

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 166

El jueves diez (10) de marzo de 2022 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
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

AUSENTES.

Sra. Paola Rosero	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	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.
3. Informe administrativo.
4. Propuesta fachadas.
5. Cronograma obras a ejecutar.
6. 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. Informes financieros.** La señora Martha Valbuena tomo la palabra e hizo presentación de los informes financieros a febrero de 2022, inició con efectivo en bancos \$217.773.000 de los cuales mayor concentración de los recursos en Banco Caja Social, estos 2 meses hubo un recaudo de \$186.627.462, recuperación de cartera por \$9.068.000, al igual menciona que por otros ingresos han entrado \$4.256.000, al final de febrero 28 quedo un saldo \$251.158.000 para cubrir las cuentas por pagar, fondo de imprevistos \$29.321.000, en otros fondos \$149.000.000 y explico la distribución de los mismos, resumen del comportamiento cuotas de administración se ha recaudado \$176.784.000 dejado de recaudar \$13.784.000 equivalente al 7%, cuentas por cobrar a febrero \$62.000.000 un incremento del 8% e hizo la explicación detallada de los aptos. que representan la cartera leyó los valores de los apartamentos que están en cobro jurídico y los que están en cobro administrativo y las partidas que están sin identificar las cuales son 5 consignaciones, luego realizo la lectura y explicación de la ejecución presupuestal a febrero 2022 leyendo cada una de las cuentas, el señor Mario Ramírez menciona que porque esos saldos tan pequeños, lo cual no entiende, expuso el caso de un apartamento que tiene \$31.000 pendientes por pagar que él entiende que es porque el residente le pusieron una multa por parqueadero y como no los ha pagado queda así pero entonces es que no se están aplicando los pagos como se han mencionado deben aplicarse, la señora contadora explico sobre ese caso como fueron las aplicaciones en estos meses, entonces el señor Mario Ramírez menciona que si el señor no está pagando completo cada mes debería estar perdiendo los descuentos, la señora contadora confirmo que no se le están dando los descuentos por que hace pagos parciales, el señor Adolfo Castillo menciona que su observación es que el apto 4-101 lo tiene la contadora en jurídico y no es así porque ya cancelo el 3 de marzo la totalidad y ya no está en jurídico y en el informe de él lo tiene en administrativo, lo otro que menciona es que algunos casos que baja el sistema como si las cuotas de algunos aptos que tienen deuda fuera 3 cuotas y da ejemplo de uno que lo que da es 2,11 no 3, de otro caso que en lo que baja el sistema dice que son 2 cuotas y da 1,5 entonces para el tema de su gestión como administración debe quedar claro porque si son 3 cuotas ya lo debe mandar a jurídico entonces debe verlo muy bien.
- 3. Informe Administrativo.** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla su informe el cual fue presentando y haciendo lectura del mismo, mencionó que este informe cubre lo correspondiente a los meses de enero y febrero de 2022, iniciando desde la gestión administrativa, luego la financiera con la recuperación de cartera y la gestión de recuperación que ha realizado la administración mostrando una gráfica del comportamiento de la cartera comparando febrero 2021 contra febrero 2022, luego la parte de las PQRSF presento una gráfica que muestra como ha sido la recepción de PQRSF en la administración y como han

sido las mismas de acuerdo al tipo de las mismas, sobre el SG-SST hizo lectura del informe que presentó la licenciada del sistema, el señor Mario Ramírez solicitó que se realice la verificación de las planillas para el caso de los contratistas con prestación de servicios que estén pagando sobre la base que corresponde de acuerdo a la norma que es sobre el 40% del valor mensual del contrato, continuo con las reparaciones menores realizadas, luego continuo con los mantenimientos a zonas comunes, preventivos y correctivos. Hay solicitud de remitir boletines sobre el tema de los ascensores para aclarar a las personas y que no se cree falsos comentarios o ideas negativas sobre los mismos, finalizó con otros proyectos y actividades realizadas mencionando la contratación que se hizo con Turbo Puertas del arriendo de los brazos para las puertas vehiculares, luego el proyecto de cambio de uso zonas húmedas y finalmente el siniestro por caída de pinos en parque público costado nor-oriental y explicó que a hoy ya tuvieron una reunión con un representante del IDR, un ingeniero forestal quien explico que esta zona le corresponde a esta entidad se llevó toda la información, y que se gestionará para la tala de estos árboles que están enfermos y que hay riesgo que se caigan y que con esta gestión ayudo mucho la abogada Dra. Carolina López. El señor Mario Ramírez menciona que hay personas que se molestan por las multas como son las del mal uso de los parqueaderos y que hay situaciones de personas adultos mayores que se podría es que vigilancia les haga una llamada a esas personas porque a veces es que se les olvida y lo mencionó por un caso que se presentó recientemente de una señora que su esposo que es de bastante edad se le olvido quitar el carro de esta zona, los demás consejeros estuvieron de acuerdo sobre esta sugerencia del señor Mario Ramírez y que se deberá estandarizar el tema, no se presentaron más preguntas, inquietudes o comentarios a este informe. El señor Mario Ramírez sugirió que no se siga contratando a la empresa Innovance y mirar otro proveedor.

- 4. Propuesta Fachadas.** El señor Mario Ramírez, menciona que a esta propuesta se le adicione lo del muro que da frente a la salida de la torre 3 una de las secciones ese paño está soplado y antes de que comience a deteriorarse más se pidió la arquitecta cotizara esta parte, el señor Adolfo Castillo menciona que en total los trabajos de los apartamentos afectados por filtraciones por fachada y este trabajo del muro mencionado, serán en total por \$10.910.000, el señor Mario Ramírez explico que es necesario pedir un descuento a la arquitecta Julieta para llegar a lo que está en presupuesto, el señor Adolfo Castillo explico que ya hizo esta gestión pero que no se logró descuento porque los materiales están subiendo mucho en el mercado, pero que lo que si pueden restar al final del contrato es si le queda material y que al igual realizará nuevamente la gestión de negociar con la arquitecta.
- 5. Cronograma obras a ejecutar.** Este punto quedo pendiente para tratar en próxima reunión.

- 6. Propositiones y varios.** El señor Sergio Polania solicito que se le indique a OTIS revisar las puertas del ascensor que se están golpeando por falta de un tope.

Siendo las 9:14 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(Original firmada)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Sergio Polania
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero