídico, pero vuelven más adelante y se atrasan, explicó sobre el atraso que presentan algunos apartamentos por el cobro de parqueadero de visitantes, la señora Paola Rosero sugirió que, se puede enviar un boletín para recordar o invitar a la gente que tiene cuotas viejas por pagar se pongan al día, la señora Martha Valbuena mencionó que, incluso se pueden poner esas notas en las cuentas de cobro, el señor Mario Ramírez dijo que sobre el señor Julio Saavedra de la torre 5 hay un tema urgente de tratar con él sobre una cuota de administración de hace 3 meses y que al parecer no ha sido aplicada, el señor Adolfo Castillo dijo que si se está trabajando en el tema con la contadora y que lo van a revisar con calma para detectar que fue lo que paso con este caso. La señora Contadora siguió explicando lo del uso de parqueadero de visitantes que esta entre 47 inmuebles, al igual explico la distribución de la cartera morosa entre inmuebles, continuó explicando la ejecución del presupuesto, los gastos explico que se han ejecutado el 64% y queda por ejecutar el 36%, luego siguió explicando rubro por rubro la ejecución presupuestal. Mencionó que en el rubro de cuentas por cobrar están controladas y que en partidas por identificar de \$6.000.000 bajo a \$3.000.000 de julio a agosto, partidas sin identificar que fueron del 2019 se llevaron a otros ingresos en agosto de 2021. El señor Mario Ramírez, explico que el déficit que se piensa se va a tener del proyecto de la recepción aún no está cerrado porque aún se están revisando temas y que seguramente será necesario pasar un rubro de otros fondos a este fondo para cubrirlo porque no puede quedar en déficit. El señor Jorge Martínez pregunto que las cuentas por pagar que son \$124.725 070 que estos gastos o cuentas por pagar cuando se pagan si al fin de mes, el señor Adolfo Castillo explico que se tiene una política de pagos que es pagar mes vencido que se pagan en el mes lo del mes anterior y el señor Mario Ramírez explico que es por el convenio que hay con el banco que hay de tener un saldo superior \$120.000.000 y por eso se paga así porque si no se tiene ese saldo en el banco diario cobra por manejo de la plataforma o del portal alrededor de \$800.000, esto porque para el banco no es rentable que las personas paguen directamente en las oficinas del Banco Caja Social porque le genera unos costos administrativos, que para el banco es más favorable que el pago se realice virtual por mi pago amigo. La señora Paola Rosero dijo que, lo que se entiende es que eso se suple teniendo entonces ese dinero en el banco. El señor Mario Ramírez explico que, eso se trató de renegociar con la gerente del banco pero que no se logró porque es una política del banco. El señor Mario Ramírez, sugirió que se puede enviar un boletín de recordatorio

para que la gente haga los pagos a través de la plataforma y no ir al banco aunque se sabe que algunas personas les gusta ir mas al banco y no tienen problema con hacerlo así.

Siendo las 7:20 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

Javier Piza
Consejero

Paola Rosero
Consejera