

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 171

El jueves cinco (05) de mayo de 2022 siendo las 7:30 P.M., 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 presencial en la oficina de la administración, 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. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	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. Informe de Gestión Administrativa marzo de 2022.
3. Informe financiero marzo de 2022.
4. Propositiones y varios.

#### **DESARROLLO DE LA REUNION**

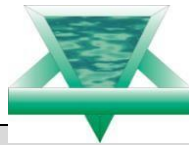
1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.

**2. Informe de Gestión Administrativa marzo 2022.** El Sr. Adolfo Castillo procede a dar lectura al informe el cual fue enviado junto con fotografías a todo el Consejo previamente vía correo electrónico y se encuentra publicado en la pagina Web del Conjunto. Sobre las inquietudes al mismo fueron resueltas por parte del Administrador a los miembros del Consejo. Dentro de los principales temas expuestos se citan:

**Gestión Administrativa:**

- a. Asamblea General de Copropietarios: Revisión de informes pos asamblea remitidos por proveedor Nexos, revisión acta y recoger firmas.
- b. Reuniones de Consejo de Administración: Atender las reuniones y gestionar los requerimientos del Consejo.
- c. Boletines: Diseño, redacción y gestionar publicación de 15 boletines informativos.
- d. Derechos de petición: Gestionar 10 derechos de petición.

**Informe de Cartera:**



**CARTERA COVINET LTDA.**

**NIT. 900034614-3**


A MARZO DE 2022

INMUEBLES EN GESTION			
PROPIETARIO	APTO	SALDO TOTAL	OBSERVACIONES
SANTIAGO PINILLA ROJAS	6-102	40.782.134	Pendiente definir por parte del Abogado iniciar nuevo proceso ejecutivo.
CLAUDIA PATRICIA CAMPUZANO MARTIN	5-403	29.710.928	Audiencia programada para febrero 17 de 2022 a las 10:00 AM. No se efectuo por cuanto se encuentra pendiente por resolver recurso reposición impetrado por la parte demandada respecto a que el abogado de la Sra Claudia Patricia renunció.
NORMA CONSTANZA GRIMALDO CRUZ y EDGAR EDUADO SANCHEZ ALZATE	3-903	19.155.634	AUTO donde señala FECHA DE REMATE Folio # 531 ( diligencia de remate del 50% los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 50N-20389525 y 50N-20378972 que se encuentran legalmente embargados, secuestrados y avaluados dentro del presente asunto, se señala la hora de las once de la mañana (11:00 A.M) del día martes veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintidós (2022).
SILENIA NEIRA TORRES	3-901	2.563.681	Se le aclaro que debe pagar la totalidad de lo adeudado para poder gozar de descuentos por pronto pago y se le respondió el 4to derecho de petición.

Se hace claridad que el primer caso esta con fiduciaria y que se deberá realizar reunión con Don Javier Jiménez y Don Mario Ramírez junto con COVINET y don Mario señala que de este caso aun no se ha adelantado mayor gestión. Respecto al caso del inmueble 3-903, don Mario Ramírez señala que nos debemos hacer parte del proceso; a esto señala el Sr. Adolfo Castillo que es necesario esperar al remate. La señora Martha Valbuena aclara respecto al inmueble 3-901 que atendió una cita de la Sra. Silenia Neira, pero no se presentó a la Administración, sin embargo, envió al hijo y señala le explicó el estado de cuenta.

**Gestión Operativa:**

En la parte de: **otros proyectos y actividades realizadas.**

		<b>CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA</b> <b>NIT: 830.133.786-2</b>	
		<b>INFORME - ADECUACIONES EN APARTAMENTOS</b>	
<b>TORRE</b>	<b>APTO</b>	<b>TIPO DE ADECUACIONES</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
1	102	1. Cambio total de cocina integral 2. Cambio de enchape de la colina	La nueva propietaria del apartamento quería hacer una remodelación en la cocina la cual comprometía un muro estructural, el administrador fue hacer la visita y se percató que era un muro estructural y se le indico que no podía hacer tal remodelación.
1	1103	1. Reparación de tuberías de baños que ha ocasionado goteros en el apto inferior con cambio de cerámica 2. Resane y pintura en general del apto 3. Cambio de cerámica de la cocina	Las adecuaciones notificadas por la propietaria fueron las autorizadas para realizar. El día 31 de marzo del presente año el guarda de seguridad estaba haciendo rondas por la torre y escuchó unos fuertes ruidos los cuales fueron notificados a la administracion y de inmediato se hizo
2	906	1. Enchape de pisos y muros del baño auxiliar del segundo piso.	El administrador junto con un miembro del consejo visitaron el apartamento para verificar que remodelaciones iban a realizar, las cuales fueron autorizadas
4	102	1. Cambio de piso 2. Pintura total del apartamento 3. Cambio total de cocina integral 4. Cambio de lámparas 5. Trabajos eléctricos	El administrador visto la obra y efectivamente se estaba realizando lo que se autorizó, todo sin ninguna novedad.
6	103	1. Cambio de piso baño auxiliar 2. Cambio de sanitario 3. Pintura habitaciones.	El administrador visito el apartamento para verificar que remodelaciones iban a realizar y despues de la visita fueron autorizadas

