

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 153

El jueves (21) de octubre de 2021 siendo las 7:16 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Piza	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 a septiembre 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. Informes financieros a septiembre de 2021.** La señora Contadora Martha Valbuena con apoyo de pantalla compartida presenta el informe, iniciando con el efectivo \$154.432.000 de los cuales hay una apropiación para el fondo de imprevistos \$24.037.000, para otros fondos \$112.000.000 y al final del ejercicio explico que queda un disponible negativo es decir que no alcanza a cubrir todos estos fondos, sin embargo explico que con la recuperación de cartera

que se espera tener del apto 1- 1204 va a ayudar a cubrir este desfase, explico cada uno de los fondos el estado en el que están, el señor Mario Ramírez menciona que la empresa de vigilancia va a dar como reinversión \$59.400.000 que con este dinero se habrá un nuevo fondo el cual será para la adecuación de la administración y área de servicios generales, el señor Adolfo Castillo mencionó que de los \$2.000.000 que dará el bróker de seguros \$300.000 ya los dio para cubrir el costo del avalúo. La señora Martha Valbuena continuó mencionando la recuperación de cartera en estos 9 meses se ha recuperado \$33.000.000, luego mostro la variación de recaudo por cuotas de administración mes a mes que son 34 aptos. y adicional los cobros por uso de parqueaderos de visitantes, el señor Adolfo Castillo explicó el caso de la propietaria que no acepta los cobros de parqueaderos de visitantes, quien ha manifestado que desconoce todo lo que se reporta por todos los medios que utiliza la copropiedad para comunicar, los señores consejeros mencionan y recuerdan que ya se había informado en un boletín la forma de aplicar los pagos que realizan las personas para ir poniendo al día otros conceptos que deban las personas como son sanciones, parqueadero visitantes, intereses moratorios y por último si a la cuota de administración, sugieren que se remita un boletín recordatorio de cómo se aplican los pagos, la señora Martha Valbuena sugiere que se le copia de esa información a la auxiliar administrativa quien como es tan nueva desconoce esto y si llegan residentes a preguntar del tema ella no sabe explicarles, continuo la señora Contadora Martha Valbuena con la gráfica que muestra cómo ha sido el comportamiento de los recaudos por meses y comparado con años anteriores, el señor Adolfo Castillo sugirió que se pueda hacer una gráfica que muestre de lo recaudado acumulado, la señora Martha Valbuena continuó con el presupuesto ejecutado que va en un 72% y que algunos rubros están sobre ejecutados y menciona que hay rubros que ya se ejecutaron al 100%, entre rubros generales fijos explico cómo va la ejecución y que se han ejecutado de acuerdo a lo proyectado en el presupuestado, al final del ejercicio da un ahorro, así leyó cada uno de las cuentas del presupuesto y como ha sido su % de ejecución, sobre los pagos de servicios públicos mencionó que el promedio de consumo mensual del costo de la energía es de \$6.399.000. Continúo mostrando los gastos bancarios como es el cobro de las transferencias por \$1.079.000, los gastos del datafono son \$120.000 mensuales y por este medio solo se hacen 9 transacciones lo cual genera que la relación de costo beneficio es negativa, solicitan al señor Administrador contactar a las personas que paga por datafono y se le explique porque va a ser necesario retirarlo porque no es una medida viable para el conjunto y que por el contrario está generando un gasto, la señora Martha Valbuena presentó una gráfica que muestra el % de las formas de pago usada por los propietarios.

3. Informe administrativo. El señor Adolfo Castillo con apoyo de pantalla compartida presenta el informe administrativo el cual está en power point, fue explicando cada tema iniciando por la gestión administrativa con todo el tema de seguridad en la zona y lo que ha adelantado al respecto, luego explicó las diligencias que se realizaron ante la curaduría No.3 para obtener la licencia para el reforzamiento de los muros de cerramiento y lo cual el señor Mario Ramírez informo que ya se tiene un pronunciamiento de la curaduría en lo cual hacen mención a algo ambiental con relación a estos muros, continuó el señor Adolfo Castillo con su presentación, con el tema de informe de cartera mostrando el comparativo de la recuperación de un año anterior sobre el mismo mes septiembre 2020 vs 2021, al igual presenta el informe de Covinet sobre los 5 casos que esta empresa viene manejando y una gráfica de los casos que esta empresa ha manejado desde el 2017 al año 2021 y cuál ha sido la recuperación, también presentó la gestión de cobro administrativo, la señora Paola Rosero sugirió que se haga un acercamiento con el apartamento que tiene deuda alta para tratar de lograr recuperar esa cartera, luego mostro las gráficas de las PQRSF y la distribución

en % de tipos de PQRSF, la señora Paola Rosero sugirió que sería ideal poder mostrar sobre las quejas como se pueden mostrar que se han solucionado buscando minimizar las que son recurrentes por el mismo tema, continuó el señor Adolfo Castillo con su informe mostrando la gestión con el sistema de seguridad salud en el trabajo, luego continuó con la gestión operativa mostrando todas las obras locativas y mantenimientos que se realizaron en el mes de septiembre, continuó mostrando los informes resumen de los mantenimientos mensuales de: Ascensores, puertas vehiculares y peatonales y bombas incluido el sistema RCI, el señor Mario Ramírez manifestó que los informes de Otis sobre los mantenimientos de ascensores que hace mención al desgaste de poleas y cables de tracción que se debe hacer sobre este tema y el por qué el organismo certificador no ha puesto esto como una no conformidad en las inspecciones y han certificado los ascensores, el señor Adolfo Castillo explicó que ellos están dejando en los reportes de cada mes como si ya se tuvieran que cambiar todos los cables y poleas de todos los ascensores que este tema se deberá revisar con otras empresas que manejan este tema de ascensores y pedir otro concepto o validar por qué este desgaste que Otis está reportando, el señor Mario Ramírez sugirió que se debía hablar este tema con un ingeniero de otro rango en Otis para que expliquen el porqué de estos informes así, el señor Adolfo Castillo dijo que él ya consultó con el ingeniero que los atiende en la copropiedad y que le dijo que no es un tema que se deba hacer ya, sino que están en una campaña para que el conjunto esté revisándolo por los costos que tiene este cambio de piezas. Sobre el equipo de presión el señor Mario Ramírez sugirió que se debe revisar este tema con el Ing. Carlos Forero. El señor Adolfo Castillo termina su presentación mostrando imágenes de otros mantenimientos que se han realizado como: Iluminación en zonas comunes y periferia. El señor Mario Ramírez que se informe en un boletín que los informes administrativos y financieros ya se encuentran en la página web, otra sugerencia que hicieron es que dado que ya el comparativo del consumo y costo de energía ya es muy plano no es necesario seguir mostrando este tema en el informe dado que ya el ahorro que se dio fue del 2019 al 2020 y este ya no tendrá más ahorro.

Siendo las 9:31 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Paola Rosero
Consejera

María Luisa Rubiano
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero