

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El día 11 de Marzo de 2023 en la ciudad de Pereira, Risaralda, se realizó la Asamblea General de Copropietarios del conjunto residencial El Nogal Club Residencial P.H. -ENCR PH de forma presencial, convocada vía correo electrónico el 21 de febrero de los corrientes, se abordarán 16 puntos, la votación se realizará por medio del software suministrado por la plataforma GoPH a conforme al contrato firmado con la compañía ALL ASAMBLEAS.

Se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de El Nogal Club Residencial P.H. - ENCR PH conforme a lo establecido en el Régimen de Propiedad Horizontal Ley 675 de 2001 y el Artículo 85 del Reglamento de Propiedad Horizontal de ENCR PH.

Lugar: Parque Central ENCR PH.
Fecha: Marzo 11 de 2023
Hora: 2:00 PM
Clase de reunión: Ordinaria de Primera citación/Presencial
Cantidad de Videos: 8

Orden del día propuesto:

1. Verificación del quórum; conteo que comenzará a realizarse a partir de las 12:00 del medio día.
2. Elección del presidente y secretario (a) de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta de la presente asamblea.
6. Informe del Consejo de Administración y la Administración.
7. Informe del comité de convivencia.
8. Informe de la Revisoría fiscal.
9. Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.
10. Revisión y Aprobación de Presupuesto del año 2023.
11. Propuesta plan de inversión 2023.
12. Cobro de cuotas extraordinarias de sostenimiento por el uso del Gimnasio, Salones Sociales, Zona BBQ, Cancha de tenis y sintética.
13. Elección Consejo de Administración Vigencia 2023-2024. (Para ser elegidos como miembros del Consejo de Administración es necesario ser propietario o delegado debidamente apoderado).
14. Elección del (la) Revisor(a) Fiscal
15. Elección del Comité de Convivencia. (Postulación durante la asamblea).
16. Propositiones y varios.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



DESARROLLO

1. Verificación del quórum; conteo que comenzará a realizarse a partir de las 12:00 del medio día.

Siendo las dos de la tarde (2:00 PM) la señora María Doralba Martínez quien funge como administradora interina del ENCR PH da la bienvenida a los asistentes y procede a dar lectura a la convocatoria de la asamblea, seguidamente solicita a la revisora fiscal la señora Diana Ortega la verificación del quórum quien informa que en ese momento un 58.85% de los copropietarios han registrado su asistencia. Se adjunta al final del presente texto, el informe detallado de asistentes con su respectivo coeficiente y unidad de vivienda junto al listado de unidades representadas por poder.

2. Elección del presidente y secretario (a) de la Asamblea.

Se solicita a los asistentes que se postulan para ser presidente de la asamblea, el señor Hernando Ocampo del apartamento 1235 toma la palabra y postula al señor Rubén Darío Salazar del apartamento 357 quien acepta la postulación, la señora Luz Stella Londoño del apartamento 248 postula al señor Hernando Ocampo del apartamento 1235 quien declina la postulación, en ausencia de otras postulaciones, la revisora fiscal Diana Ortega pone a consideración de la Asamblea la postulación del señor Rubén Darío Salazar como presidente de la Asamblea la cual es aprobada por unanimidad. Como secretaria de la Asamblea, ejercerá, como se ha hecho en años anteriores, la administradora interina, la señora María Doralba Martínez. El señor Rubén Darío Salazar agradeció la confianza a los asambleístas solicitándoles ser respetuosos, concretos, respetar el tiempo de cada uno siendo lo más eficientes posibles y dio inicio al siguiente punto del orden del día.

3. Lectura y aprobación del orden del día.

Tras dar lectura al orden del día el señor Hernando Ocampo pide la palabra y solicita que si hay quórum superior al 70% se incluya en el punto 6 un adendo al reglamento de propiedad horizontal en lo que tiene que ver con las zonas comunes de uso privado de los primeros pisos y una modificación al Manual de Convivencia, el presidente de la asamblea toma la palabra y hace la aclaración de que solo será efectivo si el cambio lo aprueba la asamblea y se verifica un quórum superior al 70% de los copropietarios del conjunto residencial ENCR PH.

El señor Gustavo Henao del apartamento 1222 indica que según la ley 675 el punto de la cuota extraordinaria de sostenimiento de zonas comunes y el que solicita el señor Hernando Ocampo no se encuentran incluidos en la convocatoria y por lo tanto no podrían discutirse, también explica que la ley es muy clara demarcando que la asamblea ordinaria es para tratar los temas de presupuesto, elecciones de revisor fiscal, consejos y comités, y le parece que esos puntos serían objeto de una asamblea extraordinaria.

El señor presidente Rubén Darío Salazar le recuerda a los asistentes que en el punto número 12 del orden del día propuesto en la convocatoria se encuentra registrado el tema de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso de las zonas comunes del conjunto y que lo único nuevo es la solicitud del señor Hernando Ocampo hasta ese momento, inmediatamente pregunta a los asistentes si alguien tiene alguna otra consideración e informa que en caso contrario someterá a votación la solicitud del señor Hernando Ocampo.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Tras unos minutos y volver a preguntar si alguien mas tiene algo que decir del tema somete a votación incluir la propuesta del señor Hernando Ocampo en el orden del día, mientras se realiza la votación se da uso de la palabra a dos copropietarios así:

El señor Hildebrando Miguel Zambrano García del apartamento 985 toma la palabra y solicita que si se aprueba el punto que se encuentra actualmente en votación, en ese mismo punto se incluya un cambio en el reglamento que permita el aumento en el mes de enero del valor de la cuota ordinaria de administración en el IPC y no como actualmente se realiza en el porcentaje de aumento del salario mínimo.

Se le da el uso de la palabra al señor Juan Pescador del apartamento 945 quien agradeció el servicio prestado como administradora interina a la señora María Doralba Martínez y pregunta a la revisora fiscal la señora Diana Ortega si es posible legalmente que habiéndose realizado una convocatoria para una reunión ordinaria se pueda incluir en el orden del día la propuesta que se está haciendo en el sentido de convertirla en una asamblea extraordinaria en determinado momento, ya que tiene entendido que para realizar modificaciones al reglamento de propiedad horizontal se requiere una convocatoria previa que especifique cual es el punto que se va a modificar y en qué sentido, no cree que se pueda hacer en la forma en que se está realizando.

La señora revisora fiscal Diana Ortega le contesta que siendo que la asamblea es el máximo órgano que tiene la copropiedad en caso de tener un quórum superior al 70% de la copropiedad pueden tomar ese tipo de decisiones siempre y cuando se cumpla con mayoría calificada.

Se cierra la votación arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 57.33%
Contenido de la Pregunta:

¿SI HAY MAYORIA CALIFICADA DEL 70% SE INCLUYA EN EL SEXTO PUNTO LA MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	42.53	304	74.18%
NO	10.27	73	17.92%
VOTO EN BLANCO	4.53	31	7.91%

La propuesta queda aprobada con mayoría del 74.18% de los asistentes y se incluye en el orden del día en el punto 9 antes de la aprobación de los estados financieros.

Se continúa con el tema de la aprobación del orden del día y se somete a votación así:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 54.30%
Contenido de la Pregunta:

¿SE APRUEBA EL ORDEN DEL DIA?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	50.21	357	92.47%
NO	3.51	25	6.46%
VOTO EN BLANCO	0.59	4	1.08%

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Se aprueba el orden del día con mayoría del 92.47% de los asistentes.

4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.

El presidente de la asamblea solicita a la secretaria que dé lectura al reglamento de la asamblea así:

REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL MARZO 11 DE 2023

El presente reglamento rige las actuaciones de los asistentes a la asamblea de copropietarios, el día 11 de marzo de 2023 en el Nogal Club Residencial PH. Este reglamento busca desarrollar un acto democrático en condiciones de convivencia, claridad, agilidad, buscando obtener el mayor beneficio posible para la comunidad de residentes, manteniendo el cumplimiento de los principios básicos alrededor de los cuales se desarrolla la Ley 675 de 2001, en especial el de convivencia pacífica y solidaridad social.

PRIMERO. Por norma general, el presidente de la Asamblea es el director del debate y solamente él puede conceder el uso de la palabra.

SEGUNDO. La comisión verificadora del acta de la asamblea será elegida por los asistentes y estará conformada por tres copropietarios asistentes a la asamblea.

TERCERO. El secretario(a) de la Asamblea deberá entregar un borrador del acta a la Comisión de Verificación y al presidente de la Asamblea en un término no mayor a diez (10) días hábiles, su revisión y devolución se hará en un lapso no mayor a cinco (5) días.

CUARTO. Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, deberán solicitarla al presidente de la Asamblea, quien está en la potestad de conceder o negar.

QUINTO. Las personas que hagan uso de la palabra, deben indicar su nombre, número de apartamento y torre al que pertenecen, para asuntos de grabación y registro de audio.

SEXTO. Cada expositor puede hacer uso de la palabra hasta por un tiempo de TRES (3) minutos. En cada tema ningún participante podrá hacer uso de la palabra por más de dos (2) veces dentro del punto en discusión.

SÉPTIMO. Todo participante que haga uso de la palabra debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar diálogo con ellas.

OCTAVO. Las intervenciones de los asambleístas deben hacerse en forma breve, clara y concisa, evitando las discusiones inútiles, lenguaje ofensivo y violento.

NOVENO. Mientras un Asambleísta esté interviniendo no podrá ser interrumpido por nadie, solamente por el presidente de la Asamblea cuando se esté saliendo del orden del día o que las circunstancias así lo ameriten.

DÉCIMO. Las proposiciones que se transmitan para ser discutidas y sometidas a votación deberán ser presentadas por escrito, debidamente firmadas y dirigidas al director del debate. El(a) secretario(a) toma nota para el acta y se someterá a discusión en el orden de llegada.

DÉCIMO PRIMERO. Si un Asambleísta está entorpeciendo el normal desarrollo de la Asamblea, el presidente lo amonestará en público y si persiste este hecho, solicitará la anuencia de los Asambleístas para que se retire del recinto o en caso extremo se suspenderá la Asamblea hasta tanto se dé cumplimiento a su retiro.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

DÉCIMO SEGUNDO. No se permite el ingreso de personas en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias psicoactivas.

DÉCIMO TERCERO. No se permite el ingreso de menores de edad, ni mascotas.

DÉCIMO CUARTO. Favor no traer quejas, reclamos o temas que puedan ser resueltos por la administración o el Consejo de Administración.

Se somete a votación el reglamento de la asamblea obteniendo los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 60.81%
Contenido de la Pregunta:

¿SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ASAMBLEA?

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	Infografía
SI	58.06	414	95.48%
NO	0.59	4	0.97%
VOTO EN BLANCO	2.16	15	3.56%

Se aprueba el orden del día con mayoría del 92.47% de los asistentes.

5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta de la presente asamblea.

Se solicita a los asistentes que se postulen para ser miembros de la comisión verificadora del acta de la presente asamblea, se postulan:

Hildebrando Miguel Zambrano García del apartamento 985
Fabio Vinasco del apartamento 1386
Anabelcy Franco del apartamento 1545

Tras los informes de Administración y Consejo de Administración se pregunta si alguien tiene comentarios u objeciones con respecto a la comisión verificadora del acta de la presente asamblea, e inmediatamente se solicita que levante la mano quien no esté de acuerdo con dichos integrantes de la comisión, finalmente da por aprobada por unanimidad.

6. Informe del Consejo de Administración y la Administración.

La señora María Doralba Martínez toma la palabra e informa que ya está disponible nuevamente el datáfono para que realicen los pagos de servicios, prediales, recargar el celular y la administración entre otros, para que este servicio sea gratuito deben hacerse un mínimo de 45 transacciones al mes, informa que Atesa ya tiene listo el motocarro que había ofrecido a la comunidad, informa que ya está aprobado el reintegro por parte de la compañía aseguradora por los daños de los ascensores y los televisores por \$29.269.205.00, informa que el circuito cerrado de televisión queda al día con todas las cámaras instaladas, 15 cámaras en los 15 ascensores, 15 cámaras ubicadas en el shut de la basura de cada torre, 30 cámaras en las zonas comunes, 29 cámaras ubicadas en los parqueaderos descubiertos, 15 cámaras ubicadas en la entrada de cada torre, 8 cámaras ubicadas en el sótano, 5 cámaras ubicadas en los locales comerciales, y en proceso la

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

instalación de 11 cámaras en las zonas perimetrales del conjunto, y los 3 domos que se recuperaron con la empresa Coordinar y que están pendientes de instalación, para un total de 131 cámaras en el conjunto, todas propiedad de ENCR PH, acto seguido procede a proyectar un video con el siguiente informe:

INFORME ADMINISTRACIÓN INTERINA

Señores assembleístas, acompañe el trabajo de la administración desde el consejo, donde me eligieron por unanimidad como su presidente, desde ese cargo, procure hacer las reuniones amenas y muy ejecutivas, igualmente acompañe al administrador en muchas de sus labores y estaba al tanto de todas las obligaciones ya que mi firma acompañaba todos los pagos realizados por el conjunto.

Desde febrero 8 tome el cargo de administradora interina por que la ley así lo establece, desde entonces me he esforzado por estar a la altura de las exigencias de este encargo, atendiendo de forma presencial y profesional con amabilidad, logrando que el residente quede satisfecho con la respuesta a sus inquietudes y necesidades, brindándole apoyo en todos sus requerimientos, con el objetivo de mejorar la convivencia y dar a conocer a los recién llegados apartes del manual para que este siga siendo el mejor sitio para vivir.

Se ha atendido imprevistos contando con la decidida colaboración, eficiencia y acompañamiento de todo el equipo, tanto administrativo como de mantenimiento, vigilancia y aseo de la forma mas inmediata posible, a quienes quiero reiterarles mi agradecimiento y reconocimiento, ya que sin esa decidida colaboración no hubiera podido responder a este encargo.

Efectúe reuniones con los contratistas especialmente en temas de alto impacto como lo es la seguridad en el conjunto, con el fin de recordar las consignas que hacen del día a día todo un éxito en esta labor.

Todos los pagos: Nóminas, contratistas, impuestos se encuentran al día.

Quiero aprovechar la oportunidad para resaltar las labores de nuestros contratistas:

Doctora Diana Ortega, acompañamiento, asesoría, verificando que todas las operaciones se ajusten a los estatutos. Emitiendo sus dictámenes y recomendaciones.

El abogado Joaquín Castaño, brindando acompañamiento y asesoría jurídica sobre todos los asuntos legales.

Sistema de seguridad y salud en el trabajo, aplicación de medidas, mejoramiento del comportamiento de los trabajadores, coordinación talleres que nos hacen crecer personal y a nivel comunidad como la certificación de salvamento en piscina, entre muchas otras.

Sistema gestión de calidad herramienta empresarial estratégica, haciendo mejoras permanentes para la implementación y ejecución de sus procesos, normas y procedimientos en la organización.

El comité de convivencia quienes siempre están velando por el entendimiento entre vecinos, liderando varios casos en el conjunto con excelentes resultados, con respeto, imparcialidad, tolerancia.

Nuestra coordinadora de deportes, que nos acompaña en todos los eventos sociales con el profesionalismo, incondicionalidad y alegría que la caracteriza.

El grupo de vecinos que cada domingo se congregan alrededor de la santa misa, facilitando sobretodo a aquellas personas que tienen dificultades para asistir a la iglesia, la práctica de su fe.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Todos los grupos sociales y de interés para el conjunto han contado con apoyo oportuno de la administración: Club verde, pintura, salud y vida, rosario entre otros.

Se ha recibido con beneficios de interés los aportes de todos y cada uno de los veedores nogalistas que de una u otra forma expresan sus inquietudes y nos aportan sugerencias haciendo como siempre una gran labor con el decisivo sentido de pertenencia por el conjunto.

A todos los residentes que cumplen las disposiciones y normas muchas gracias, su excelente comportamiento permite que este conjunto sea un lugar cómodo y tranquilo para vivir.

Quiero destacar la colaboración del equipo de vigilancia ante las diferentes emergencias presentadas donde más allá de su deber han mostrado una actitud de verdadero sentido de pertenencia con el conjunto, como en casos de asistencia en primeros auxilios, ruptura de tuberías torre 2 y torre 3, es en esos momentos donde necesitamos un apoyo inmediato y eficaz.

De acuerdo al presupuesto del conjunto, sugiero contratar un administrador con altas competencias gerenciales, financieras y económicas. Esta recomendación está dirigida a los postulados al nuevo consejo, ya que quien sea designado como nuevo presidente del consejo de administración recibirá el cargo de administrador interino.

No podría terminar este informe sin agradecer a todo mi equipo del consejo y decirles que fue un verdadero éxito trabajar juntos 7 de 7, la principal estrategia que implementamos fue la de maximizar los recursos y moderar los gastos y así poder invertir con seguridad en las obras de mejoramiento, evidenciándose de manera clara la evolución que ha tenido la copropiedad.

Como lema siempre tuvimos presente la comunicación, brindar a la comunidad seguridad, respeto, calidad, ética y actitud de servicio.

Todo el equipo de trabajo del conjunto desde el primer día laboro para sanear y ajustar los temas pendientes, para que hoy pueda entregarse al día y en funcionamiento la administración, con reglamento interno, procesos de calidad y seguridad en el trabajo, manuales de funciones y formatos, todo lo pertinente para que quien entre como nuevo administrador o administradora pueda ejercer con la mayor efectividad todas sus labores.

Quiero reiterar que asumí con responsabilidad, profesionalismo y mi gran sentido de pertenencia el encargo, tratando de evitar el menor traumatismo posible, contribuyendo con mi aporte para bien de toda la comunidad, que es y seguirá siendo mi verdadera prioridad.

Teniendo en cuenta la situación atípica del conjunto hoy, que tiene pendiente la elección del nuevo administrador, invito a quienes sean elegidos para el consejo 2023/2024, se reúnan en cuanto termine esta asamblea para su instalación y designación de cargos para proceder al empalme administrativo lo antes posible y así dar continuidad a las obligaciones del conjunto.

Mil gracias.

Acto seguido el Consejo de Administración proyecta un video con un resumen del informe enviado a los copropietarios en días anteriores y solicita que se adjunte a la presente acta esa versión completa compartida por correo electrónico así:

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El pasado 23 de abril de 2022 en Asamblea General fueron elegidos los propietarios Jaime Mejía, Luis Gonzalo Rivera, Luis Alejandro González, Rubén Salazar, Hernando Ocampo, Nohda Kadamani y María Doralba Martínez para ejercer como miembros del Consejo para el periodo 2022/2023.

En la reunión de instalación fue elegida para el cargo de Presidente la señora María Doralba Martínez y Jaime Mejía como Vicepresidente.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Durante los 10 meses de gestión, debido a que el inicio del periodo fue el 25 de Abril, dando cumplimiento a los mandatos de la Asamblea, tanto como a las funciones propias, el Consejo se reunió 30 veces con un promedio de asistencia de 6 consejeros y una duración de 3 horas y media aproximadamente.

Es un orgullo para el Consejo informar que todos los MANDATOS DE ASAMBLEA que a continuación se relacionan, fueron tenidos en cuenta.

** “Enviar un derecho de petición solicitando al catastro la re-evaluación de los avalúos de las diferentes unidades ya que el valor actualmente en el predial no representa el valor real del inmueble y en algunos casos el aumento fue por encima del 100%.”*

El Catastro volvió a expedir los recibos de pago del impuesto con avalúos ajustados a la realidad.

** “Dar prioridad a los empleados actualmente contratados directamente por el conjunto en el momento de tercerizar el servicio.”*

Todos los empleados que se encontraban contratados directamente por el conjunto pasaron todas las pruebas que les realizaron.

Fueron contratados por la empresa ASSERVI y son quienes actualmente laboran en el conjunto.

** “Poner más color en el conjunto, sembrando más flores y desarrollar un proyecto de procesamiento de fertilizante orgánico propio para dar aprovechamiento a las basuras generadas por el conjunto.”*

Este proyecto se encuentra en proceso debido a demoras en la ejecución administrativa de las convocatorias y gestiones pertinentes.

Se reactivó el Club Verde que se encuentra trabajando actualmente con jornadas pedagógicas en las que se enseña a la comunidad el manejo adecuado de los diferentes tipos de desechos que se generan en las unidades de vivienda; se instalaron los contenedores para realizar el compost y se informó a la comunidad. Esperamos en 6 meses poder ser autosuficientes en este tema para el sostenimiento de nuestras zonas verdes, reduciendo el costo de abonos a cero.

** “Que en la ejecución del plan de inversión 2022 (Hidrófugo y Capa Asfáltica) no sea utilizado el fondo de imprevistos.”*

Se informa que dicho rubro no fue utilizado de ninguna manera en este ejercicio.

** “Presentar una propuesta para cubrir los parqueaderos con los estudios adecuados y presentarla para su aprobación la en curaduría para llevarla en el plan de inversión 2023:”*

Se iniciaron los estudios para analizar el tipo de armazón que podría emplearse, y se contempló la opción de usarlos con paneles solares, se recibió el concepto jurídico en el que se nos informa que dicha mandato no puede llevarse a cabo ya que genera una modificación de fachadas que afecta la vista de los vecinos de los primeros y segundos pisos y por lo tanto debe tener una aprobación de asamblea del 70%, además de especificarse por votación si el estudio será pagado por toda la comunidad o solamente los beneficiarios de la obra. Por cuanto en el momento que la asamblea aprobó dicha solicitud se encontraba el quórum en solo el 49% no puede ejecutarse.

Con respecto al PLAN DE INVERSIÓN se informa que la aplicación del HIDRÓFUGO, aprobada en la Asamblea, por doscientos setenta y cinco millones cuatrocientos ochenta y tres mil seiscientos cincuenta y cinco pesos (\$275.483.655) correspondientes al 60% de los dineros, previo estudio para maximizar los recursos, sin sacrificar calidad de materiales ni mano de obra, se logró negociar con PINTUCO una auditoría del uso de los materiales y aplicación adecuada, de forma gratuita por la compra de dicho material, por lo tanto el presupuesto fue suficiente para ser aplicado en 6 torres con un aporte adicional del presupuesto de veintiún millones de pesos (\$21.000.000), logrados a través de traslados presupuestales.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Adicionalmente se logró la instalación de alfajías en dichas torres para evitar daños futuros a la pintura por las lluvias, y se realizó el mantenimiento de la pintura e instalación de alfajías en las torres 1 y 2.

El hidrófugo (materia prima) utilizado tiene una garantía de 10 años por lo que debe proyectarse una reserva que permita en el año 2032 realizar nuevamente la aplicación de éste en dichas torres; en la otras torres deberá ser aplicado en el año 2030.

Para el primer mantenimiento de la CAPA ASFÁLTICA tras 10 años de uso, se aprobaron ciento veintinueve millones trescientos noventa y ocho mil ciento noventa y tres pesos (\$129.398.193) correspondiente al 40% de los dineros ; con un aporte adicional del presupuesto de cuatro millones ciento diez y siete mil ciento noventa y dos pesos con sesenta y un centavos (\$4.117.192.61), logrados a través de traslados presupuestales; obra que se inició en el mes de Diciembre, debido a varias demoras en las solicitudes de gestiones al área administrativa. Tras un estricto estudio de diferentes propuestas y viajes a Bogotá de uno de los consejeros para verificar materiales y propiedades de los productos, se contrató el reparcho y rejuvenecimiento de la capa asfáltica en 2 etapas. En la primera etapa fue realizado el 100% del reparcho de la zona tratada y se aplicó la primera capa del material del rejuvenecimiento de la capa asfáltica. En este momento se encuentra en proceso de importación y nacionalización del material necesario para la segunda capa y la segunda etapa. En cuanto a la segunda etapa fue realizado el reparcho, se instalaron los resaltes y se limpiaron y ajustaron las canales de los separadores, lo que disminuyó en un gran porcentaje el problema de filtraciones de agua en el sótano. Se deberá plantear una reserva para realizar mantenimiento cada 6 años para evitar su deterioro.

En cuanto a las CONTRATACIONES hubo cambios y renovaciones de contratos que obedecieron a un reflexivo estudio de las diferentes propuestas recibidas. En el caso del contrato de mantenimiento de los ASCENSORES es importante hacerles conocer que tras el estudio realizado de los costos de repuestos y refacciones en el mercado versus los cobrados a nuestro conjunto se evidenciaron diferencias importantes, entre otros inconvenientes, que nos obligaron a buscar un cambio anticipado del contratista.

A la fecha, la compañía Schindler, aún tiene pendiente la entrega y restitución de piezas de propiedad del conjunto, entregadas para su revisión

puesta a punto. Son en total 32 piezas de las cuales no hay acta de salida por lo cual no será posible recuperarlas. Gracias a la gestión administrativa, se logró recuperar posterior a la terminación del contrato 1 pieza avaluada en cerca de dos millones de pesos. Se realizó la debida asesoría jurídica, y por ausencia de documentos soporte, en conjunto con la revisoría fiscal se procedió a registrar la pérdida en el inventario.

Se realizó un nuevo contrato con la compañía internacional de mantenimiento de ascensores TKE quien presta su servicio entre otros, a grandes hospitales y aeropuertos; para el conjunto ha sido notablemente beneficioso ya que situaciones que duraron todo el tiempo del contrato con Schindler, sin resolver, como la correcta instalación de pesacargas, que entre otros inconvenientes tenían frenada la posibilidad de lograr la certificación de seguridad conforme a la norma nacional NTC 5926-1 de los ascensores, fueron resueltas de forma inmediata aún antes de firmarse en contrato con dicha compañía y sin ningún costo adicional. En este momento todos los ascensores se encuentran certificados.

Dentro de la gestión realizada para garantizar el buen funcionamiento de los ascensores se solicitó un botón de emergencia en portería que permita el apagado de los ascensores en casos de emergencia o tormentas, de tal forma que alcance a llegar al piso siguiente y realicen apertura de puertas antes de apagarse. Dicho estudio fue realizado con el personal del conjunto y los contratistas; actualmente en proceso de ejecución.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Se realizaron inversiones por más de cinco millones de pesos en el ascensor de la torre 11 para su puesta a punto. La solución definitiva requiere la compra de una tarjeta adicional para garantizar la eficiencia en el servicio el cual no se encuentra presupuestado.

En este momento se encuentra en trámite la reclamación ante el seguro para el reembolso de los dineros invertidos en el arreglo de los ascensores.

En cuanto al contrato de SEGURIDAD, se tomó la decisión de no renovar el contrato con la compañía prestadora del servicio, principalmente por 2 razones: el incumplimiento en la inversión ofrecida y pactada a la firma del contrato, que finalmente se logró ejecutar un mes antes del vencimiento del mismo y por otra parte la dificultad para que se ejecutarán algunas solicitudes de nuestra parte, debido a que la empresa es una cooperativa y se debía esperar a la realización de reuniones y asambleas para la toma de decisiones importantes.

Se eligió la compañía COORDINAR quienes aportaron veintidós millones de pesos (\$22.000.000) a la inversión que el Conjunto realizó por treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000) que se usaron para ampliar el número de cámaras de vigilancia al ingreso de todas las torres, en los parqueaderos cubiertos y en la zona perimetral del conjunto. Diferencia que fue lograda gracias a la gestión administrativa y del Consejo.

En cumplimiento de las funciones propias, se realizó el mantenimiento total a la cancha de tenis y el mantenimiento y la renovación parcial de los equipos del gimnasio, también se solucionaron las humedades de los salones sociales gracias a la labor del personal de mantenimiento.

Debido a la renuncia presentada por el Administrador, el señor Carlos Arturo Montes Idárraga, la cual fue aceptada por el Consejo en pleno, conforme a las normas y la ley 675, la administración fue asumida de forma interina por la señora María Doralba Martínez Ramírez, Presidente del Consejo, quien además de estar debidamente capacitada, hizo todo lo necesario para asumir las diferentes obligaciones de la administración del conjunto y mantenerlas al día y en orden sin causar traumatismos en la comunidad y atendiendo todos los imprevistos adecuada y oportunamente.

Durante este tiempo se realizó una primera convocatoria para contratar un(a) nuevo(a) administrador(a) pero ninguno de los postulantes presentó la documentación completa y algunos no cumplían con los requisitos, por lo que fue necesario realizar una segunda convocatoria. Las nuevas propuestas serán entregadas debidamente selladas al Consejo 2023/2024.

En cuanto a la ejecución de las funciones propias del Consejo de Administración, se informa que todas las sesiones se desarrollaron con tranquilidad y sin contratiempos, que los consejeros fueron siempre respetuosos de los compañeros con argumentaciones claras cuando se encontraban en desacuerdo y en dichos casos todos apoyaron las decisiones tomadas por la mayoría. Las reuniones se encuentran grabadas y plasmadas en las actas que reposan en la oficina de Administración para su revisión y consulta.

Se maximizaron los recursos, se atendieron las necesidades sociales y de infraestructura del conjunto; se ejecutó el presupuesto, se revisaron y aprobaron los estados financieros de cada mes y se dió trámite legal a cada incidente contando con la asesoría del abogado, actuando conforme a la ley 675 y el actual Reglamento de Propiedad Horizontal.

Señor Copropietario, el Consejo de Administración que culmina este 11 de marzo, agradece la confianza depositada, seguros de no haber sido inferiores al compromiso voluntariamente adquirido.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y representando 9 mas, solicita que se envíe a los copropietarios el informe del administrador que renunció, se le informa que el señor no dejó informe ni ha entregado el puesto oficialmente hasta el momento. Que podría revisar la gestión mensual que informaba al consejo en las actas de reunión del mismo.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



La señora Nohda Kadamani Varela del apartamento 652 pide la palabra para aclarar que el informe de gestión del consejo de administración se envió a los correos electrónicos de los copropietarios y lo que se presentó en video fue solo un resumen buscando agilizar la reunión, que en ese informe al igual que en el de administración no se detallan cifras ya que la contadora realizará en el punto de aprobación de los estados financieros la exposición de las mismas y no ve necesidad de repetir la misma información en los diferentes informes y dichas cifras acompañaban a la convocatoria de la presente asamblea.

El señor Juan Pescador del apartamento 945 solicita que se le informe sobre los sobrecostos que el señor Hernando Ocampo le informó en un documento a título personal, aclarando que cuando se habla de sobrecostos, palabras más, palabras menos significa malos manejos de los dineros.

La revisora fiscal Diana Ortega recibe la palabra para contestar y explica que ella no informa ni certifica sobrecostos debido a que si bien ella realizó una auditoría sobre el trabajo realizado por la firma Schindler que incluía los costos, a solicitud de uno de los miembros del consejo que había realizado una auditoría previamente, dicha compañía no informó las referencias exactas de los insumos utilizados por temas de confidencialidad, por lo que si bien se evidenció diferencias en los precios del mercado no puede realizarse una comparación directa por falta de datos. Si se vieron diferencias de precios entre lo facturado por Schindler y los precios en almacenes del mercado pero debe recordarles a los asambleístas que en el libre mercado cada proveedor es libre de poner precios a sus productos y el precio no es el único punto a considerar en la toma de decisiones para utilizar un servicio. Que ella no puede certificar un dolo o malos manejos del dinero ya que no hay evidencia de esto y para que quede bien claro procede a colocar un ejemplo refiriéndose a los repuestos vehiculares, dice que si llevamos un vehículo al concesionario de la marca, el precio de repuestos y mano de obra es muy superior a lo que se puede conseguir en un taller común es muy diferente, sin embargo mucha gente prefiere pagar más y llevarlo al concesionario pensando en el respaldo, confianza y garantía que puede tener con este.

El presidente de la asamblea Rubén Darío Salazar considerando que hubo suficiente ilustración sobre el tema procede a dar el tema por concluido y continúa con el orden del día.

7. Informe del comité de convivencia.

La señora Fenith Cuesta Caicedo del apartamento 643 toma la palabra en representación del comité de convivencia para informar que encuentran debilidades en la reincidencia de algunos residentes en el incumplimiento de las normas del conjunto, también la falta de sentido de pertenencia de algunos residentes que en sus acciones demuestran el desinterés y la falta de aprecio por el conjunto, otra debilidad se encuentra en la inasistencia a las actividades programadas y en cambio si asumen el lugar de líderes negativos, siendo que si se hace un proceso al cual no se acude, es su deber asumir y respetar las decisiones que se tomen durante ese proceso. Informa que la mayor debilidad estuvo en que por falta de apoyo del administrador que renunció, muchos proyectos y actividades no pudieron llevarse a cabo, y los dejan al nuevo comité para que con apoyo de quien asuma la nueva administración se lleve a cabo.

Informa que en el proceso de realizar el censo de mascotas en el que se solicitaba además informar el estado de vacunación y salud de las mascotas, se encontraron con la grosería y desagravios de muchos residentes quienes llegaron inclusive a cerrarles la puerta en la cara a los miembros del comité y solicita a los presentes ser más decentes y tratar a los vecinos y miembros del comité, igual que al personal de servicio del conjunto de manera respetuosa, de la forma que quieren ser tratados cada uno.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Solicita que se coloque un buzón de sugerencias y se socialice con la comunidad pero además se dé curso a las solicitudes, sugerencias, quejas, reclamos y felicitaciones que allí se depositen, y solicitan que se contrate una psicóloga que sirva de apoyo y consulta al comité de convivencia acompañando los procesos conciliatorios del comité. Piden realizar pruebas de ADN a las mascotas para poder identificar los dueños de los desechos de las mascotas que no son recogidos por los dueños de las mascotas generando un mejor control y sanciones adecuadas a este problema tan recurrente.

Agradece a los residentes que fueron amables y respetuosos con el comité de convivencia y felicitar a todos los que tienen el sentido de pertenencia con el conjunto y cumplen con las normas de convivencia adecuadamente ayudando a mantener una Calidad de Vida a propietarios y residentes, al personal administrativo y de servicio del conjunto.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 recibe la palabra, agradeció el servicio al comité de convivencia y solicita al nuevo consejo que se realice una campaña con apoyo del gobierno de implantación de Chips a las mascotas que permitiría entre otras cosas el control de los residentes que no recogen los desechos de sus mascotas.

8. Informe de la Revisoría fiscal.

La revisora fiscal Diana Ortega agradeció la confianza que los copropietarios han tenido con ella y procede a recordarles a los asambleístas que la responsabilidad de la administración es certificar que los estados financieros se presentan acorde a la ley 222 de 1995 y el decreto 2420 del año 2015, y está firmada por el representante legal de la copropiedad, la contadora y la revisora fiscal, esta certificación dice que los estados financieros están libres de incorrección material debida a fraude o error, confirmando que todos los hechos económicos que se mueven dentro de la copropiedad están registrados en los estados financieros, que diseñaron implementaron y mantuvieron procesos de control interno para la preparación de los estados financieros. Que todas las obligaciones de la copropiedad están debidamente registradas y no tenían conocimiento de que existieran reclamaciones o juicios contra la Propiedad Horizontal por concepto de litigios o demandas. Que no tuvieron conocimiento de ningún convenio o transacción de importancia que no esté adecuadamente descrita en los registros contables y documentos que reposan en la oficina de la administración. Y que la copropiedad está en capacidad para continuar como entidad en funcionamiento.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



CERTIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Art. 37 ley 222 de 1.995)

Pereira, febrero de 20223

Señores
Asamblea General de Propietarios
Revisoría Fiscal
La Ciudad

Nosotros el Representante Legal y Contador General de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH certificamos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos:

Estado de Situación Financiera,
Estado de Resultados,
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo

a diciembre 31 de 2.022 y 2021, incluyendo sus correspondientes Revelaciones, de acuerdo con el código de comercio, la Ley 222 de 1995, Ley 603/2000, Decretos 1406 de 1.999, decreto único reglamentario de las normas de contabilidad No. 2420 de 2015 y las políticas contables establecidas por la Administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan la situación financiera de la Copropiedad.

Certificamos además que:

1. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los registros oficiales y auxiliares respectivos.
2. No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan presentar incorrección material con efecto de importancia sobre los estados financieros enunciados.
3. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos, los cuales fueron valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.
4. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
5. Los eventos económicos se han reconocidos, clasificados, descritos y divulgados dentro de los Estados Financieros, sus respectivas políticas contables y revelaciones, incluyendo sus gravámenes, provisiones, deterioro y restricciones a los activos; los pasivos reales, contingentes y probables, así como también las garantías que hemos dado a terceros.
6. La Propiedad Horizontal ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99 y normas concordantes.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



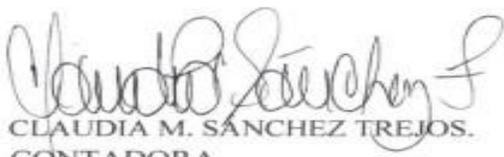
CERTIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Art. 37 ley 222 de 1.995)

7. Con base en el artículo 1° de la Ley 603/2000 declaramos que todo el software utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por tanto con las normas de derecho de autor.
8. Dando cumplimiento al artículo 87° de la Ley 1676/2013 manifestamos que se ha permitido la libre circulación de las facturas emitidas o las recibidas de nuestros proveedores.
9. No tenemos conocimiento de ningún convenio o transacción de importancia que no esté adecuadamente descrito en los registros y documentos contables puestos a la disposición de ustedes para supervisión y utilizados en la preparación de los estados financieros.
10. Todas las obligaciones de la Copropiedad de las cuales tenemos conocimiento están mostradas como tales en el estado de situación a la fecha de corte, y no tenemos conocimiento de que existan reclamaciones o juicios contra la Propiedad Horizontal por concepto de litigios, demandas en curso, impuestos u otros, ni pasivos contingentes que pudieran afectar la situación financiera en Diciembre 31 de 2022 con excepción de los ya revelados en los estados financieros y sus notas a esa fecha.
11. La Propiedad Horizontal no ha celebrado contratos fuera del curso ordinario de sus operaciones o efectuado transacciones o convenios con partes interesadas (tales como subsidiarias, compañías afiliadas, Consejeros de administración, propietarios, directores o administradores de la compañía), salvo aquellas transacciones que han sido identificadas como tales en los estados financieros.
12. Además, hasta la fecha de esta certificación, no tenemos conocimiento de ningún suceso o asunto que afecte sustancialmente los estados financieros del año terminado en Diciembre 31 de 2.022 o las revelaciones en notas a los mismos o que, aún cuando no hayan afectado tales estados financieros o notas, hayan originado o pueda originar algún cambio de importancia, adverso o favorable, en la situación financiera o en los resultados de las operaciones de la Copropiedad.
13. Los estados financieros y sus notas incluyen todas las revelaciones que se consideran necesarias para una presentación razonable de la situación financiera y de los resultados de las operaciones de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como aquellas revelaciones que deben ser incluidas en dichos estados financieros de acuerdo con las leyes y los reglamentos a que está sujeta la compañía.
14. Así mismo, manifestamos el cumplimiento de las normas legales expedidas por las entidades que ejercen la vigilancia y control de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH.

Dado en Pereira, a los 7 días del mes de febrero del año 2022


CARLOS ARTURO MONTES I.
REPRESENTANTE LEGAL


CLAUDIA M. SANCHEZ TREJOS.
CONTADORA

Que la función del revisor fiscal es dar una opinión y certificar que los estados financieros recibidos por los copropietarios adjuntos a la convocatoria contienen información veraz y completa conforme a las Normas Internas de Auditoría (NIAS) reglamentadas en el DUR 2420 de 2015 y por tanto los estados financieros están libres de errores materiales, y ese informe final acompañó a la convocatoria de la presente asamblea.

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH**



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

Pereira, Marzo de 2023

Señores
**Asamblea General de Propietarios
El Nogal Club Residencial PH**

Referencia. Informe Revisoría Fiscal año gravable 2022.

Antes de emitir el Dictamen a los Estados Financieros por el año gravable 2022, quiero reiterar mis agradecimientos por la confianza que han depositado en mí como Revisora Fiscal, e informarles sobre la gestión realizada durante el año.

1. Se emitieron informes de auditorías realizadas a:

- 1.1. **Informes financieros:** Realicé auditorias de los estados financieros. Auditorias en las cuales se comunicaron las situaciones evidenciadas y se generaron las recomendaciones del caso por medio de informes entregados y socializados con la Administración y el Consejo de Administración, informes que reposan en la Administración.

Verificación de Saldos Contables con cortes intermedios y al cierre del año 2022:

Actividades
Solicité un balance discriminado por terceros y determiné con sentido crítico: <ul style="list-style-type: none">• Partidas o terceros con saldo contrario a su naturaleza.• Posibles partidas mal clasificadas.• Transacciones inusuales o poco frecuentes dentro del giro del negocio.• Notas contables sobre ajustes o reclasificaciones. Para los puntos que consideré necesario, solicité la respectiva explicación del líder del proceso y verifiqué su adecuado tratamiento contable, apoyada en los documentos soporte de las transacciones, de los cuales obtuve respuestas satisfactorias y se acogieron las recomendaciones dadas.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

- 1.2. **Revisión informes fiscales e impuestos:** Revisé y audité las declaraciones que se deben presentar a las diferentes entidades DIAN- Municipio de Pereira, cada mes retenciones en la fuente e industria y comercio (bimestral) y realicé la consolidación de los impuestos; de todo ello se presentaron las observaciones y recomendaciones respectivas.

Auditoría de impuestos Nacionales y Territoriales:

Actividades
Solicité el auxiliar contable de los ingresos, o el valor de retención en la fuente y sus bases, así como la descripción del movimiento. Al igual que el borrador preparado por el cliente de la declaración correspondiente al mes (retención en la fuente), y del bimestre (Autorretención ICA).
Verifiqué que los conceptos y porcentajes de retención en la fuente fueran los correctos, según lo estipulado en las normas tributarias de Retefuente a título de renta y a título de ICA, así como la tarifa de ICA del municipio de Pereira, para el cálculo de la Autorretención. Solicite documentos aleatorios sobre los hallazgos mas representativos.
Revisé las cifras reportadas en los formatos requeridos por la normalidad vigente relacionados con la Información Exógena , cotejados con los saldos contables del periodo informado.
Realicé las sugerencias necesarias y en caso de correcciones o ajustes verifiqué nuevamente las cifras recalculadas.

- 1.3. **Información exógena año 2021:** Efectué la revisión de la información exógena del año gravable 2021 presentada en el año 2022, se realizaron las recomendaciones pertinentes las cuales fueron llevadas a cabo por la Contadora, de esta revisión realicé informe escrito que se encuentra en la Administración.
- 1.4. **Información Exógena Anual Municipal Pereira:** Revisé la información exógena Municipal a presentar en Pereira por el año gravable 2021 en el año 2022, observé de manera razonable los saldos reportados en exógena frente a los valores declarados durante el año 2021.
- 1.5. **Cumplimiento de normas:** Igualmente presenté informes con los cambios en las normas fiscales o contables en el tema de Propiedad Horizontal, esto con el fin de dar apoyo a la Administración en el cumplimiento de los objetivos.
- 1.6. **Revisión de los Estados Financieros año 2021 y 2022.** Revisé y audité en su presentación los Estados Financieros del año 2021 y 2022 con sus revelaciones, en atención a la normatividad vigente.

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH**



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

- 1.7. Realicé arquezos de caja aleatorios, con el fin de verificar el manejo de las cajas menores y la caja por recaudo de las cuotas extraordinarias de sostenimiento de las zonas comunes, de lo anterior surgieron recomendaciones verbales y escritas que quedaron plasmadas en informes en la Administración.
- 1.8. Verifiqué la necesidad de los gastos llevados a cabo, revisando si tenían relación de causalidad con el objeto social de la Copropiedad y realicé las recomendaciones a las que hubo lugar a la Administración y al Consejo de Administración.
- 1.9. Realicé inspección de obra al proyecto de inversión Hidrófugo aprobado por la Asamblea General, con el fin de verificar que los contratistas contaran con los elementos de protección necesarios para su labor.
- 1.10. Realicé inventario de las piezas y equipos de ascensores con los que cuenta el Nogal Club Residencial PH.
- 1.11. Durante el año tuve una constante comunicación con la Administración y presté continuas asesorías de manera verbal y escritas a las inquietudes contables y fiscales presentadas a la Revisoría Fiscal por parte del equipo contable.

En conclusión, con base en los resultados obtenidos de las auditorías ya informadas, presenté inquietudes y propuestas de mejoras, las cuales se hicieron por escrito de manera periódica, otras veces, fueron transmitidas de manera verbal. Estas propuestas fueron evaluadas siempre con la Administración y sobre las mismas se adelantaron en el transcurso del examen, seguimiento a la aplicación de correctivos.

- 1.12. Como parte de mi labor, envié TIPS con noticias actuales tributarias, laborales y legales, con el fin de brindar acompañamiento en la labor de la Administración, en algunas oportunidades estos TIPS se compartieron con el Consejo de Administración, ya que es información de carácter general y de interés común.
- 1.13. Participé en los Consejos de Administración a los cuales fui convocada.



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

2. Base para emitir mi dictamen

Certificación de la Administración en relación con los estados financieros

Antes de emitir mi dictamen y con base en lo establecido en los artículos 37 y 38 de la ley 222 de 1995, recibí de la Administración la certificación de los estados financieros por el año terminado en 2022. (ver certificación firmada adjunta)

En este documento debidamente firmado por el representante legal y contador a cargo de la información financiera **de El Nogal Club Residencial PH**, me han certificado entre otros aspectos que:

- Confirmaron la integridad de la información que me fue proporcionada, puesto que, todos los hechos económicos han sido reconocidos en los estados financieros.
- Todas las obligaciones de **El Nogal Club Residencial PH** están mostradas como tales en el estado de situación a la fecha de corte, y no tienen conocimiento de que existan otras reclamaciones o juicios contra la Copropiedad por concepto de litigios, demandas en curso, impuestos u otros; ni pasivos contingentes que pudieran afectar la situación financiera.
- No tienen conocimiento de ningún convenio o transacción de importancia que no esté adecuadamente descrito en los registros y documentos contables puestos a mi disposición y utilizados en la preparación de los estados financieros.
- Que, en la preparación de los estados financieros, la Administración hizo una valoración de la capacidad de la Propiedad Horizontal para mantenerse en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este.
- Que no tuvieron conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan presentar incorrección material con efecto de importancia sobre los estados financieros enunciados

Considero que, con base en el trabajo realizado, la evidencia obtenida, las respuestas a las propuestas de la Revisoría, he logrado obtener una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

Dictamen de la Revisoría Fiscal Año 2022

Señores

**Asamblea General de Propietarios
El Nogal Club Residencial PH**

1. Opinión Favorable

He examinado los estados financieros individuales preparados por el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del 2022, estado de situación financiera, estado de resultado, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los **estados financieros** adjuntos tomados de registros de contabilidad **expresan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera de El Nogal Club Residencial PH** por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, así como de los resultados y los flujos de efectivo terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera expuestas en el DUR 2420 de 2015 (anexo 2) y sus modificatorios que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en Colombia para PYMES.

2. Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Auditoría – NIA y las Normas de Aseguramiento ISAE 3000. Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros".

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

Cabe anotar que me declaro en independencia de **El Nogal Club Residencial PH** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 y el anexo N° 4 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y que he cumplido las demás responsabilidades éticas según dichos requerimientos. Aclarado lo anterior, considero la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para exponer mi opinión sin salvedades.

3. Párrafo de otros asuntos

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por mí y en marzo de 2022 emití una opinión favorable.

4. Responsabilidad de la administración y de los responsables de gobierno

Los estados financieros certificados que se adjuntan son responsabilidad de la administración, la cual supervisó su adecuada elaboración de acuerdo con los lineamientos incluidos en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, así como a partir de las orientaciones profesionales y técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública junto con el manual de políticas contables adoptadas por **El Nogal Club Residencial PH**, de conformidad con las Normas Colombianas de Información Financiera (NCIF). Dicha responsabilidad administrativa **incluye diseñar, implementar y mantener el control interno** relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de que estén libres de errores de importancia relativa; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y registrar estimaciones contables que sean razonables.

Adicionalmente, en la preparación de la información financiera, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad que tiene la organización para continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones a las que haya lugar, teniendo en cuenta la hipótesis de negocio en marcha.

A su vez, los responsables de gobierno de la entidad deben supervisar su proceso de información financiera.



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

5. Responsabilidad del revisor fiscal

Mi objetivo es obtener una **seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material**, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. *Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el anexo N° 4 del Decreto único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incluyen las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, siempre detecte una incorrección material cuando existe.* Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con el anexo N° 4 del Decreto único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. **El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.**
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad- Copropiedad para continuar como Entidad en funcionamiento.



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Comunicué con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría. Informé sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Además, informo que durante el año 2022, la Entidad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan al reglamento de propiedad horizontal y a las decisiones del Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de propietarios se llevan y se conservan debidamente y la Entidad ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral. *Los administradores dejaron constancia en la certificación de los estados financieros de que no **entorpecieron** la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.*

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Es pertinente mencionar que la Ley 1314 de 2009 introdujo las nuevas normas y principios de contabilidad que deben ser aplicados en Colombia. Esta norma fue reglamentada por el DUR 2420 de 2015 y sus respectivos decretos modificatorios. Como consecuencia, los estados financieros de **El Nogal Club Residencial PH** han sido expresados bajo estas normas.

Además, informo que, durante el año 2022, la Copropiedad ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones de la Asamblea de Propietarios y el Consejo de Administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas se conservan debidamente; el informe de gestión de la administración guarda la debida concordancia con los estados financieros.



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

7. Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

En cumplimiento del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones, apliqué los principios contenidos en las NIA para realizar mi evaluación.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la entidad, así como del funcionamiento del proceso de **control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración.**

Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad de la copropiedad.
- Reglamento de propiedad horizontal.
- Actas de asamblea.
- Otra documentación relevante.

Para la evaluación del control interno se utilizan referentes aceptados internacionalmente para configurar un proceso adecuado de control interno.

El control interno de una entidad es un proceso efectuado por la administración y el personal designado con el fin de proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que (1) permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad; (2) proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N° 2, que corresponde a la NIIF



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

para las PYMES, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo; y (3) proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la entidad que puedan tener un efecto importante en los estados financieros. También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte a la entidad, así como de las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional. *Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes.*

También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar. Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si la entidad ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y RPH, y a las decisiones de la Asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo.

Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

8. Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, la entidad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones del Reglamento de propiedad horizontal, de la asamblea de propietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH**



Diana Ortega

Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

9. Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes.

DIANA MARCELA ORTEGA LOAIZA
Revisor Fiscal

Tarjeta profesional No. 126375-T
Pereira, marzo de 2023.
dmol1012@hotmail.com

El señor presidente de la asamblea Rubén Darío Salazar solicita la verificación del quórum para identificar si se hace efectivo el cambio del orden del día para tratar temas que requieren mayoría calificada o si por el contrario se debe continuar con el orden del día inicialmente propuesto, el sistema informa un quórum del 74.20% pero para certificar el mismo se realiza un proceso de votación que agilice el proceso, no teniendo que volver a registrar asistencia a la asamblea, y les recuerda a los asistentes que al final de la asamblea se realizará la rifa para premiar la asistencia a la asamblea, arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 63.42%
Contenido de la Pregunta:

¿ME ENCUENTRO PRESENTE EN ESTE MOMENTO (VERIFICACION DE QUORUM)?

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	Infografía
SI	63.31	448	99.82%
VOTO EN BLANCO	0.11	1	0.18%

Validando un quórum de solo el 63.42% de copropietarios presentes en la asamblea se evidencia la imposibilidad de tratar temas que requieran asistencia de la mayoría calificada y por tanto se continúa con el orden del día inicialmente propuesto.

9. Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

Recibe el uso de la palabra la contadora Claudia Marcela Sánchez quien da inicio con la exposición de los estados financieros e inicia con la ejecución presupuestal del año 2022 así:

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



PRESUPUESTO EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. AÑO 2022

	Presupuesto Final	Acumulado Ejecutado 2022	%
INGRESOS			
Cuota de Administración	1.919.328.402	1.921.178.369	100,10
Ingresos no operacionales			
Intereses por cartera	5.600.000	5.445.922	97,25
Multas	0	-	-
Reintegro de otros costos y gastos	0	5.387.744	
Indemnizaciones	0	-	-
Rendimientos Financieros	4.000.000	12.483.107	312,08
Recuperaciones por daños a la copropiedad	1.500.000	1.174.000	78,27
Reintegro de incapacidades	0	4.811.087	
Devolución incapacidad	0	-	-
Cuota extraordinaria de sostenimiento para gimnasio	22.475.537	26.559.000	118,17
Cuota extraordinaria de sostenimiento para BBQ	2.000.000	2.462.000	123,10
Cuota extraordinaria de sostenimiento para salones sociales	2.500.000	6.175.000	247,00
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha de tenis	6.000.000	8.457.000	140,95
Reintegro por gasto de energía	0	602.000	
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha sintética	1.800.000	1.770.000	98,33
Reserva Ley 675/01	0	678.769	-
Reintegro de costos por Stickers ingreso vehicular	0	2.590.000	
Reintegro de costos por Tags (zona humedad)	0	1.488.600	
Multas	5.833.276	5.866.609	
Total Ingresos no Operacionales	51.708.813	84.598.300	163,60
Total Ingresos	1.971.037.215	2.005.771.669	101,76
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Nómina Administrativos	73.723.063	73.667.169	99,92
Reintegro Incapacidades	0	0	-
Nómina Gimnasio 50% -50%	28.949.192	28.923.954	99,91
Reintegro Incapacidades	0	0	-
Recreación y Deportes	18.801.382	18.660.229	99,25
Administrador	58.798.400	58.798.400	100,00
Contador	33.344.237	33.344.237	100,00
Revisor Fiscal	18.222.875	18.222.876	100,00
Juridico	12.000.000	12.000.000	100,00
Total Administrativos	243.839.149	243.616.865	99,91
GASTOS OPERATIVOS			
Nómina Mantenimiento	120.662.562	120.322.905	99,72
Reintegro de Incapacidades			
Tercerización nómina de mantenimiento	82.911.138	81.836.800	98,70
Nómina Piscinero 1 persona	25.521.513	25.521.408	100,00
Vigilancia Privada	612.860.733	612.860.733	100,00
Aseo torres- Areas Comunes	143.000.788	143.000.784	100,00
Total Operativos	984.956.734	983.542.630	99,86
GASTOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO			
Preventivo- Correctivo- Reposición Gimnasio	20.890.740	20.867.229	99,89
Reintegro Devolucion Gimnasio			
Eléctrico	16.375.614	15.130.451	92,40
Eléctrico Preventivo	5.520.000	5.520.000	100,00
Mantenimiento Eléctrico Correctivo	6.375.614	6.275.039	98,42
Mantenimiento Eléctrico correctivo- Reposición luminarias	4.480.000	3.335.412	74,45
Recuperación electricos			
Eléctronico Preventivo	8.689.376	8.687.179	99,97
Mantenimiento Eléctronico Preventivo- 2 líneas de celular citofonía	3.808.210	3.808.836	100,02
Mantenimiento Eléctronico Preventivo- Equipos de computo	978.956	978.956	100,00
Mantenimiento Eléctronico Preventivo- barrera de acceso	1.480.832	1.480.832	100,00
Mantenimiento Eléctronico Preventivo- Torniquete	1.280.832	1.280.832	100,00
Mantenimiento Eléctronico Preventivo- Red IP	1.054.423	1.054.423	100,00
Mantenimiento Ingreso vehicular mediante Stickers -papel térmico	86.123	83.300	96,72

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



PRESUPUESTO EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. AÑO 2022

	Presupuesto Final	Acumulado Ejecutado 2022	%
Electronico Correctivo	7.056.692	7.058.276	100,02
Mantenimiento Electronico correctivo- 2 equipos celular citofonia	766.900	766.900	100,00
Mantenimiento Electronico correctivo- Equipos de computo	818.300	818.300	100,00
Mantenimiento Electronico correctivo- barrera de acceso	4.951.492	4.953.076	100,03
Recuperación por barrera de acceso			
Mantenimiento Electronico correctivo- Torniquete	520.000	520.000	100,00
Mantenimiento Electronico Correctivo- Red IP	0	-	-
Mantenimiento Ingreso vehicular mediante Stickers	0		
CCTV	23.288.276	23.151.460	99,43
CCTV- Camaras-perimetrales	17.151.500	17.151.500	100,00
CCTV- Compra de TV	6.131.776	5.999.960	97,85
Recuperación CCTV	0		
Motocarro	22.500.000	22.105.301	98,25
Alquiler motocarro	4.630.000	4.610.000	100,00
Compra de motocarro	17.019.301	17.019.301	100,00
Mantenimiento motocarro	870.699	476.000	54,67
Motobombas, Planta eléctrica	15.248.752	15.241.172	99,94
Mantenimiento preventivo motobombas	4.244.000	4.244.000	100,00
Mantenimiento preventivo planta Eléctrica	874.174	874.174	100,00
Mantenimiento correctivo motobombas	8.715.930	8.707.350	99,90
Reintegro Compra de motobomba Parque Zen			
Mantenimiento correctivo planta eléctrica	0	-	-
Mantenimiento tanques de reserva	515.648	515.648	100,00
ADQUISICIONES	0		
Motobomba parque zen	900.000	900.000	100,00
Vactor	6.413.400	6.413.403	100,00
General de Fachadas	78.512.002	78.490.433	99,97
Software-	3.419.231	3.416.351	99,92
Actualización software- Licencias de la admón	3.419.231	3.416.351	99,92
Cambio y/o reposición equipos de computo y similares	0	-	
Prados y Jardines	11.439.229	11.296.550	98,75
Insumos	5.766.550	5.766.550	100,00
Mantenimiento a equipos de jardín	1.527.000	1.527.000	100,00
Equipos y utensilios de jardín	1.120.679	978.000	87,27
Reposición jardín plantas	3.025.000	3.025.000	100,00
Piscina y áreas húmedas	32.066.660	31.554.409	98,40
Insumos piscina	21.667.500	21.667.500	100,00
Mano de obra aplicación insumos	3.750.001	3.749.500	99,99
Pruebas microbiológicas	3.700.870	3.700.870	100,00
Herramientas piscina	1.017.750	580.000	56,99
Otros piscina y áreas húmedas	600.000	526.000	87,67
SAUNA	0		
Mantenimiento correctivo	304.640	304.640	100,00
Mano de obra	0	-	-
TURCO	0		
Mantenimiento correctivo	792.064	792.064	100,00
Mano de obra	233.835	233.835	100,00
Ascensores	80.063.833	77.288.387	96,53
Ascensores preventivo	56.662.038	56.662.038	100,00
Ascensor-Mant/fo correctivo- contingencia	19.296.295	16.520.849	85,62
Certificación ascensores	4.105.500	4.105.500	100,00
Recuperación ascensores	0		
Red contra incendio	2.461.400	2.325.500	94,48
Mant. Mejoras y reposición de extintores y equipos de incendio	966.000	838.000	86,75
Red contra incendio	1.495.400	1.487.500	99,47
Reparaciones Locativas	27.000.000	24.696.567	91,47
Reparaciones locativas	27.000.000	24.696.567	91,47
Recuperaciones R.L.	0	-	
Canchas: Múltiple, tenis, sintética, comodato	0	-	
Mantenimiento Capa Asfáltica	12.665.900	4.117.193	32,51
Control de Humedades	12.232.928	11.148.175	91,28
Preventivo-Correctivo BBQ	2.000.000	1.038.724	51,94
Preventivo-Correctivo salones sociales	10.500.000	10.409.772	99,14
Preventivo-Correctivo cancha de tenis	6.000.000	470.438	7,84
Reintegro de gastos			
Preventivo-Correctivo cancha sintética	1.800.000	31.500	1,75
Fumigación de áreas comunes	5.205.311	5.034.000	96,69
Carrillos de Supermercado	2.000.000	-	-
Mantenimiento carrillos de supermercado- Forros	2.000.000	-	-
Adquisiciones	2.999.000	2.999.000	100,00
Total Mantenimientos	410.805.343	382.971.470	93,22

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



PRESUPUESTO EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. AÑO 2022

	Presupuesto Final	Acumulado Ejecutado 2022	%
DIVERSOS			
Covid-19	132.000	132.000	100,00
Exámenes médicos ocupacionales	636.900	565.000	88,71
Pruebas adicionales médicas inherentes al cargo	830.000	830.000	100,00
Tapa bocas	0	0	
Botiquines	1.320.950	615.800	46,62
Capacitación en alturas- Reentrenamiento	290.000	260.000	89,66
Capacitación al personal administrativo en servicio	109.000	109.000	100,00
Capacitación al personal de mantenimiento- Tercerizados	0	0	
Gestor de implementación- SGSST	3.385.460	3.385.460	100,00
Plan de emergencia y elementos de rescate	280.000	280.000	100,00
Insumos de recreación y deporte	932.600	932.600	100,00
Programa de bienestar- Celebración cumpleaños	720.000	423.700	58,85
Sistema de Gestión de calidad	5.500.000	5.500.000	100,00
Energía de áreas comunes	188.808.083	184.930.541	97,94
Reintegro contribución energía cancha de tenis	0	0	
Acueducto y alcantarillado	23.500.000	21.933.790	93,34
Teléfono, Internet y Celulares	3.781.176	3.754.096	99,28
Implementos de Aseo	2.531.406	2.395.996	94,65
Reposición implementos de aseo	2.073.044	2.073.044	100,00
Devolución implementos de aseo		0	
Implementos de Cafetería	3.095.874	3.094.884	99,97
Útiles de Escritorio y Papelería	3.857.800	3.600.535	93,33
Empaste libros contables	621.000	621.000	100,00
Fotocopias	50.000	0	-
Combustibles y Lubricantes	3.532.003	3.391.267	96,02
Taxis y buses	900.000	751.200	83,47
Insumos ferretería	0		
Herramientas y Equipo	790.000	790.000	100,00
Activos Menores	1.500.000	1.379.100	91,94
Reintegro de activos menores		0	
Avisos Impresiones y Publicaciones	2.245.500	2.245.500	100,00
Gastos de Asamblea	15.808.213	15.808.213	100,00
Reintegro gastos de asamblea		0	
Gastos Consejo de Administración	1.789.000	1.508.100	84,30
Gastos comité de convivencia	0	0	
Programas de convivencia	300.000	0	-
Transporte fletes y Acarreos	1.438.354	1.243.361	87,66
Gastos envío de correspondencia	100.000	11.350	11,35
Gastos Notariales y de Autenticación	123.625	26.656	21,56
Daños a terceros	3.000.000	1.658.526	55,28
Convenio SENA-UTP-UNIMINUTO	0		
Total diversos	273.929.987	264.205.719	96,45
Eventos Especiales			
Celebraciones	3.600.000	3.476.190	96,56
Día de la madre, del padre, amor y amistad	1.913.377	1.913.377	100,00
Halloween	1.686.623	1.562.813	92,66
Navidad			
Novena-coro-refrigerios- regalos para los niños- cena empleados	13.477.777	12.066.305	89,53
Instalación, recuperación y compras de decoración	6.779.764	6.779.574	100,00
Otros	625.000	130.000	20,80
Total eventos	24.482.541	22.452.069	91,71
FINANCIEROS			
Gastos Bancarios	13.820.208	13.254.333	95,91
Total financieros	13.820.208	13.254.333	95,91
IMPUESTOS ASUMIDOS			
Ret-Fte- Ajuste al Peso	200.000	82.305	41,15
Total impuestos asumidos	200.000	82.305	41,15
SUBTOTAL			
Reserva Ley 675/01	19.008.252	19.027.817	100,13
TOTAL Reserva Ley 675/2001	19.008.252	19.027.817	100,13
TOTAL AÑO	1.971.087.215	1.929.153.208	97,88

CARLOS ARTURO MONTES IDARRAGA
ADMINISTRADOR

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Seguidamente, la contadora procede a exponer el Estado de situación Financiera del año 2022



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 900.443.785-9
ESTADO DE LA SITUACION FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DE 2022

	NOTAS	2022	2021	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1	382.648.809	667.576.148	-284.927.339	-42,68
Deudores	2	58.619.671	32.002.198	26.617.473	83,17
Total activos corrientes		441.268.480	699.578.345	-258.309.866	-36,92
Activos no corrientes					
Propiedad, Planta y Equipo	3	174.878.829	125.958.227	48.920.602	38,84
Depreciación	3	-174.878.829	-125.958.227	-48.920.602	38,84
Diferidos	4	54.150	0	54.150	N/A
Total activos no financieros		0,00	0,00	0,00	0
Total Activos		441.322.630	699.578.345	-258.255.716	-36,92
PASIVOS					
Pasivos corrientes					
Acreedores y otras cuentas por pagar	5	104.721.843	37.546.497	67.175.346	178,91
Obligaciones laborales	6	6.792.672	20.861.829	-14.069.157	-67,44
Otros Pasivos	7	23.905.734	61.982.348	-38.076.613	-61,43
TOTAL PASIVOS		135.420.250	120.390.674	15.029.576	12,48
PATRIMONIO					
Fondo de Imprevistos	8	112.331.046	92.623.775	19.707.271	21,28
Reservas	9	50.421.111	97.643.177	-47.222.066	-48,36
Excedentes					
Excedentes acumulados	10.1	51.603.669	201.193.005	-149.589.337	-74,35
Excedentes del ejercicio	10.2	91.546.554	187.727.714	-96.181.160	-51,23
Total Patrimonio		305.902.381	579.187.671	-273.285.291	-47,18
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		441.322.630	699.578.345	-258.255.715	-36,92
CUENTAS DE ORDEN					
Activos adquiridos con el Plan de inversión	11	46.439.419	46.439.419	0	0,00
Cuenta deudora por el contrario	12	46.439.419	46.439.419	0	0,00

CARLOS ARTURO MONTES I.
Administrador

CLAUDIA M. SÁNCHEZ T.
Contadora
T.P. 276986-T

DIANA MARCELA ORTEGA LOIZA
T.P. 126375-T
Revisora Fiscal

NOTA 9 RESERVAS

Corresponde a los fondos constituidos por la asamblea general del 02 de marzo del 2019 y siguientes, con destinación específica así:

Nota 9 Reservas

Reserva cancha sintética-2018-2020-2021	3.785.414
Reserva cancha de tenis-2018-2020-2021	14.072.749
Reserva BBQ-2018-2020-2021	7.454.954
Reserva gimnasio-2018-2020-2021	22.878.640
Reserva salones sociales-2019-2020-2021	2.229.355
Total Reservas	50.421.111

NOTA 10.1 EXCEDENTES ACUMULADOS

Explicativo excedentes acumulados

Excedentes al año 2020	201.193.006
Excedentes año 2021	187.727.714
Total excedentes acumulados Año 2021	388.920.720
Devolución para fondos específicos año 2021	-13.821.568
(-) Ejecución plan de inversión Hidrofugo año 2022	-194.097.291
(-) Ejecución plan de inversión capa asfáltica año 2022	-129.398.193
Total excedentes acumulados Año 2022	51.603.668

Tras dicha exposición procede a leer el Estado de Resultado Integral

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 900.443.785-9
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DICIEMBRE 31 DE 2022

	NOTAS	2022	2021	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
Ingreso de actividades ordinarias	13	1.928.029.647	1.750.774.503	177.255.144	10,12
Otros Ingresos	14	104.076.356	46.543.664	57.532.693	123,61
GASTOS					
De personal	15	240.309.427	299.074.270	-58.764.843	-19,65
Honorarios	16	130.995.273	136.051.363	-5.056.090	-3,72
Servicios	17	1.088.884.479	862.662.827	226.221.652	26,22
Mantenimientos y adecuación	18	326.051.356	207.464.094	118.587.262	57,16
Depreciaciones	19	51.740.302	19.767.100	31.973.202	161,75
Diversos	20	69.578.453	52.376.437	17.202.016	32,84
Gastos Financieros	21	13.292.887	14.590.943	-1.298.056	-8,90
EXCEDENTES	22	111.253.826	205.331.132	-94.077.306	-45,82
Fondo de Imprevistos Ley 675 de 2001	23	19.707.271	17.603.418	2.103.853	11,95
Excedentes Netos	10.2	91.546.555	187.727.714	-96.181.159	-51,23

CARLOS ARTURO MONTES I.
Representante Legal

CLAUDIA M. SÁNCHEZ T.
Contadora
T.P. 276986-T

DIANA MARCELA ORTEGA LOAIZA
T.P. 126375-T
Revisora Fiscal

Y por último expone el plan de inversión aprobado en asamblea para el año 2022

PLAN DE INVERSIÓN APROBADO EN ASAMBLEA GENERAL ABRIL 23/2022

Plan de inversión 2022	Hidrofugo T10 a T15	Capa Asfáltica	Total
Excedentes 2020	120.715.804	80.477.202	201.193.006,00
Excedentes 2021	73.381.487	48.920.991	122.302.478,00
Total Excedentes para Plan de Inversión 2022	194.097.291	129.398.193	323.495.484,00
Reservas Hidrofugo años anteriores	61.043.634	-	61.043.633,89
EJECUTADO 2022	255.140.925	129.398.193	384.539.117,89

Se ejecutó conforme al plan aprobado para aplicar el hidrófugo en las torres 10, 11, 12, 13, 14 y 15, y realizar el mantenimiento de la capa asfáltica de la plataforma de la siguiente manera:

En la aplicación del hidrófugo se utilizaron \$296.483.000 con el proveedor Aluminios Vidrios y Aceros Arquitectónicos obra que inició en Junio de 2022 culminando en el mes de Diciembre del mismo año. Dentro de ese contrato no solo se tomó los recursos del plan de inversión si no que el presupuesto asumió \$21.000.000 de dicha obra.

Para el mantenimiento de la capa asfáltica el gasto total fue de \$133.515.000 con el proveedor Practical Solutions, la obra inició en Diciembre del año 2022 y se encuentra actualmente en ejecución, sufriendo demoras por los retrasos logísticos en la importación del material utilizado para realizar dicha obra. El producto llegará a Colombia el día 16 de Marzo del presente año. Se instalaron resaltes cuyo valor está incluido en el valor informado.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



La contadora Claudia Marcela Sánchez solicita a los asistentes que realicen sus preguntas si necesitan aclaraciones al respecto.

El señor Marco Antonio Correal del apartamento 1444 pregunta a la contadora cuánto falta por pagar del mantenimiento de la capa asfáltica.

La señora contadora informa que se ha girado efectivamente el 50% del valor de la obra pero que el 100% del valor de la misma fue registrado en el gasto del año 2022 y figura el saldo en una cuenta por pagar por lo que lo pendiente por pagar no se suma al valor reportado del costo de la obra siendo ese el total definitivo, aclara que por girar está pendiente la suma de \$61.265.000.

El señor Luis Gustavo Alvares del apartamento 1083 solicita a la contadora que los informes se presenten a los copropietarios de una forma más amigable ya que para verificar cifras del estado de resultados contra las notas a los estados financieros deben sumarse diferentes partidas haciendo más difícil al copropietario común que no tiene experticia en el ámbito financiero la verificación y entendimiento de las mismas.

La contadora Claudia Marcela Sánchez agradece la sugerencia y asegura que lo tendrá en cuenta para próximas oportunidades.

El señor Juan Pescador del apartamento 945, solicita que se le explique del estado de cartera cual es la situación de los deudores y que proceso se ejecuta ya que él identifica por el valor promedio de las cuotas de administración que algunos se deben encontrar con deudas de 4 meses a 1 año de administración.

La contadora Claudia Marcela Sánchez le informa que en el momento hay 2 apartamentos que se encuentran en cobro jurídico, ya en juzgado y que para la cobranza de los morosos hay un procedimiento, normalmente cuando completan 3 meses de deuda se inicia el acercamiento para lograr el recaudo de los dineros adeudados, informa que en el momento varios de los apartamentos que registraban deuda a 31 de Diciembre de 2022 y por tanto reportados en los estados financieros ya se encuentran al día en sus pagos de cuotas de administración.

El señor abogado del conjunto, doctor Joaquín Castaño informa que debe aclarar que no por que se llegue a cobro jurídico se logra el recaudo efectivo de los dineros, y en algunos casos pasa tiempo antes de lograr el embargo y remate de un apartamento, que hay un caso en particular en el que se está solicitando el levantamiento del patrimonio de familia que cubre el apartamento haciéndolo inembargable debido a que primero fue la constitución de la propiedad horizontal que el patrimonio de familia pero tiene un proceso un poco largo que se está llevando a cabo.

La señora Lidia Galvis del apartamento 615 pregunta si la torre 6 recibió el tratamiento del hidrófugo ya que ella no tiene conocimiento y no se dió cuenta de la obra si se efectuó.

El señor Hernando Ocampo hace la aclaración informando que las torres 1 a la 9 fueron intervenidas con la aplicación del hidrófugo con garantía y duración de 10 años aproximadamente hace 3 años y que en 2022 la aplicación se realizó en las torres que aún se encontraban pendientes de recibir el mantenimiento.

El señor Gustavo Alvares del apartamento 1083 sugiere que las incapacidades del año 2019 que siguen apareciendo en los estados financieros ya que son dineros que no pueden recuperarse se retiren de los estados financieros y la contabilidad.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El abogado Joaquín Castaño le informa que si son cobrables y que en ese momento se encuentra en curso un proceso jurídico en contra de la entidad prestadora del servicio que no realizó el pago correspondiente

La señora Gloria Rodríguez del apartamento 762 solicita que se realice una revisión del trabajo de la capa asfáltica antes de realizar el pago del saldo del trabajo ya que hay unos parches terribles y con respecto a las torres y el hidrófugo, si bien inicialmente se hicieron las torres 1 a la 9, a estas no se les colocaron las alfajías que se colocaron en las torres 10 a la 15 por lo que solicita colocar ese mismo elemento en las torres 1 a la 9.

El presidente de la asamblea le informa que en las torres 1 y 2 ya se colocaron las alfajías y se realizó el mantenimiento de la pintura amarilla y que en el plan de inversión para el 2023 se está contemplando la pintura de todas las torres y las alfajías de las que se encuentran pendientes.

Sobre la capa asfáltica el Consejero Jaime Mejía recuerda que en el trabajo de la aplicación del hidrófugo no se habían contemplado la instalación de las alfajías y esto fue un trabajo que se logró buscando la economía, con la mejor calidad y una gestión muy juiciosa del consejo, le informa a la señora Gloria que el trabajo de la capa asfáltica que se encuentra en proceso en un área tiene apenas realizado el reparcho y no se ha aplicado el producto de los acabados, que el mandato de la asamblea fue realizar lo urgente ya que un mantenimiento completo de la capa asfáltica requiere que se levante unos centímetros de la misma y la aplicación de asfalto nuevo con un costo superior al doble de lo invertido, que la empresa que se contrató realiza los trabajos en aeropuertos en las pistas entre otros contratos grandes directamente con las alcaldías de diferentes ciudades, y que al terminar el trabajo se evidenciará la mejora en el estado de la capa asfáltica.

El señor Diego Castrillón del apartamento 686 pregunta si dentro del contrato de rejuvenecimiento de la capa asfáltica se encuentra la demarcación de los parqueaderos.

El presidente de la asamblea informa que en la cifra reportada está contemplada la demarcación y pintura de los parqueaderos pero dicho trabajo será realizado por el personal de mantenimiento del conjunto.

El señor Orlando Raigosa del apartamento 1523 indica con respecto al tema de los ascensores, que siempre en toda cotización se debe incluir la marca y referencia de los productos a utilizar o comprar y solicita que en adelante, se solicite la información completa en las cotizaciones en general y no se reciban sin los datos completos, ya que la reserva de esa información genera desconfianza.

El señor presidente de la asamblea considerando que hay suficiente ilustración sobre los estados financieros procede a someter a votación la aprobación de los mismos obteniendo los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 62.02%
Contenido de la Pregunta:

¿SE APRUEBAN LOS ESTADOS FINANCIEROS?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	58.14	412	93.75%
NO	1.68	12	2.70%
VOTO EN BLANCO	2.20	15	3.54%

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Por tanto se dan por aprobados con un voto afirmativo del 93.75% de los asistentes.

La revisora fiscal Diana Ortega toma la palabra y pide que dentro de los estados financieros se someta a votación el traslado a la reserva de los dineros excedentes de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso de las zonas comunes por valor de \$11.024.000.00 teniendo en cuenta que el dinero recogido por cada zona es para ser utilizado únicamente en el mantenimiento y mejoras a la misma zona específica.

Se procede con la votación arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 58.28%
Contenido de la Pregunta:

¿¿APRUEBAN TRASLADAR LOS EXCEDENTES DEL AÑO 2022 DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE SOSTENIMIENTO A LAS RESERVAS, POR VALOR TOTAL DE \$11.024.770, DISTRIBUIDOS ASI: CANCHA DE TENIS \$7.901.992, CANCHA SINTÉTICA \$1.723.767 Y BBQ \$1.399.012??

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	Infografía
SI	54.98	390	94.33%
NO	1.61	11	2.76%
VOTO EN BLANCO	1.70	11	2.91%

Por tanto se da por aprobado con un voto afirmativo del 94.33% de los asistentes.

Acto seguido solicita a los asistentes que aprueben el uso de las reservas de los excedentes de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso en el mantenimiento y mejoras de cada zona conforme al fondo en reserva. Se somete a votación arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 56.47%
Contenido de la Pregunta:

¿¿APRUEBAN LA UTILIZACIÓN DE LAS RESERVAS DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE SOSTENIMIENTO PARA INVERSIÓN DE LOS MISMOS FONDOS EN CASO DE QUE SE REQUIERAN EN EL AÑO 2023??

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	Infografía
SI	52.22	371	92.47%
NO	2.79	19	4.94%
VOTO EN BLANCO	1.46	9	2.59%

Por tanto se da por aprobado con un voto afirmativo del 92.47% de los asistentes.

10. Revisión y Aprobación de Presupuesto del año 2023.

La contadora procede a la exposición del proyecto de presupuesto para el año 2023 así:

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



PROYECTO PRESUPUESTO EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. AÑO 2023

INGRESOS		
Cuota de Administración	2.229.584.960	2.229.584.960
Ingresos No operacionales		
Intereses Mora Cartera		5.000.000
Multas		5.000.000
Reintegros de otros costos y gastos		0
Rendimientos Financieros		6.000.000
Recuperaciones por daños a la copropiedad		1.500.000
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha de tenis		9.000.000
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha sintética		1.000.000
Cuota extraordinaria de sostenimiento para BBQ		2.400.000
Cuota extraordinaria de sostenimiento para salones sociales		6.000.000
Cuota extraordinaria de sostenimiento para gimnasio		30.000.000
Reintegro por gasto de energía		0
Reintegro stickers ingreso vehicular		0
Reintegro Tag ingreso zona húmeda		0
Reserva Ley 675/01		0
Total ingresos No operacionales		65.900.000
TOTAL INGRESOS		2.295.484.960
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Nómina Administrativos	96.777.915	96.777.915
Nómina 50% - 50% Gimnasio	18.679.887	37.359.773
Recreación y Deportes	21.108.451	21.108.451
Administrador	65.157.120	65.157.120
Contador	35.558.670	35.558.670
Revisor Fiscal	20.613.717	20.613.717
Jurídico-Procesos Legales-Otros	13.920.000	13.920.000
	271.815.760	290.495.647
GASTOS OPERATIVOS		
Nómina Mantenimiento	23.990.839	23.990.839
Tercerización Piscinero 1 persona y dominicales	42.759.912	42.759.912
Tercerización nómina de mantenimiento	206.108.490	206.108.490
Vigilancia Privada	722.054.124	722.054.124
Aseo torres- Areas Comunes	166.452.912	166.452.912
	1.161.366.277	1.161.366.277
GASTOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO		
GIMNASIO		
Preventivo- Correctivo- Reposición	0	11.320.113
ELECTRICO	23.477.761	23.477.761
Eléctrico preventivo	12.488.448	12.488.448
Eléctrico Correctivo	10.989.313	10.989.313
ELECTRÓNICO	24.284.241	24.284.241
Electrónico Preventivo	12.817.280	12.817.280
Electrónico Correctivo	11.466.961	11.466.961
CCTV		
Adecuaciones y reposición cámaras	10.000.000	10.000.000
MOTOCARRO		
Mantenimiento - Trámites soat y tecnomecanica	3.000.000	3.000.000
MOTOBOMBAS, PLANTA ELECTRICA Y TANQUES DE RESERVA	33.216.090	33.216.090
Preventivo y correctivo motobombas	30.216.090	30.216.090
Preventivo y correctivo planta Eléctrica	1.500.000	1.500.000
Tanques de reserva	1.500.000	1.500.000
VACTOR		
Limpieza de alcantarillado	4.141.200	4.141.200
GENERAL DE FACHADAS	69.872.208	87.372.208
SOFTWARE		
Actualización y soporte	8.786.841	8.786.841
PRADOS Y JARDINES	12.775.027	12.775.027
PISCINA Y ZONA HUMEDA	57.190.332	57.190.332
Insumos químicos - Pruebas	32.701.016	32.701.016
Reposición equipos	24.489.316	24.489.316
ASCENSORES	102.684.601	102.684.601
Preventivo	61.775.851	61.775.851
Correctivo	40.908.750	40.908.750
EXTINTORES - RED CONTRAINCENDIO	2.630.606	2.630.606

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



PROYECTO PRESUPUESTO EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. AÑO 2023

REPARACIONES LOCATIVAS	45.756.938	45.756.938
CONTROL HUMEDADES	6.000.000	6.000.000
PREVENTIVO - CORRECTIVO ZONAS COMUNES		
Bbq	0	2.400.000
Salones sociales	0	6.000.000
Cancha de tenis	0	9.000.000
Cancha sintética	0	1.000.000
FUMIGACIÓN ÁREAS COMUNES	5.839.440	5.839.440
PREVENTIVO - CORRECTIVO CARRITOS DE SUPERMERCADO	4.000.000	4.000.000
TOTAL	413.655.285	460.875.399
SERVICIOS PÚBLICOS		
Energía de áreas comunes	210.085.888	210.085.888
Acueducto	31.983.633	31.983.633
Teléfono, internet y celulares	4.246.633	4.246.633
DIVERSOS		
Exámenes médicos ocupacionales	1.000.000	1.000.000
Capacitación personal administrativo en servicio	1.000.000	1.000.000
Gestor de implementación SGSST	5.429.760	5.429.760
Plan de emergencia y elementos de rescate	1.200.000	1.200.000
Programa de bienestar colaboradores	814.464	814.464
Pruebas adicionales- Médicas inherentes al cargo	916.272	916.272
Botiquines	896.593	896.593
Insumos recreación y deporte	1.300.000	1.300.000
Sistema de gestión y calidad	7.465.920	7.465.920
Implementos de Aseo	5.055.378	5.055.378
Implementos de Cafetería	3.500.933	3.500.933
Útiles de Escritorio y Papelería	4.500.000	4.500.000
Combustibles y Lubricantes	4.000.000	4.000.000
Taxis y buses	500.000	500.000
ACTIVOS MENORES	10.560.038	10.560.038
Activos menores	5.060.038	5.060.038
Cambio y/o reposición equipos de computo y similares	5.500.000	5.500.000
Avisos Impresiones y Publicaciones	3.902.640	3.902.640
Gastos Consejo de Administración	1.749.396	1.749.396
Gastos Comité de Convivencia	500.000	500.000
Transporte Fletes y acarreos	981.882	981.882
Gastos envío de correspondencia	100.000	100.000
Gastos notariales y de autenticación	100.000	100.000
Daños a terceros- Deducibles	6.000.000	6.000.000
TOTAL	307.789.430	307.789.430
EVENTOS ESPECIALES		
ASAMBLEA		
Gastos de Asamblea	11.000.000	11.000.000
CELEBRACIONES		
Día de la madre	1.000.000	1.000.000
Mes de la familia - Amor y amistad	2.164.412	2.164.412
Halloween	1.767.854	1.767.854
NAVIDAD		
Novena-coro-refrigerios- regalos para los niños- cena empleados - Reposición luces	21.257.541	21.257.541
Otros	500.000	500.000
TOTAL	37.689.807	37.689.807
FINANCIEROS		
Gastos Bancarios	14.993.302	14.993.302
TOTAL	14.993.302	14.993.302
AJUSTE AL PESO		
Ajuste al Peso	200.000	200.000
TOTAL	200.000	200.000
SUBTOTAL		
Reserva Ley 675/01	22.075.099	22.075.099
TOTAL	22.075.099	22.075.099
TOTAL AÑO	2.229.584.960	2.295.484.960
TOTAL MES	185.798.747	191.290.413


MARIA DORALBA MARTINEZ RAMIREZ
 Administradora encargada

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



La contadora Claudia Marcela Sánchez explica que acompaña al presupuesto la propuesta de aumento del valor de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso, del 16% ya que el Consejo anterior consideró que el dinero en las reservas en este momento no es suficiente para hacer el mantenimiento que algunos escenarios requieren en el momento y por lo mismo debe iniciarse igualmente una nueva reserva para los mantenimientos futuros.

En cuanto al presupuesto se presenta un aumento del 16% correspondiente al aumento del valor del salario mínimo ya que la mayoría de los rubros que se cubren con las cuotas ordinarias de administración como son el aseo, seguridad, mantenimiento, nomina administrativa, aumentaron en dicho porcentaje y la cuota ordinaria de administración no puede quedar por debajo de los gastos, si bien en los ejercicios anteriores se ha logrado gracias a la buena gestión ahorros que permitieron excedentes y por tanto no se ha requerido de cuotas extraordinarias para realizar los mantenimientos grandes del conjunto, por tanto la cuota mantendría el valor que se viene cancelando .

El presidente de la asamblea toma la palabra y abre los micrófonos para poner en discusión el tema de la aprobación del presupuesto para el año 2023 y solicita a los asistentes ser muy concretos en sus intervenciones que espera que a diferencia de lo que hicieron con la contadora, esta vez los asistentes guarden silencio y permitan que quien tome la palabra ejerza libremente su derecho a ser escuchado, solicita que no hablen varios al mismo tiempo y que mantengan la calma para poder dar la palabra a todos los que desean ser escuchados.

Recibe la palabra el señor Jaime Mejía del apartamento quien comenta que sabe que cuando se habla de incrementos es un tema que genera polémica, pero él solicita que se evalúe el costo beneficio, ya que todos desean que los escenarios de los que disfrutan estén en condiciones óptimas para su uso, pone como ejemplo el uso del gimnasio, que tiene un mantenimiento sumamente costoso, la reposición de equipos es sumamente costosa y el valor que se paga por el uso es menor a mil pesos diarios. Indica que todo el tiempo entre los vecinos se escucha descontento por el estado de los escenarios pero cuando se toman medidas al respecto y se pretende hacer las inversiones se rehúsan a aprobar un aumento por pequeño que sea en el uso de esos escenarios ya que la única forma de solucionar el estado de los escenarios es que aportemos para que cada día podamos disfrutar de escenarios en buen estado y acordados para su buen uso y disfrute.

Toma la palabra el señor Nelson Benjumea del apartamento 946 quien entrega una solicitud por escrito a la mesa del consejo para que sea entregada a quienes salgan elegidos en el nuevo consejo y puedan darle curso a su solicitud. Procede seguidamente a leer una carta firmada por varios copropietarios donde evidencian que en el año 2015 se redujo sustancialmente el presupuesto para el pago del servicio del administrador(a) del conjunto, ya que el valor que se pagaba en ese entonces por salario se pasó a pago por servicios sin tener en cuenta las prestaciones sociales entre otros dejando hoy en el presupuesto el valor de \$5.400.000 que si se llevara a salarios es de solo \$2.708.000, que siendo que la copropiedad necesita un administrador que se dedique al conjunto exclusivamente sin preocupaciones de otros trabajos paralelos que compensen sus ingresos, teniendo en cuenta que es un cargo de responsabilidad con disponibilidad 24/7, el valor presupuestado es demasiado bajo para atraer personal realmente capacitado para prestar ese servicio de forma óptima, que en otros conjuntos la experiencia con empresas de administración ha sido buena y que por tanto debe considerarse también en las convocatorias a personas jurídicas exigiendo que quien atienda el conjunto sea de exclusiva destinación para ENCR PH y por tanto SOLICITAN QUE SE AUMENTE LA CIFRA EN EL PRESUPUESTO ofrecida a quien ejerza el cargo y además se aumenten la solicitud de tiempo dedicado y capacidades de quien sea elegido para dicho puesto de trabajo. Firman la solicitud los copropietarios Alba Lucía Ortiz del apartamento 1181, Climaco Castrillón del apartamento 942, Duvan Castrillón 1173 y Nelson Javier Benjumea del 946.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Algunos asambleístas solicitan que se haga una votación para que esa propuesta sea mandato de asamblea.

El presidente de la reunión explica que el consejo de administración dará curso a la misma ya que es potestad del consejo elegir el administrador y decidir la oferta salarial, y dicho cambio requiere estudio para identificar la cifra apropiada y un aumento en la cuota ordinaria de administración ya que no está contemplado en ese presupuesto sometido a discusión.

El señor Juan Pescador del apartamento 945, indica que considera que se está proponiendo un doble incremento ya que primero los hacen aprobar un presupuesto donde hay rubros que mencionan el mantenimiento de las zonas sociales por las cuales se cobran cuotas extraordinarias de mantenimiento por uso, y que allá se incrementó el presupuesto en el 16% y ahora se les pide que aumenten las cuotas extraordinarias de sostenimiento en el 16%, indica que el año anterior empezó a surgir la tendencia que se está oficializando en forma permanente, dice que el año anterior se aumentó el presupuesto en el valor del salario mínimo y a los 3 o 4 meses, no sabe si fue el administrador o el consejo, se inventaron un aumento en las cuotas de las zonas sociales para el uso, dando el ejemplo de que la cancha de tenis valía \$6.000 pesos la hora y de pronto la pusieron en \$8.000 pesos, que no son “dos mil pesitos” si no cerca del 40% del valor del servicio, el gimnasio pasó de \$14.000 a \$20.000 pesos al mes, siendo casi el 50% de aumento en la cuota de uso, entonces quiere que quede claro que les están pidiendo doble aumento a ese respecto, que a la gente se le olvida que los gastos de todas las zonas sociales y las máquinas del gimnasio se compraron con las cuotas ordinarias de administración y pregunta que se hace con el dinero presupuestado para el mantenimiento en esos rubros respectivamente.

El presidente de la asamblea decide antes de continuar dando la palabra a los asambleístas, dar la palabra a la contadora para que realice las aclaraciones correspondientes. Y pide a los asambleístas ser más concretos y no repetir varias veces lo planteado en la misma interrelación, que por respeto a los demás, deben tratar de hacer el mejor uso del tiempo ya que no quiere ponerse estricto con el tema del tiempo conforme al reglamento.

La contadora toma la palabra para informar a la comunidad que lo que explica el señor Juan Pescador es un error y que no se está realizando doble aumento en ningún rubro, que la partida de mantenimiento en el gasto que observan en el presupuesto, aumentada en el 16%, corresponde a la contrapartida de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso, que ese dinero no proviene de la cuota ordinaria de administración si no de la cuota extraordinaria de sostenimiento por uso, y contablemente cuando se presupuesta un ingreso, también debe registrarse en el presupuesto como se planea usar, le muestra en presupuesto que los valores son exactamente los mismos y le recuerda que esos ingresos dependen además del recaudo, que si no se usan, no se recogen y por tanto no se puede hacer el mantenimiento correspondiente.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y en representación de 9 apartamentos mas, pregunta a la contadora si dentro del presupuesto se contempló la reforma laboral en trámite y la disminución de horas laborales a la semana, que por tanto son un aumento en las horas extras para obtener el mismo servicio. La contadora le contesta que sí, y continúa su interpelación haciendo la reflexión para todos los asambleístas que se debe tener mucho cuidado con las contrataciones ya que con respecto a la contratación de administrador, muchas veces no es el tiempo si no la planeación y organización de las funciones y tareas sumado a las habilidades y capacitación de la persona que ocupa ese cargo.

El presidente del consejo le agradece por ser concreto y vigilar el tiempo, y cede la palabra a otra copropietaria.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Toma la palabra la señora Claudia Lorena Morales del apartamento 337 y 113 representando al apartamento, quiere hacer 4 precisiones y 2 preguntas, informa que está de acuerdo con la solicitud de los copropietarios que entregaron la carta sobre el tema de administrador, ya que hay que tener en cuenta que no solo es la responsabilidad sino atender a más de 720 jefes que tiene en el conjunto, cree que la figura, no tendría que ser una UPS por que una UPS no tiene subordinación ni tiene que cumplir un horario, por tanto puede tener varios contratos más pero no es la necesidad del conjunto, entonces para ella las necesidades del conjunto van en la dirección de la solicitud del otro copropietario y secunda su solicitud, pero teniendo una forma de contratación digna, atrayente para que una persona del perfil requerido quiera asumir el cargo, se sienta con ganas de trabajar y por tanto podamos exigir, en cuanto a la opción de hacerlo a través de una persona jurídica como Osiris que ha funcionado bien, debe tenerse en cuenta que son unidades mas pequeñas de 240 unidades y las necesidades de este conjunto son diferentes y mucho mayores. Dice que se le quedo corto lo presentado por la contadora ya que para ella no se tuvo en cuenta 1 hoja y ve que el mantenimiento se va a tercerizar, y observa que se paga nomina de mantenimiento y tercerización y solicita que si está hablando alguna imprecisión se lo corrijan después, indica que el tema del aseo en el conjunto debe mejorarse, que cuando entra al conjunto donde vive desde el año 2011 y que a 2 o 3 años antes comparado a la actualidad se siente entrando a un basurero (se disculpa por usar esa palabra) y explica que habla no solo del personal de aseo si no también de los residentes, ya que no debería encontrarse un papel en el suelo en ninguna parte a ninguna hora, explica que trabaja en escenarios deportivos y el mantenimiento es tanto preventivo como correctivo, indica que esta de acuerdo con la intervención de quienes hablaron antes que ella ya que un escenario como el gimnasio requiere de un mantenimiento preventivo adecuado, y si no se le hace ese mantenimiento preventivo se requerirá mantenimiento correctivo y hasta cambio de los equipos, haciéndolo mucho mas oneroso, ya que el año anterior se adquirieron equipos nuevos y debe realizarse el mantenimiento adecuado para que los equipos se mantengan en buen estado, en cuanto a la cancha de tenis debe mejorarse el mantenimiento preventivo ya que según el estado del tiempo el mantenimiento es diferente, pero si se hace el correcto mantenimiento preventivo, este es mínimo, por lo tanto considera que si bien la cuota del gimnasio si debe aumentarse por que su mantenimiento es mayor y mas oneroso, los otros escenarios no necesitan tantos recursos y puede mantenerse el valor de la cuota actual, solicitando que en la tercerización se contraten personas que sepan de escenarios y el mantenimiento adecuado para los mismos, y las cuotas actuales son altas teniendo en cuenta que se está pagando una cuota de administración ordinaria que debe cubrir parte de esos gastos, y que sugiere que a los visitantes que usan esos escenarios se les cobre la misma tarifa de escenarios externos y a los que viven en el conjunto se les debe congelar las tarifas y privilegiar a los residentes.

La contadora toma la palabra y le explica a la señora Claudia que la tercerización que encuentra en los documentos se refiere al personal de mantenimiento del conjunto y a los piscineros que laboran de 9am a 9pm y los valores que figuran como "nomina mantenimiento" se refiere a un único empleado que no se ha podido tercerizar por que se encuentra incapacitado, En cuanto al mantenimiento del gimnasio ya se está haciendo mantenimiento preventivo.

El señor Hernando Ocampo toma la palabra y pide a los assembleístas realizar la reflexión de que para vivir bien tranquilos como lo hacen ahora, se necesita mantener el nivel de gasto, no se puede pensar que si todos los gastos en el mercado actual han subido entre el 16% y el 20% se haga un presupuesto proyectando aumentar los gastos en un valor menor, ya que eso implica disminuir los servicios y bajar la calidad de vida, el mantenimiento y el estado del conjunto, recuerda que los costos y gastos fijos no tienen rebaja, para evitar que se desvalorice en el mercado, y le recuerda a la comunidad que el conjunto tiene una administración de puertas abiertas, donde en cualquier momento cualquier copropietario puede acercarse y pedir información sobre las cuentas, contratos y funcionamiento del conjunto, y que muchas de esas dudas debieron aclararse el día que se encontraban tanto la contadora como la revisora fiscal dispuestas a atender

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



las dudas en la oficina de administración y que nadie asistió, asumiendo la administración que toda la comunidad tenía clara la información. Pero que por favor no desfinancien el presupuesto.

La revisora fiscal toma la palabra e indica que como la comunidad tiene diferencias en el tema de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso, los invita a que se realice la aprobación del presupuesto y aparte, se discuta en el punto 12, el punto correspondiente del orden del día, el tema de esas cuotas para continuar avanzando y pregunta si alguien tiene alguna inquietud, y repite, que son 2 temas diferentes y se debe realizar la votación en el punto correspondiente sometiendo a votación el presupuesto con la cuota ordinaria de administración incrementado en el 16% y aparte se discuta el tema de las zonas comunes posterior a la aprobación del presupuesto.

Toma la palabra la señora Mariluz Rivera del apartamento 682, ella comenta que considera que el mantenimiento de la cancha sintética es menor al de la cancha de tenis, que en su caso cuando trae a sus amigos y familiares de fuera paga por el servicio pero que considera que cuando el uso va a ser solo por residentes, no debería haber ningún costo. Teniendo en cuenta que son espacios recreativos.

El señor Hildebrando Miguel Zambrano García del apartamento 985 expresa estar de acuerdo con lo expuesto por las personas que han hecho el uso de la palabra antes de él y comenta que a veces ve la gente que quiere jugar fútbol o microfútbol y al mismo tiempo en la misma cancha los que quieren jugar basquet , encontrándose una racionalización de los recursos, que los niños del conjunto deben tener acceso a esos espacios sin cancelar ningún valor, ya que es una entidad sin ánimo de lucro para el servicio de la comunidad. Indica que las cuotas se incrementaron en el 16% pero que los salarios nunca se han incrementado en dicho porcentaje, que el año inmediatamente anterior le incrementaron a la cuota de administración el 10% pero en los salarios el incremento solo fue del 4% que los 2 últimos años el incremento suma 23% y los aumentos salariales reales han sido solo del 16% y ahí ya hay más de 6 puntos de diferencia, solicita que como se acaba de votar que se pueda usar el fondo de reserva para el mantenimiento de las zonas comunes, se haga uso de eso y no se recoja más dinero de ese concepto, que no ve necesidad de incrementar el valor de las cuotas que los usuarios pagan por esos conceptos, que si bien el gimnasio a mil pesos diarios no es costoso, debe hacerse la precisión que el gimnasio pertenece al conjunto y que todo se ha comprado con dinero de los copropietarios y pide el favor de que sean conscientes de que todo es para el servicio de la comunidad, sin abusar de los copropietarios.

El presidente de la asamblea Rubén Darío Salazar, pide un poco de organización, ya que después de las intervenciones de los asambleístas queda muy claro que hay una inconformidad con respecto al aumento en las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso. Y pide que se haga como propuso la revisora fiscal y se realice la votación del presupuesto del conjunto que corresponde a la cuota ordinaria de administración y que se continúe el tema de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso en el punto 12 del orden del día que es donde corresponde. Y solicita que si no hay nadie con comentarios sobre el presupuesto levante la mano.

El señor Pablo Mariño del apartamento 1585 y 1144 pide que antes de que voten como se está proponiendo y solicita que se aumente la cuota ordinaria lo menos posible teniendo en cuenta que el aumento de las pensiones de las personas mayores recibió un incremento por debajo del aumento del salario mínimo, para lo que debe ajustarse el presupuesto para reducir su cuantía, el gasto que no pueda reducirse sufragarse con una cuota extraordinaria, la asamblea tiene la potestad para subir la cuota de administración por debajo o por encima del aumento del salario mínimo y la propuesta busca evitar que aumente la base de la cuota de administración haciendo que en años futuros dicha cuota esté demasiado alta perdiendo la negociabilidad de los apartamentos.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Toma la palabra el señor Oscar Arias del apartamento 346, todos han hablado de las cuotas extraordinarias de uso, y procede a quejarse de los gestos del rostro del presidente de la asamblea y le solicita tener una buena actitud, recordando que está solamente para escucharlos y organizar, y todos merecen una buena actitud, retoma indicando que la cuota del salón social son \$100.000 pesos pero que adicionalmente se piden \$20.000 para el aseo del salón, lo que está convirtiéndose en una barrera para su uso, y no entiende si es una cuota para el sostenimiento o un alquiler, y le solicita que como presidente realice una votación para cobrar una cuota real para su uso y no se vuelva una barrera y no haga que las personas tengan que buscar otras soluciones para hacer sus reuniones, siendo que a las otras zonas hay que hacerles mantenimiento y el salón social solo hay que barrerlo y trapearlo.

La señora María Teresa Angel del apartamento 1562 pregunta si no consideran importante que con respecto a la carta presentada por los copropietarios, se identifique el concepto de los asambleístas, ella ha escuchado muchas veces que la gente pide un administrador de tiempo completo, que pueda caminar por las zonas, que pueda ver que fallas hay, que tenga el tiempo, y nunca se le ve caminando por el conjunto, y ella no quiere que quede en el aire y pide que se haga una votación o algo y se tenga en cuenta lo que piensan los copropietarios, y en una unidad tan grande no puede estar en manos de alguien que está pensando en otras 2 o 3 copropiedades al mismo tiempo.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y en representación de 9 mas, en el rubro eléctrico aparece la cifra de 23.477.761 mantenimiento preventivo y correctivo, y pregunta si son 2 contratos diferentes.

La contadora explica que el mantenimiento preventivo corresponde al contrato actual con el ingeniero y en correctivo estarían los elementos para realizar un mantenimiento correctivo, y da como ejemplo las luminarias, cables o herramienta que se llegue a necesitar.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 solicita que le informen si se subsano el tema de que había una sola persona con contrato para mantenimiento correctivo, preventivo y además era proveedor lo que hacía imposible un control interno sobre el tema; se le informa que si, está subsanado, procede el copropietarios a aprovechar el tiempo que le queda de su intervención dejando una reflexión muy respetuosa, y es que por salario se estaría hablando de un administrador de cerca de 8 millones de pesos pero a su vez no quieren subir el valor de las cuotas de administración al igual que con el tema del sostenimiento de los escenarios deportivos, donde se pueden pedir que estén de la mejor manera posible pero a su vez piden no incrementar o incluso reducir esas cuotas, por lo que les hace un llamado a la objetividad para que tengan en cuenta que no se puede pedir aumentar los servicios reduciendo los costos, siendo que todos los servicios tercerizados como son el aseo, la celaduría y el mantenimiento subieron en enero el valor del salario mínimo. Y hace un reconocimiento a todas las administraciones, a todas históricamente por que han hecho un buen manejo presupuestal, que es lo que ha impedido que se estén cobrando cuotas extraordinarias permanentemente, siendo la única cuota extraordinaria la de ley para los seguros de zonas comunes, por lo tanto les hace un llamado a la objetividad y la cordura por que el presupuesto presentado esta ajustado para evitar el cobro de cuotas extraordinarias.

El señor Francisco López del apartamento 226 y representando 3 mas, informa que tuvo la oportunidad de ser miembro en el pasado de el Consejo de Administración, le plantea al consejo una inquietud, y es que los presupuestos de los escenarios deportivos se encuentran mal formulados por que no se cuenta con los datos claros de cuanto cuesta sostener el gimnasio, si no que arbitrariamente se definieron los valores de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso y arbitrariamente se define el aumento de las mismas, indica que la asamblea necesita cifras, cifras de cuanto vale sostener el gimnasio, cuanto es la vida útil de las maquinas, cuanto debe presupuestarse en cuanto tiempo para cambiar las maquinas que cumplen su vida útil, dice que le

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

parece una tristeza que la gente quiera discutir por 3 mil pesos para usar un gimnasio de esa categoría y ni hablar del sauna y el turco por que las personas que deben manejarlo no tienen idea de su funcionamiento, siendo solo 1 persona, de nombre Camilo que le pone ganas y voluntad y lo hace funcionar de la forma correcta, lo que hace que cuando están los demás, el servicio no se preste adecuadamente y adicionalmente se generan daños en esos equipos y pide que se le ponga a eso mas criterio y administración, por la falencia en la sustentación del costo administrativo. Que ese aumento del 16% le pegó a todo el mundo por que nadie estaba preparado y si no se aumenta ese 16% el presupuesto se desequilibra, pero con respecto a los escenarios deportivos solicita un estudio serio al nuevo consejo donde se identifique no solo cuanto vale el mantenimiento preventivo, si no el correctivo y la proyección de reposición al termino de la vida útil para saber cuanto debe ser la cuota extraordinaria de sostenimiento por uso y así suba seguramente frente a una justificación bien sustentada nadie tendrá problemas para cancelar esos valores.

La revisora fiscal insiste que siendo que el tema de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso son otro punto del orden del día y se proceda a la votación del presupuesto.

El presidente de la asamblea pone en consideración el presupuesto de la cuota ordinaria de administración únicamente conforme al orden del día, dando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 52.64%
Contenido de la Pregunta:

¿SE APRUEBA EL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2023?

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	Infografía
SI	46.63	331	88.57%
NO	4.82	34	9.16%
VOTO EN BLANCO	1.19	8	2.26%

Por tanto se da por aprobado con un voto afirmativo del 88.57% de los asistentes.

El presidente de la asamblea para dar celeridad solicita que de una vez se realice la votación del incremento de la cuota extraordinaria de sostenimiento por uso dando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 53.27%
Contenido de la Pregunta:

¿ESTA DE ACUERDO CON EL INCREMENTO DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA DE SOSTENIMIENTO DE LAS ZONAS SOCIALES PARA EL AÑO 2023?

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	Infografía
SI	20.15	141	37.82%
NO	32.05	229	60.17%
VOTO EN BLANCO	1.07	8	2.01%

Por tanto se da por rechazado con un voto negativo del 60.17% de los asistentes.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



11. Propuesta plan de inversión 2023.

La contadora Claudia Marcela Sánchez toma la palabra para exponer el plan de inversión para el año 2023, donde el Consejo de Administración propone hacer el mantenimiento de la pintura de las torres 3 a la 9 y la instalación de las alfajías en las torres 3 a la 9, en total 7 torres.

Que para dicho plan de inversión se requiere de \$175.063.057 pesos que actualmente se dispone de los excedentes disponibles del año 2021 por \$51.603.668, los excedentes disponibles del año 2022 por 2.667.066, la indemnización de la Previsora de seguros por \$23.910.546 y la devolución de un proveedor por \$126.050, para un total de \$78.307.330, y que para completar la suma requerida para dicha obra, se haría uso de la devolución de la inversión del gimnasio para la cual se usaron \$9.383.519 del presupuesto debido a que no estaba autorizado por la asamblea el uso de las reservas de las cuotas extraordinarias de sostenimiento, fue necesario tomar prestado del presupuesto ordinario de administración, junto con un aporte del presupuesto por \$87.372.208 que se encuentra registrado en el rubro "mantenimiento general de fachadas". y pregunta si alguien tiene dudas, pero nadie solicita la palabra.

El presidente de la asamblea somete a votación el plan de inversión arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 53.90%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA PLAN DE INVERSIÓN AÑO 2023 CÓMO FUE EXPLICADO POR LA CONTADORA CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ A LA ASAMBLEA GENERAL POR VALOR DE 175.063.057?

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	Infografía
SI	49.67	353	92.15%
NO	1.32	9	2.45%
VOTO EN BLANCO	2.91	19	5.40%

Por tanto se da por aprobado con un voto afirmativo del 92.15% de los asistentes.

12. Cobro de cuotas extraordinarias de sostenimiento por el uso del Gimnasio, Salones Sociales, Zona BBQ, Cancha de tenis y sintética.

La revisora fiscal solicita que por protocolo se debe aprobar cada año el cobro de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso y solicita que se someta a votación sin ningún incremento.

La señora Fenith Cuesta del apartamento 643 pide la palabra y solicita que quede en el acta que ella no está de acuerdo que la cuota de uso del salón social quede igual ya que fuera de la cuota se paga adicionalmente \$20.000 pesos de aseo y eso no debería cobrarse adicional si no asumirse del pago de los \$100.000 pesos que se cobran por el uso de dicho salón.

La señora Angelica Rodríguez del apartamento 711 entiende que sea un tema protocolario pero pide que en la pregunta se incluya el valor de dichas cuotas para tener claridad en cuanto se va a cobrar y que a los niños no se les cobre el uso de la cancha sintética y se baje el valor de la cuota de las zonas sociales.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El presidente de la asamblea le aclara a la señora Angelica que actualmente a los niños menores de 14 años no se les cobra el uso de la cancha sintética.

La señora Mariluz Rivera del apartamento 682 informa que si bien se acaba de informar que la cancha es de uso libre para menores de 14 años, en el manual de convivencia no figura una edad y el personal de vigilancia no tiene la información clara al respecto y pregunta cual es la diferencia entre un muchacho de 14 años con uno de 17 y pregunta por que no tienen el mismo derecho, y pide que cuando sea usada exclusivamente por residentes no se haga ningún cobro.

El presidente de la asamblea le pregunta si se deja el uso sin costo adicional el cual fue aprobado por asamblea en años anteriores para bajar el costo de la cuota ordinaria de administración, cómo se realizaría el mantenimiento?

La señora Mariluz Rivera del apartamento 682 contesta que una copropietaria en su intervención expresó que el mantenimiento vale \$9.000 pesos y que se cobran \$20.000.

El presidente de la asamblea le explica que lo que dijo la copropietaria es que el alquiler de escenarios por fuera de la copropiedad vale cerca de \$20.000 pesos por hora y que el mantenimiento es una cosa diferente y se debe tener en cuenta que esa cancha sintética está llegando al final de su vida útil y la reposición de la misma se acerca a los \$100.000.000 de pesos de los cuales en la reserva actual no se cuenta aún ni con la mitad de esa cifra.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y en representación de 9 mas, explica que la reposición de esa cancha sintética que ya tiene 10 años de uso y en sus primeros años no recibió el mantenimiento adecuado por lo que ya está bastante desgastada, indica que el no usa esos escenarios deportivos y en un futuro cercano no va a estar de acuerdo con el pago de una cuota extraordinaria para cambiar esa cancha, que quien la quiere usar debe pagar para poder seguir disfrutando de ese espacio en buen estado y adecuadamente y que no le parece justo que con la cuota ordinaria de administración tenga que sostenerse los escenarios deportivos por que quienes si los usan no quieren aportar para los gastos que estos producen y eso no le parece justo.

El presidente de la asamblea indica que los precios de las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso quedaron congelados por que eso ya se votó, pero que se debe votar para que quede explícito en el acta para cumplir con las normas y como simple formalismo que se aprueba el cobro de dichas cuotas y procede a someterlo a votación.

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 49.15%
Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA EL COBRO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE SOSTENIMIENTO POR EL USO DE SALONES SOCIALES \$100.000, ZONA BBQ \$11.000, CANCHA DE TENIS HORA DIA \$7.000 Y NOCHE \$9.000, SINTETICA \$30.000 Y GIMNASIO \$20.000?

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	Infografía
SI	43.46	306	88.43%
NO	5.53	40	11.25%
VOTO EN BLANCO	0.16	1	0.33%

Por tanto se da por aprobado con un voto afirmativo del 88.43% de los asistentes.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



13. Elección Consejo de Administración Vigencia 2023-2024. (Para ser elegidos como miembros del Consejo de Administración es necesario ser propietario o delegado debidamente apoderado).

El presidente de la asamblea Rubén Darío Salazar pregunta a los asistentes si hay planchas o postulaciones personales que no se hayan hecho llegar previamente a la administración pero se quieran poner en consideración en ese momento.

El señor Mario Castaño del apartamento 314 recibe la palabra y agradeció a los asistentes por tener la paciencia para asistir y resistir en la asamblea hasta el final y expresa que cree que el consejo que está terminando lo ha hecho bien y que espera que tengan la voluntad de continuar para que en un nuevo periodo con nuevo administrador las cosas les funcionen mejor y puedan dar aún mejores resultados, y postula al consejo de administración saliente para que asuma este nuevo periodo.

El señor Oscar Castaño del apartamento 1353 pide una felicitación y un aplauso para el consejo de administración y especialmente a la señora presidenta que tuvo que ejercer como administradora, que si bien todos los consejos han hecho buenos trabajos este consejo se ha destacado y por lo tanto los propone para el nuevo periodo y pide que se pongan de pie quienes estén dispuestos a asumir de nuevo el reto de participar en el nuevo Consejo de Administración y que espera contar con la señora Doralba para continuar al frente de la administración de la copropiedad y que los que no puedan se queden sentados y pide aplausos.

El presidente de la asamblea da la palabra a los consejeros para que estos acepten o declinen la postulación recibida por los 2 copropietarios.

La señora Nohda Kadamani del apartamento 652 agradece la confianza y la felicitación recibida, dice que a pesar de las complicaciones y dificultades que conlleva participar en este tipo de colectivos, siente que están a puertas de poder entregar el conjunto completamente al día con los mantenimientos que estaban atrasados, libre de pendientes y falta muy poquito para poder entregar como debe estar el conjunto para que los consejos venideros tengan solo que mantener las programaciones y el día a día por lo que le parece importante que se mantenga gente del consejo saliente en el nuevo para dar continuidad a los procesos iniciados y acepta la postulación y agradeció la confianza.

El señor Jaime Mejía siente que es muy gratificante y siente que valió la pena el trabajo realizado, aunque es muy desgastante, es gratificante porque puede cuidar su patrimonio y sirviendo a todos los demás copropietarios, todos son comunidad y la convivencia es agradable en el conjunto. Siente que se requiere un periodo más para dar continuidad a los proyectos que por tiempo no se pudieron terminar y acepta la postulación y espera seguir contando con el apoyo de todos.

El señor Luis Alejandro González se encuentra muy satisfecho como persona, que el recibir la aceptación por parte de todos lo hace sentir halagado, dice que tuvo una experiencia maravillosa por parte de sus compañeros, con quienes tuvo una actividad muy bonita, reitera que como informó el año anterior, está recién llegado al conjunto y asumió el reto de estando recién llegado al conjunto participar, y que fue una experiencia maravillosa, muy buena, a tal punto que con sus compañeros que lo convencieron y con las manifestaciones de la asamblea de apoyo y respaldo lo comprometen a continuar y aceptar la postulación.

El señor Hernando Ocampo agradeció a todos los copropietarios por darles la oportunidad de representarlos y permitirle asumir ese reto, y que no quiere ser inferior a la responsabilidad por lo

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



que quiere con sus compañeros aceptar la postulación otro año para que entre todos sigan sacando adelante el patrimonio de todos.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y en representación de 9 más, toma la palabra y postula al señor Diego Gómez para hacer parte del consejo.

El señor Diego Gómez acepta la postulación, informa que es nuevo en el conjunto, dice que normalmente cuando hay que elegir estos cargos la mayoría agacha la cabeza y evita la responsabilidad dando prioridad a sus asuntos personales, pero el lo ve como la oportunidad para aportar, en un voluntariado como lo son los consejos de administración, comenta que en los conjuntos donde ha vivido siempre a participado en los consejos de administración por lo que tiene experiencia y conocimiento que puede aportar y llegar a aprender lo más que pueda de los compañeros y de esa experiencia en este conjunto que le ha llamado tanto la atención.

La señora María Doralba Martínez agradece el voto de confianza y comenta a la asamblea que quedan muy bien representados, que en el consejo anterior fueron siempre 7 de 7, todo el tiempo un equipo maravilloso, con sentido de pertenencia, declina la postulación y postula al señor José Humberto Cortes.

El señor Rubén Darío Salazar agradeció la oportunidad de haber podido compartir en el consejo saliente y declinó la postulación.

El señor José Humberto Cortes agradeció la postulación, comenta que perteneció a varios consejos pero en el año 2021 por circunstancias de fuerza mayor se vio obligado a renunciar, informa que tiene la disponibilidad, las ganas, y el deseo de representarlos, comenta que al consejo de administración se va a custodiar el patrimonio más valioso y es el patrimonio de todos los copropietarios y agradeció la confianza y espera con ese maravilloso equipo brindar a todos los mejores resultados.

El presidente de la asamblea solicita que se postule una dama para el consejo.

La señora Nohda Kadamani postula a la señora Fenith Cuesta ya que la experiencia que tuvo el año anterior con el comité de convivencia puede ser muy útil para el consejo, igualmente le pide a los asambleístas que no esperen que se completen los 7 y ya, que se postulen todos los que puedan para que se pueda hacer un ejercicio democrático donde tengan la oportunidad de elegir a quienes les parezcan más fuertes en la responsabilidad que se debe asumir.

La señora Fenith Cuesta declina la postulación, agradece la confianza, dice que le gustaría participar pero no cuenta con el tiempo.

La señora Doralba postula a la señora Gilma y a la señora Gloria Echeverry quienes declinan la postulación por falta de tiempo, debido a compromisos personales previamente adquiridos.

El señor Jaime Mejía postula al señor Juan Carlos Laverde y expone que siendo que la esposa es quien figura en la escritura del apartamento, han consultado con la revisora fiscal y el abogado del conjunto y se les ha informado que si puede ser miembro del consejo siempre y cuando la señora le de poder expreso para desempeñar en su nombre dicha función, por lo que para que conste en el acta van a proceder a cumplir con las disposiciones legales.

La señora Gloria Cristina Rodríguez toma la palabra y expresa “yo, Gloria Cristina Rodríguez, en pleno uso de mis facultades, le otorgo el poder a mi esposo Juan Carlos Laverde para que en mi representación participe del consejo de administración.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El señor Juan Carlos Laverde acepta la postulación para colaborar en lo que más pueda en la nueva junta.

El presidente de la asamblea pregunta si alguien más se quiere postular, ante la negativa de los asambleístas somete a votación la aceptación de quienes aceptaron las postulaciones y solicita que tome la palabra quien no esté de acuerdo con el grupo de postulantes que se encuentra de pie ante la asamblea. Tras esperar unos minutos y ante la ausencia de opositores se da por aprobado el nuevo consejo de administración conformado por los postulantes Juan Carlos Laverde, José Humberto Cortes, Diego Gómez, Hernando Ocampo, Luis Alejandro González, Jaime Mejía y Nohda Kadamani por unanimidad.

14. Elección del (la) Revisor(a) Fiscal

El presidente de la asamblea pone en consideración las 4 hojas de vida presentadas al conjunto y sede la palabra a cada uno para que se presenten, hablen de su experiencia y se proceda a la elección del revisor o revisora fiscal y su suplente.

La señora administradora informa que la señora Norma Liliana Garcia se presentó a las 6 de la tarde muy puntual a la hora que fue citada pero tuvo que retirarse por lo que la van a volver a llamar para ver si puede volver a acercarse.

El señor Hever Montealegre se presenta informa que es contador público hace 13 años de la universidad Cooperativa, con especialización en Revisoría Fiscal, y administración financiera, trabajó como contador en propiedad horizontal 8 años, y como revisor fiscal en propiedad horizontal 6 años, y enumera las copropiedades donde ha estado como revisor fiscal.

La revisora fiscal Diana Ortega se presenta, informa que lleva 3 años con el conjunto, agradece la confianza y postula su nombre para continuar prestando el servicio por la siguiente vigencia.

La señora Norma Liliana Garcia Medina, contadora pública de la universidad del Quindío, revisora fiscal de la universidad autónoma de Bucaramanga y ejerce como revisora fiscal hace más de 20 años, en propiedad horizontal tiene más de 10 años de experiencia, su propuesta es prestar una asistencia o consultoría a la administración siendo un tema de acompañamiento y realizando las revisiones que se requieren, con programas de auditoría.

El señor Miguel Ruiz, informa que es contador de la universidad de Manizales, especialista en legislación tributaria de la universidad de Caldas, especialista en revisoría fiscal de la universidad de Manizales, como revisor fiscal de propiedad horizontal lleva 21 años, y también tiene experiencia como revisor fiscal en entidades privadas, lleva 2 años viviendo en Dosquebradas y enamorado de la ciudad de Pereira, y su propósito sería dar un apoyo a la administración y el consejo, ser un ente de control vigilando la ejecución presupuestar buscando los mayores ahorros, vigilando los procesos de contratación y un sistema de control interno para salvaguardar los predios de todos los copropietarios apoyado en la experiencia de más de 20 años como revisor fiscal.

El presidente de la asamblea después de las presentaciones, procede a someter los nombres a consideración de la asamblea y somete a votación los nombres de los postulantes para que los asambleístas procedan a votar por 1 de los nombres de los postulantes.

Tras esperar un tiempo prudente se cierra la votación arrojando los resultados que se observan en el cuadro a continuación y conforme a esa votación quedan elegidos la doctora Diana Ortega como revisora fiscal con el 53.15% de votos y el doctor Miguel Ruiz como suplente con el 29.55% de los votos y este acepta la suplencia.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 45.91%
Contenido de la Pregunta:

¿VOTO PARA REVISOR FISCAL PARA EL PERIODO 23-24 POR:?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
1. DIANA ORTEGA	24.40	172	53.15%
2. HERVER MONTEALEGRE	2.90	20	6.32%
3. NORMA LILIANA GARCÍA MEDINA	3.61	26	7.86%
4. MIGUEL RUIZ	13.57	96	29.55%
VOTO EN BLANCO	1.44	11	3.13%

15. Elección del Comité de Convivencia. (Postulación durante la asamblea).

El presidente de la asamblea solicita a los asambleístas que se postulen para hacer parte del comité de convivencia, el cual requiere mínimo 3 y máximo 5 miembros, en número impar.

La señora Gilma Rojas del apartamento 314 se postula para el cargo y comenta que se enfocará en hacer un trabajo educativo en ese tema de la sana convivencia.

La señora Luz Stella Londoño del apartamento 248 se postula.

También se postula la señora Lucy Rodríguez del apartamento 1223.

Tras un tiempo prudencial y ante la ausencia de más postulaciones el presidente de la asamblea tras agradecer la participación a los postulantes, solicita que quien se oponga a ese grupo de postulantes tome la palabra, minutos después y tras no encontrar ninguna objeción se entiende por elegido el comité de convivencia por unanimidad.

16. Propositiones y varios.

El presidente de la asamblea informa que se dará inicio con los temas presentados previamente por escrito y se continuará con las solicitudes de los demás copropietarios que no las presentaron con anticipación, e invita a quienes realizaron las solicitudes a exponerlas personalmente.

El señor Jaime Mejía solicita que teniendo en cuenta el presupuesto y sin afectar la ejecución presupuestal se adquieran alarmas comunitarias que hacen falta en la copropiedad en caso de desastre natural o emergencia. Informa que es muy importante poder informar en momentos de terremotos o necesidad. Que la segunda propuesta es que se tome asistencia al final de la asamblea y quien no se encuentre se de por insistido, ya que en justicia debe darse valor a quienes entienden la importancia de quedarse hasta el final de la asamblea. Se consulta con el abogado y se entiende que no puede tenerse en cuenta la segunda solicitud.

El presidente de la asamblea tras solicitar la sustentación de la parte económica y ser aclarado por la contadora que puede ir en el rubro de reparaciones locativas, por lo que se precede a votar la primera solicitud arrojando los siguientes resultados:

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 40.87%
Contenido de la Pregunta:

¿SE SOLICITA A LA ASAMBLEA QUE APRUEBEN LA ADQUISICIÓN DE UNA ALARMA COMUNITARIA SUJETO A VIABILIDAD PRESUPUESTAL ?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	36.55	259	89.44%
NO	3.72	25	9.10%
VOTO EN BLANCO	0.59	4	1.45%

Verificando que hay quórum decisorio, se aprueba por el 89.44% de los presentes.

La señora Nohda Kadamani informa que aunque el Consejo de Administración votó para que se le reconocieran los honorarios a la señora María Doralba Martínez, ella se negó a recibir dichos honorarios a menos de que sean aprobados por la asamblea, por lo que solicita a la asamblea que se pronuncie al respecto y se somete a votación dando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 43.21%
Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA RECONOCERLE A LA SEÑORA DORALBA LOS HONORARIOS POR LOS SERVICIOS PRESTADOS COMO ADMINISTRADORA INTERINA?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	37.22	264	86.14%
NO	5.21	36	12.06%
VOTO EN BLANCO	0.78	5	1.80%

Verificando que hay quórum decisorio, se aprueba por el 86.14% de los presentes.

La señora María Doralba Martínez agradece a la asamblea expresa que no era su expectativa el lucro y que prestó el servicio con mucho cariño y gran sentido de pertenencia y promete con ese dinero donar la motobomba más potente y el arreglo del muro del parque Zen.

Se decide para agilizar la asamblea se decide revisar las proposiciones y aquellas que no necesiten aprobación de la asamblea serán entregadas al consejo para su ejecución.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y en representación de 9 mas, presenta 3 proposiciones así:

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

1. Que a través del Consejo y la Administración se gestione ante las entidades municipales el chip para mascotas. Aunque tenga un costo para los dueños de las mascotas, gestionar una campaña para que se acerquen al conjunto facilitando la colocación del chip a todas las mascotas.
2. Sujeto a la disponibilidad presupuestal, la colocación de puertas de seguridad para el conjunto, tema que se aprobó el año anterior y que sigue pendiente para que este Consejo realice la gestión.
3. Que a los niños residentes del conjunto no se les cobre el uso de los escenarios deportivos, dejando en manos del Consejo el estudio y decisión de hasta que edad se puede prestar el servicio sin ningún costo.

Se somete a votación en bloque las 3 propuestas arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: **Válida y Votada**
Coef. o Indiv. Habilitado: **36.24%**
Contenido de la Pregunta:

¿ACEPTA LAS 3 PROPOSICIONES DEL SEÑOR CARLOS LONDOÑO APARTAMENTO 822 QUE EXPUSO EN LA ASAMBLEA ?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	30.86	217	85.15%
NO	4.01	28	11.06%
VOTO EN BLANCO	1.37	10	3.79%

Verificando que hay quórum decisorio, se aprueba por el 85.15% de los presentes.

El señor Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 y en representación de 9 mas, presenta otra solicitud, insonorizar los equipos “sopladora, guadaña y podadora” para mejorar la calidad de vida de todos los residentes, la cual se somete inmediatamente a votación arrojando los siguientes resultados:

Estado de la pregunta: **Válida y Votada**
Coef. o Indiv. Habilitado: **38.87%**
Contenido de la Pregunta:

¿INSONORIZAR GUADAÑA, SOPLADORA Y PODADORA DE ACUERDO A LA VIABILIDAD PRESUPUESTAL ?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	Infografía
SI	30.79	216	79.22%
NO	6.89	50	17.71%
VOTO EN BLANCO	1.19	9	3.06%

Verificando que hay quórum decisorio, se aprueba por el 79.22% de los presentes.

El señor Oscar Arias del apartamento 346 insiste en que la cuota del salón social se reduzca y que para él no se le ha dado solución a su solicitud.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



La señora revisora fiscal le informa que se sometió a votación y quedó congelado el valor cobrado por las cuotas extraordinarias de sostenimiento por uso.

El abogado Joaquín Castaño le informa que 2 veces se puso en consideración, y quedó sostenido el valor de las cuotas, que por cuanto en 2 votaciones se sometió el valor de dichas cuotas no es procedente una tercera votación sobre el tema y menos a esa hora cuando muchos de los que votaron en esas votaciones se han retirado y se desconocerían sus votos.

El presidente de la asamblea indica que tras recibir los conceptos de la revisora fiscal y el abogado no es viable someter la propuesta a votación pero invita al consejo a considerar la inconformidad con el tema y analizar si puede ajustarse dicha cuota a la baja o como dice otro copropietarios según la cantidad de personas que lo van a utilizar.

La señora Marta Consuelo Beltrán del apartamento 936 tiene varias solicitudes que realizar en cuanto a las zonas húmedas del conjunto ya que es usuaria constante de ellas, y tienen los usuarios varios inconvenientes y solicita:

1. Que al personal que se asigna a la zona de piscina se le de la capacitación adecuada para el manejo de los equipos de sauna y turco ya que es muy importante el tema de las temperaturas en que se manejan estos equipos.
2. En la zona hay unos lockers donde se guardan los termos y las toallas de las personas que asisten a esa área, y solicita que coloquen más lockers ya que los que están en este momento son insuficientes.
3. Informa que tenían una nevera pequeña donde podían guardar sus bebidas mientras hacían uso del servicio de las zonas húmedas y también permitía al personal del área contar con bebidas frías, pero fue retirada sin dar explicación del motivo, y solicita que se vuelva a colocar ya que es muy importante después del uso del sauna y el turco hacer una correcta hidratación y es imposible hacerlo si se dejan las bebidas en mesas o los lockers ya que por el clima estas se calientan y no se pueden consumir.
4. Entiende que no se debe poner música fuerte pero no entiende por qué no se puede colocar música en la zona de piscina, a volumen suave.
5. En la zona de BBQ si el permiso de uso es hasta las 9 de la noche, se permita el uso de música a volumen prudente, pero que normalmente les impiden poner música o mandan al personal de vigilancia para solicitar que se apague la música.

La señora María Doralba Martínez informa que de las solicitudes entregadas le parece muy importante preguntar a quienes se encuentran presentes si tienen problemas con garrapatas y hormigas arrieras en el parque de los perros ya que un copropietario solicita que se cierre el parque de los perros mientras se realiza una adecuada desinfección.

El presidente de la asamblea le informa que eso es administrativo y le queda su revisión y ejecución al nuevo administrador.

El señor Juan Pescador se refiere a la carta de los copropietarios que solicitaron revisar el presupuesto para los honorarios del administrador y solicita al consejo estudiar empresas y la posibilidad de la tercerización de la administración

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

El señor Jose Freddy García del apartamento 1283 informa que en el mes de noviembre enviaron una carta firmada por más de 30 personas y que no recibió ninguna respuesta en la que solicitan la ampliación del gimnasio y que se le haga el mantenimiento a las máquinas acorde a las horas de uso de cada máquina ya que antes tenían 5 elípticas y ahora solo tienen una que además está en mal estado. En cuanto a la ampliación del gimnasio solicita que se retire la planta eléctrica y se retire la pared que divide el espacio para que se pueda usar esa área para el gimnasio y si hay forma de reponer las elípticas puedan colocarse en esa área ya que es muy importante para las personas de la tercera edad.

El señor presidente da por concluido el tema de proposiciones y varios.

Se procede a la rifa de 3 premios de 1 cuota de administración entre quienes se encuentran presentes como motivación para permanecer en la asamblea hasta el final de la misma. La secretaria de la asamblea hace la aclaración de que se entregará el premio únicamente a propietarios presentes, no participan quienes ya se retiraron ni los apartamentos que entregaron poder para ser representados. La condición para recibir el premio es que se encuentre presente quien figura en el certificado de libertad y tradición del apartamento que salga favorecido.

Se realiza el sorteo a través de la plataforma de votaciones con el sistema automático, con la presencia de la revisora fiscal y el señor abogado del conjunto para verificar que las condiciones se cumplan.

Salen en sorteo los apartamentos:

- 1434 - no se encuentra
- 452 - la propietaria se acerca y confirma su presencia.
- 1163 - no se encuentra
- 881 - no se encuentra
- 565 - no se encuentra
- 514 - no se encuentra
- 1085 - no se encuentra
- 465 - no se encuentra
- 1534 - no se encuentra
- 856 - la propietaria se acerca y confirma su presencia.
- 866 - no se encuentra
- 842 - no se encuentra
- 912 - no se encuentra
- 1164 - la propietaria se acerca y confirma su presencia.

Son ganadores de la rifa de 1 cuota de administración los apartamentos 452, 856 y 1164 tras presentarse las propietarias, queda pendiente la verificación de la condición de propietarias de los mismos.

El presidente de la asamblea, Rubén Darío Salazar informa que siendo las 9:12 de la noche se da por terminada la asamblea general de copropietarios.

IMPORTANTE: El contenido de la presente acta es un resumen, no es una transcripción textual, de lo discutido y tratado en la reunión, toda vez que el alcance de la misma está debidamente soportado en los respectivos videos generados durante la sesión de la Asamblea General de Copropietarios, videos que son debidamente conservados y salvaguardados por la Administración de ENCR PH, por tanto, pese a la revisión y aprobación que de la presente acta hacen el comité verificador del acta, no implica que lo acá escrito refleje en su totalidad el contenido y las evidencias de las 7 horas de grabación que contiene el desarrollo de dicha reunión.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

La persona interesada en consultar lo consignado en esta acta, podrá constatar a través de los videos, soportes y anexos que hacen parte integral de esta, para obtener el contexto completo de lo allí discutido y aprobado.

FIRMAS

Acta aprobada por el comité de verificación del acta y es suscrita por el presidente y secretario de la reunión el día 27 de Marzo de 2023:

Nombre	Cargo / Representación	Firma
Rubén Darío Salazar (Apto 357)	Presidente	
María Doralba Martínez (Apto 1284)	Secretaria	
Hildebrando Miguel Zambrano (Apto 985)	Comité Verificador	
Fabio Vinasco (Apto 1386)	Comité Verificador	
Anabelcy Franco (Apto 1545)	Comité Verificador	

ACTA TRANSCRITA DE LOS VEREDOS QUE REPOSAN EN LA ADMINISTRACION POR NUESTRA CASAMATE