El señor Adolfo Castillo explicó que todos los apartamentos están siendo visitado sea o no un trabajo de reparaciones sencillas o de gran envergadura. El Sr. Adolfo Castillo de igual manera manifiesta al Consejo que al Apto 6-103 de la Sra. Nohemí Moreno le envió un correo manifestándole que las ventanas que instaló sobre la fachada sobre la carrera 58, se encuentran de manera insegura, pues le dejaron las bisagras de las mismas por fuera, siendo muy fácil retirarlas y abrir por fuera dichas ventanas, por lo que la copropiedad no se puede responsabilizar ya que el conjunto no cuenta con un encerramiento dado que da contra el espacio público. A esto varios consejeros manifestaron que están de acuerdo.

- 3. Informe Financiero marzo de 2022.** La Sra. Martha Valbuena inicia la lectura y resolución de dudas a los presentes de los informes financieros a 31 de marzo de 2022, los cuales fueron enviados a todos los consejeros de manera previa a sus correos electrónicos y se encuentran publicados en la página Web del conjunto. Así:

**CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA P.H.**

**MOVIMIENTOS DEL EFECTIVO**

**AÑO 2.022**

	ene-22	feb-22	mar-22	ACUMULADO
<b>SALDO INICIAL</b>	<b>217.873.166</b>	<b>241.586.953</b>	<b>251.158.477</b>	<b>217.873.166</b>
Caja	600.000	600.000	600.000	600.000
Banco Caja Social	215.375.367	239.085.334	248.654.470	215.375.367
Fiduciaria Colmena	1.897.799	1.901.619	1.904.007	1.897.799
<b>INGRESOS</b>	<b>98.922.500</b>	<b>90.704.962</b>	<b>101.790.911</b>	<b>291.418.373</b>
Cuota de administracion mes vigente	95.605.900	94.469.250	96.529.350	286.604.500
C. administracion vigencia año actual		5.032.050	7.648.650	12.680.700
Anticipo cuotas administracion	1.355.291	-2.509.059	3.529.142	2.375.374
Descuento Cuota administracion	-8.977.900	-9.439.050	-9.006.131	-27.423.081
Intereses de mora año actual	145.100	140.400	202.300	487.800
Cuotas parqueadero	900.000	968.000	795.000	2.663.000
Parquedero de Visitantes	1.061.800	420.000	1.256.000	2.737.800
Sancion Inasistencia asamblea			245.600	245.600
Ingresos financieros	7.509	5.721		13.230
Salon social	408.900	136.300	150.000	695.200
Otros ingresos- poliza seguros		50.000	80.000	130.000
Consignaciones por identificar	622.000	94.000		716.000
Recup Intereses de mora años ant	41.300	21.800		63.100
Recup C administracion años ant	7.752.600	1.315.550	361.000	9.429.150
<b>EGRESOS</b>	<b>75.208.713</b>	<b>81.133.438</b>	<b>90.864.545</b>	<b>247.206.696</b>
HONORARIOS	6.035.138	4.621.000	7.189.000	17.845.138
SERV VIGILANCIA	43.385.982	47.754.257	47.754.257	138.894.496
SERV ASEO	8.083.063	9.180.136	9.180.136	26.443.335
AUXILIAR ADTIVO.	2.195.821	2.412.477	2.412.477	7.020.775
LICENCIA SOTFWARE CONTABLE	-	286.000	143.000	429.000
MANT LOCATIVOS	-	165.000	6.998.638	7.163.638
MANT PLANTA ELECTRICA	-	-	370.451	370.451
MANT JARDINES	235.000	357.200	598.200	1.190.400
MANT EQ PRESION	791.103	503.700	503.700	1.798.503
MANT ASCENSORES	4.137.605	3.518.128	2.795.538	10.451.271
MANT CITOFONOS -TELEFONOS	526.700	150.000	-	676.700
MANT OTROS EQUIPOS	166.750	293.250	1.414.500	1.874.500
MANT PUERTAS	167.900	419.807	724.500	1.312.207
MANT CCTV -SIST SEGURIDAD	-	-	-	-
SERVICIOS PUBLICOS	5.567.284	4.474.620	5.329.354	15.371.258
POLIZA SEGUROS	-	500.000	-	500.000
CAJA MENOR REEMBOLSO	556.850	446.180	-	1.003.030
OTROS COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	-	3.142.125	3.260.941	6.403.066
ELECTRICOS- FERRETRIA	1.270.053	236.100	378.500	1.884.653
ELEMENTOS DE ASEO	1.082.675	1.165.200	1.261.500	3.509.375
OTROS	-	-	-	-
ANTICIPOS PROVEEDORES	-	1.256.272	-	1.256.272
RETENCION EN LA FUENTE	949.000	166.000	448.000	1.563.000
GASTOS BANCARIOS	57.789	85.986	101.853	245.628
<b>SALDO EFECTIVO</b>	<b>241.586.953</b>	<b>251.158.477</b>	<b>262.084.843</b>	<b>262.084.843</b>

