

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 156

El jueves (18) de noviembre de 2021 siendo las 7:45 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 (Presencial)
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal (Virtual)
Sr. Javier Jiménez	Vocal (Presencial)
Sra. Paola Rosero	Vocal (Presencial)
Sr. Jorge Martínez	Vocal (Presencial)
Sr. Javier Piza	Vocal (Virtual)
Sr. Adolfo Castillo	Administrador (Presencial)
Sra. Martha Valbuena	Contadora

AUSENTES.

Sr. Sergio Polonia	Vocal
--------------------	-------

INVITADOS.

Arq. Jimena Caro	Proyecto zonas húmedas
------------------	------------------------

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. Proyecto zonas húmedas.
3. Informes Financieros.
4. Informe Administrativo.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo confirmó que, existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Proyecto zonas húmedas.** La Arq. Jimena Caro tomó la palabra, presentó imágenes de la zona a intervenir la cual está ubicada en la torre 5 primer piso, muestra los planos que muestran el área y el levantamiento de lo que existe actualmente y explicó cómo está distribuido, luego explicó cuál es la propuesta del diseño y que muros son los portantes y

los espacios como se utilizarían para montar 3 áreas diferenciadas para destinar lugares para el CCTV, administración y servicios generales, y como sería el ingreso a cada una de las áreas así como que otros espacios existirían como una cocineta que tendría una pequeña nevera, lavaplatos y espacio de almacenamiento, así mismo espacio para unos lockers que no irían hasta el techo por ventilación los cuales son para almacenamiento de ropa y demás elementos para personal de aseo y vigilancia, al igual iría un baño el cual existe actualmente sin embargo se le haría unas modificaciones como incluir una ducha pequeña, se incluye un 2do baño completo con ducha, para que haya un baño para hombre y otro para uso de mujeres y dos vestieros, luego explico que la zona que corresponde al turco se destinaria para el CCTV que sería un puesto de trabajo, las pantallas la puerta que cierra el espacio que sería en vidrio para iluminación y ventilación, en otro espacio va el área de administración la cual el ingreso seria por el costado o lateral de la torre 5, iría un baño con ducha funcional que serviría también para los residentes del conjunto en caso de una emergencia en algún apartamento puede contar con esta ducha como un servicio que se le prestaría, al igual ira un espacio pequeño para archivo y sitio para estación de café donde igual puede ir un microondas, al igual va el espacio para la mesa de juntas, el señor Mario Ramírez explico que la idea es llegar a lograr tener todo lo que tiene que ver con archivo de manera digital con la idea de eliminar el papel, lo cual es un sistema de gestión documental bien estructurado para que la información se tenga o bien en la nube o virtual en un computador de los que se tiene en la administración, explico donde quedarían los lockers para las personas de aseo y de mantenimiento que son 5 personas, de acuerdo a lo que explico la arquitecta Jimena será necesario mandarlos a hacer sobre medidas para que sean espacios adecuados, al igual mencionó el señor Mario Ramírez que la mesa para comedor y que sea rectangular de acuerdo al espacio, el señor Adolfo Castillo explico sobre los recesos que tienen los trabajadores en misión de acuerdo al sistema de seguridad y salud en el trabajo. La Arquitecta Jimena retoma la explicación del área como fue concebida por el constructor del conjunto y explico sobre un área que fue pensada con la idea de dejar un bicicletero en donde están los jacuzzis, explico que serían muros en mampostería con pañete, al igual las razones por donde se define los accesos a cada zona como quedará, por último, mencionó las actividades con el presupuesto preliminar con un área 77,8 mt², muros hidrosanitarios que es una ventaja porque se tiene una red muy variada de conexiones que se pueden aprovechar, pisos con recubrimiento como un porcelanato que es resistente y buena apariencia, enchapes al igual sirven, también todo el tema de la parte eléctrica y cableado para esta parte que se adecuara, tableros eléctricos que se requieren, vr unitario de \$1.200.000 se incluye pintura y en carpintería se tiene contemplado 5 puertas, 4 para el área de servicios y 5 para un baño las cuales son sencillas, al igual ya se tiene puerta para la parte de la oficina de la administración y el cuarto de CCTV, mencionó que incluyendo todo esto y cualquier cosa adicional que pueda surgir el valor aproximado sería de \$55.413.000, la señora Paola Rosero sugirió si las divisiones de los puestos de trabajo de la administración son en vidrio si pueden ser de los que sirven como tableros que cumplen así doble función para cuando hay reuniones de trabajo. La arquitecta Jimena explico que se plantea instalar un cielo falso sobre la sala de juntas para instalar iluminación. Los consejeros participantes en la reunión dan sus sugerencias y opiniones sobre los espacios de la administración y sala de juntas, el señor Mario Ramírez mencionó la parte del paso del CCTV a esta zona lo cual está siendo cotizado por otra compañía y que más o menos tiene un costo de \$25.000.000 que es adicional que es actualizar el sistema de cámaras y el cableado, las instalaciones como deben ser con la tubería

reglamentaria, el señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que todos los costos para este proyecto ya van como en \$100.000.000, el señor Mario Ramírez mencionó que hay que sumar lo del piso del gimnasio el cual se va a adaptar y quedará donde está hoy día la oficina de la administración que es como un piso tipo caucho y unos espejos, al igual se hizo mención a que falta incluir el valor de los honorarios de la arquitecta Jimena Caro, al igual hay otro costo que es la supervisión de la obra, se hace mención al tema de los casilleros que no son espacios hoy día suficientes para todos los paquetes y correspondencia que llega.

La señora Paola hace mención sobre la zona del salón de juegos que se ha pensado en que se instale un TV y al igual sugirió en pensar en un espacio en el cual las personas puedan trabajar como un tipo sala de negocios cuando por alguna situación no pueden trabajar en su apartamento con divisiones en vidrio, el señor Mario Ramírez hizo mención a una sala que no se usa para nada y que esa podría adecuarse para esto y se hizo mención que sea alquilado.

En conclusión, a todos los consejeros les pareció muy bueno el proyecto presentado por la arquitecta Jimena del cambio de las zonas húmedas y todos estuvieron de acuerdo en este diseño y la propuesta. El señor Javier Piza hizo mención a que se realice muy bien la planificación de este proyecto el tema de compras y la estructura del presupuesto. La Arquitecta Jimena menciona que el siguiente paso es la radicación para los tramites en la curaduría.

Sobre el proyecto de CCTV el señor Mario Ramírez explico que, gran parte es trabajo exterior que es la ducteria por donde va el cableado e instalar un sistema nuevo y con unas cámaras inteligentes las cuales detectan a las personas cuando se están acercando a la zona y que será mucho mejor que las barreras que se instalaron, y que la demora para iniciar el proyecto es tener la licencia.

- 3. Informes Financieros.** La señora Martha Valbuena tomó la palabra e hizo la presentación de los estados financieros a 31 de octubre de 2021, inicio con lo del efectivo en bancos \$221.457.000 de los cuales al fondo de imprevistos le corresponde 24.891.000 a los otros fondos \$133.184.000, cuentas por pagar de \$107.103.000 lo cual da un resultado de disponible de -\$43.121.000 a pesar de que se recuperó cartera del apto 1-1204 pero como se abrió un nuevo fondo de \$89.529.000 para la obra de la administración y servicios generales (proyecto zonas húmedas), el efectivo en bancos aún no es disponible y que se requiere más recuperación de cartera para poder cubrir los proyectos, los otros fondos son de otros ingresos \$104.000, fondo recepción \$7.034.000, fondo destinación específica de años anteriores de año 2019 en especial \$4.607.000, fondo para obra de la administración y servicios generales \$89.529.000 y los fondos de presupuesto no ejecutado en el año 2020 \$21.921.000, el señor Jorge Martínez preguntó qué pasa con los 7 millones que quedan de recepción? la señora Martha Valbuena respondió que, eso queda para lo del muro, el señor Mario Ramírez explicó que ya con la decisión que se tomó sobre lo del muro ya no hay más gastos y que a DosC Studio se les debe \$1.000.000 y a la arquitecta Jimena \$500.000 y que eso ya está contabilizado como cuenta por pagar, y que la plata que se usó para la adecuación de la cocineta del salón social y lo que quedo de esos otros fondos se le inyectaron al proyecto de la recepción y se tenía previsto que para el reforzamiento de muros fuera \$6.000.000 pero como esto ya no se ejecuta sino solo se hará solo lo del

enchape como se hizo en el muro del costado sur, sobraron \$7.000.000 que estos se devuelven para la parte eléctrica para poder hacer lo que se quiere de la luz para la plazoleta o se pueden utilizar en otro proyecto que se defina. Al igual se mencionó que lo que se le debe al Ing. Edgardo Rojas también está contabilizado que es lo de la licencia por \$1.200.000, ya con los movimientos que se harán de los fondos se dejará el fondo de recepción liquidado totalmente es decir en cero, la señora Contadora hizo lectura de rubros pequeños que suman entre sí \$3.000.000 con destinación específica y que los \$21.000.000 que se tenían para: Enchape jardineras \$9.913.000 el señor Mario Ramírez menciona que, estos 9 millones son los que él sugiere se tomen para los arreglos de tubería de la torre 4 o simplemente se toman del fondo de imprevistos tema que se deberá decidir por el consejo en próxima reunión dado que es un imprevisto, continuó la señora contadora que hay otro rubro pensado para una asamblea, lo del fondo del proyecto de reciclaje, algo que se dejó para asesoría jurídica, lo de la certificación de ascensores y la compra de un computador portátil para la oficina de la administración estos eran los rubros que suman los \$21.000.000, continuó mostrando gráficamente el comportamiento de las cuotas de administración comparativo 2020-2021 lo facturado vs lo recaudado y al igual muestra la recuperación de cartera de años anteriores se ha mejorado en un 2% en el recaudo y la cartera está concentrada en 5 apartamentos que están en jurídico, hizo mención que en la gráfica se ve entre los años un recaudo del 90% de acuerdo a lo facturado, continuó presentando el presupuesto ejecutado rubro por rubro y que los gastos están controlados, la señora Paola Rosero pregunto sobre la cuenta de mantenimientos, la señora Martha Valbuena mencionó que se ha ejecutado 60% en impermeabilizaciones el señor Adolfo Castillo explico que hay 4 apartamentos que tienen problemas de humedades por fachada pero no se ha podido hacer por el costo, instalaciones eléctricas se pasó en \$400.000 el señor Adolfo Castillo explico que se hizo un trabajo importante y fue el cambio de bombillos, lavado de tanques 65% ejecutado, mantenimientos citófonos y teléfonos 70% ejecutado, extintores se pasó un poquito lo presupuestado debido a que el SG-SST exige que deben marcarse los extintores y adicional el lote de 60 extintores que estaban en mal estado era necesario pintarlos porque no pasan la norma, mto. jardines ejecutado 80%, mto. Planta eléctrica 52%, mto. Bombas eyectoras y de presión quedan \$712.000, mto. Puerta vehicular 62% ejecutado, tubería red de gas solo ejecutado 2% se dejó más en presupuesto debido a que en años anteriores se han presentado imprevistos con esta tubería de gas, reparaciones locativas 87% ejecutado, repuestos de ascensores 67%, repuestos cerca eléctrica no se ha ejecutado. Luego presentó los costos del cierre de los proyectos como impermeabilización del tanque del salón social 100% ejecutado, remodelación parque infantil 100% ejecutado, retiro de pinos sobre Cra.58 90% ejecutado, dotación del gimnasio quedan \$6.300.000, se hizo mención que lo que no se contempló para el gimnasio fue mantenimientos, el señor Javier Jiménez mencionó que los bancos que se compraron no se necesita mantenimiento porque son mecánicos y son eternos porque son para trabajo pesado y se tiene 2 elípticas nuevas y hay 1 trotadora que se mencionó que se le podría aplicar una silicona que lubrica, al igual solicita que se revise el saldo del Step que son \$134.000. El señor Mario Ramírez mencionó que lo que quede sin ejecutar se crea fondos para pasarlos al año siguiente porque igual se ejecutaran en el año 2022. El señor Javier Jiménez sugirió que se revise antes de comprar más máquinas para el gimnasio que espacio queda.

El señor Mario Ramírez hizo mención que quiere revisar los costos de Asertad por el ingreso de la auxiliar administrativa teniendo en cuenta que la Ley dice que por salud todo empleado

que gane menos de 10 SMLMV tienen exención, el señor Adolfo Castillo considera que se le debería solicitar a la gerente de Asertad remita un cuadro por todos los trabajadores en misión el detalle desglosado con el factor prestacional con el %, el señor Mario Ramírez explico que se ha contratado la auxiliar así a través de un tercero para que el conjunto no tenga que asumir esa carga laboral por el riesgo. Se hizo mención de este punto debido a que de acuerdo a lo presupuestado para este cargo de auxiliar se pasaría por el ajuste que le hicieron al salario básico con la nueva señora que está en el cargo.

Continuó la Contadora mencionando; el mantenimiento de bombas RCI \$21.500.000, el señor Mario Ramírez explico que esto fue por el concepto que dio Arbombas el año pasado que dijeron que para colocar los equipos a punto se necesitaba este rubro y que la realidad no es así se pedirá una cotización más aterrizada con el concepto del Ing. Carlos Forero porque puede ser solo \$15.000.000, esto está pendiente por dejarlo bien claro y definido y que lo cierto es que si es algo que se deberá llevar a cabo.

La señora Contadora continuó leyendo los demás rubros del presupuesto y su ejecución.

- 4. Informe Administrativo.** Por la hora de esta reunión no se alcanzó a ver este informe, al igual se dejó en claro que el mismo fue enviado por el señor Adolfo Castillo a los correos de todos los consejeros.

Siendo las 10:40 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

María Luisa Rubiano
Consejera

Paola Rosero
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejero