

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

El día 15 de marzo de 2025 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 26 de febrero de los corrientes, se abordarán 17 puntos, la votación se realizó por medio del software suministrado por la plataforma GoPH conforme al contrato firmado con la compañía ALL ASAMBLEAS y que se adjunta al cuerpo de la presente.

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: Plazoleta Central ENCR PH.
Fecha: marzo 15 de 2025
Hora: 2:00 PM
Clase de reunión: Ordinaria de Primera citación/Presencial
Cantidad de Videos: 1
Cantidad de Audios: 1
Cantidad de Adjuntos: (15)

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum; conteo que comenzará a realizarse a partir de las 12:00 del mediodía.
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. Elección 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 2024.
10. Aprobación de Presupuesto del año 2025.
11. Presentación y solicitud de aprobación de proyecto modificación de la destinación del espacio destinado a la cancha sintética, para reconversión en cancha múltiple.
12. Propuesta asignación de excedentes.
13. Aprobación de Cuotas extraordinarias de sostenimiento por el uso del Gimnasio, Salones Sociales, Zona BBQ, Cancha de tenis y sintética y aprobación del uso de los fondos de estas reservas.
14. Elección Consejo de Administración Vigencia 2025-2026. (Para ser elegidos como miembros del Consejo de Administración es necesario ser propietario o delegado debidamente apoderado).
15. Elección del (la) Revisor(a) Fiscal.
16. Elección del Comité de Convivencia. (Postulación durante la Asamblea).
17. Propositiones y varios.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

DESARROLLO

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

Siendo las 2:00 de la tarde, Giceth Giraldo Pulgarín, administradora de ENCR PH., da la bienvenida a los asistentes y procede a informar que hay un quórum del 52.26% lo cual permite que se dé inicio a la Asamblea. Agradece a todos los presentes por la puntual asistencia. Recordó que en la Asamblea pasada se acordó tomar asistencia al inicio y al final de la Asamblea. A continuación, interviene la Revisora Fiscal, Diana Ortega, indicando que ya se tiene el quórum para iniciar la Asamblea de 52.26% así que ya se le va a dar inicio a la Asamblea. 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 postulen para ser presidente de la Asamblea, se sugiere que se postule alguien del público, que sea diferente a los miembros del Consejo de Administración o que alguien postule al interesado en presidir la Asamblea

Jaime Mejía del apto 415 interviene y postula a Carlos Enrique Londoño Vera quien ya tiene experiencia en presidir Asambleas. El señor Carlos Enrique Londoño Vera acepta la postulación. La administradora pregunta si hay alguien más que se quiera postular o que si todos están de acuerdo que sea don Carlos Enrique quien presida la Asamblea, y por unanimidad Carlos Enrique Londoño Vera del apartamento 822 será el presidente de la Asamblea.

Carlos Enrique Londoño Vera, del apartamento 822 toma la palabra y consulta si alguien desea postularse como secretario o secretaria de la Asamblea. Indica que usualmente esta labor la realiza la administradora y pregunta si están de acuerdo en que sea ella quien asuma este rol

La propuesta es aprobada por unanimidad, quedando elegida como secretaria de la Asamblea la administradora, Giceth Giraldo Pulgarín. y da inicio a la lectura del reglamento de la Asamblea.

Lectura y aprobación del orden del día.

Se da lectura y se pone en consideración el orden del día mencionado al principio de la presente acta.

Se aprueba el orden del día.

3. Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera hace la lectura del

reglamento de la Asamblea. Se anexa dicho documento a la presente acta.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño vera, solicita a los asambleístas que, para agilizar el desarrollo de la reunión, se mantenga un enfoque riguroso en los temas tratados. Indica que, si una intervención se relaciona con quejas o situaciones que son competencia de la Administración o del Consejo de Administración, se pedirá con el mayor respeto que el asambleísta suspenda su intervención.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera señala que se presume que todos los asistentes tuvieron la oportunidad de leer el material enviado previamente, el cual es lo suficientemente claro y explícito para facilitar las intervenciones durante la reunión. A continuación, pone en consideración de la Asamblea la aprobación del reglamento de la Asamblea y anuncia que procederá a su cierre. Pregunta a los asistentes si aprueban el reglamento, el cual es aprobado por unanimidad.

Posteriormente, el presidente de la Asamblea pregunta sí, cuando la Revisora Fiscal leyó el orden del día, alguien tenía alguna objeción o modificación al respecto. Al no haber objeciones, consulta si se aprueba el orden del día, lo cual también es aprobado por unanimidad.