Caja	600.000	600.000	600.000	600.000
Banco Caja Social	239.085.334	248.654.470	259.577.015	259.577.015
Fiduciaria Colmena	1.901.619	1.904.007	1.907.828	1.907.828
<b>menos</b>	<b>-0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>
CUENTAS POR PAGAR	99.099.362	102.089.226	103.990.637	103.990.637
ANTICIPOS CUOTAS ADMINISTRACION	17.605.191	15.096.132	18.633.763	18.633.763
FONDO IMPREVISTOS	28.382.449	29.321.449	30.260.449	30.260.449
EFFECTIVO DISPONIBLE -	96.499.951	104.651.670	109.199.994	109.199.994
OTROS FONDOS	-			147.984.376
Fondo otros ingresos para obras menores				6.952.820
Fondos con Destinacion Especifica				3.431.803
Fondo Otras Inversiones -Recup cartera				9.987.771
Fondo Presupuesto 2020 No ejecutado				29.924.273
Fondo Obra Of Adm y area serv grales				97.087.709
Fondo Correo Corporativo				600.000
<b>TOTAL</b>				<b>147.984.376</b>

facturado Cuotas administracion/22	95.565.100	95.103.950	95.151.869	285.820.919
Recaudado Cuotas administracion/22	86.628.000	90.156.250	95.171.869	271.956.119
POR RECAUDAR ACUM 2021	8.937.100	4.947.700	(20.000)	<b>13.864.800</b>
	9%	5%	0%	5%
Recuperación C administración años anteriores	7.752.600	1.315.550	361.000	9.429.150

mar-22

Don Mario Ramírez manifiesta que hay que crear un fondo para la reparación del cerramiento de los muros perimetrales el cual fue aprobado en asamblea del 27 de febrero de 2022. Explica que del fondo de imprevistos quedó un saldo a 31 de diciembre de 2021 de \$ 10.081.026.584 y con esto hay que crear un fondo para este propósito. Para esto es posible sea necesario renovar los trámites de licencia ante la curaduría, señaló.

## Conjunto Residencial Nogales de la Colina

Proyectos año 2022

Item	Concepto	Presupuesto 2022	Fondo otros ingresos	Otros fondos
1	Adecuación administración y servicios grales			
2	CCTV			
3	Citofonía			
4	Actualización página WEB - fotografías		X	

5	Independización sifones de parqueaderos y plazoletas T 4	X	
6	Cambio tapas shub de basuras torre 4 y 5 (17 tapas)	X	
7	Avaluó técnico áreas comunes (póliza de seguros)		X
8	Enchapes jardineras	X	
9	Asesoría Jurídica reclamación encerramiento	X	
10	Poleas ascensores		
11	Pintura áreas comunes puntos fijos	X	
12	Cambio sistema de energía plazoleta y recepción por energía solar		X
13	Reparación muros de cerramiento costado sur y norte conjunto		
14	Piso gimnasio segundo piso		X
15	Pruebas aguas lavadora apto 1XX y 1XX Torre 1	X	
16	Sistema de gestión documental		X
17	Sistema de reciclado de basuras, fase 2	X	x
18	Estudio estabilidad muro torre a 4 sótano 2	X	
19	Locker vigilantes y ´persona serv grales		X
20	Jardines		
21	Cambio piso salón comunal y adecuación cocina		X
22	Mesón portería norte		X
23	TV, mesas de juegos (salón de juegos)		X
24	Avisos ruta de evacuación y plan de emergencia	x	
25	Amplificador de sonido		X

Sobre el uso de zonas comunes por parte de las mascotas el Sr. Sergio Polanía manifiesta que se deben realizar avisos con texto corto que impacten mucho y unas imágenes grades y muy didácticas.

Respecto a la citofonía el Sr. Mario Ramírez manifiesta que se debe cambiar por un sistema nuevo ya que la actual es obsoleta y no gastar mas dinero por reparaciones por daños en los citófonos.

La Sra. Martha Valbuena manifiesta que hay una empresa de citofonía que se llama CITOPLUS, que funciona por internet.

**4. Propositiones y varios.**  
No se presentaron.

Siendo las 9:37 P.M. se termina 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

**Sergio Polania**  
Consejero