4. Elección de la comisión verificadora del Acta de la presente Asamblea.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera explica brevemente las funciones de la comisión verificadora del Acta, les pide el favor a los presentes para que se postulen, son 3 en total.

Apartamentos 225 y 322	Ana Cecilia Prado Londoño.
Apartamento 1483	Hernán Arango Isaza.
Apartamento 1083	Luis Gustavo Álvarez Rodríguez.

5. Informe del Consejo de Administración y la Administración.

Se da el uso de la palabra a la representante del Consejo de Administración, Doralba Martínez, presidenta del Consejo de Administración, quien inicia dando gracias por la asistencia y la puntualidad, siendo optimista en que esta Asamblea tendrá un éxito total.

Informe gestión Consejo de Administración año 2024.

Se da lectura y presentación al informe de gestión del consejo de administración. Se

anexa dicho informe a la presente acta.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera agradece a la presidenta del Consejo de Administración, Doralba Martínez, por su informe y compromiso con la gestión del año. Luego, anuncia la apertura del espacio para intervenciones relacionadas con el informe de la Administración.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez, representante del apartamento 1083 expresa su preocupación por la seguridad en la portería. Menciona que, al salir temprano, a las 5:30 a. m., ha encontrado la portería a oscuras y ha tenido que golpear para que le levanten el torniquete o la talanquera. También relata que, en otra ocasión, el celador estaba distraído con su celular y no atendió su llamado, a pesar de contar con una pantalla de 43 pulgadas para monitoreo. Destaca que la seguridad actual parece ser "a puertas abiertas", ya que las talanqueras permanecen habilitadas constantemente para residentes y visitantes. Además, recuerda un incidente pasado donde una manifestación casi se descontrola en la portería, lo que refuerza su preocupación por la falta de control en el acceso.

Juan Pescador, representante del apartamento 945 y de cinco propiedades más, respalda la preocupación de Luis Gustavo Álvarez Rodríguez sobre la seguridad y señala que ha planteado este problema en varias Asambleas. Recuerda que en la Asamblea pasada presentó dos propuestas: realizar un estudio de seguridad para evaluar la transición de vigilancia humana a un sistema digital y otro estudio sobre la modificación de la entrada con nuevas puertas. Ambas propuestas fueron

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
club residencial

aprobadas, pero el Consejo de Administración no llevó a cabo ningún estudio, interpretando la decisión de la Asamblea sin ejecutarla. Expresa su inconformidad y protesta formalmente, insistiendo en que las decisiones de la Asamblea deben cumplirse y no quedar sujetas a análisis posteriores del Consejo de Administración. Considera que esta actuación es un menosprecio a la Asamblea y merece el rechazo de sus miembros.

Enibio Rodríguez, del apartamento 456, expresa su desacuerdo con la instalación del torniquete, argumentando que es un sistema inseguro, ya que permite el acceso de múltiples personas con un mismo rostro, lo que compromete la seguridad del conjunto.

Rubén Darío Salazar, del apartamento 357, considera que el informe del Consejo de Administración es demasiado corto, ya que no menciona el tema de los paneles solares. Solicita una explicación al respecto, así como sobre los cerramientos de los jardines. Ante esto, el presidente de la Asamblea le informa que estos temas serán abordados en el informe de la administradora y recalca que, en ese momento, se están enfocando en el informe del Consejo de Administración.

Mario Castaño, del apartamento 314, expresa su duda sobre la fuerza de cumplimiento de las proposiciones cuando estas se presentan como el último punto del orden del día, especialmente si afectan un presupuesto que ya ha sido aprobado. Pregunta cuál es el tratamiento que se les da en estos casos.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera responde que en la Asamblea anterior se tuvo en cuenta la viabilidad y ejecutabilidad de las proposiciones, además de verificar que hubiera quórum. Afirma contar con el Acta aprobada y menciona que se leerá el informe de la comisión verificadora, donde se aprobaron proposiciones porque había quórum deliberatorio y decisorio. También explica que, para evitar inconvenientes, en esta Asamblea se decidió tomar asistencia al inicio y al final. Destaca la buena organización y menciona que hasta el día anterior hubo plazo para presentar proposiciones, aunque incluso las que lleguen el mismo día serán atendidas.

Marco Antonio Correal, de los apartamentos 1444 y 1121, expresa su preocupación por la seguridad. Se queja de que la iluminación frente a las torres 14 y 15 estaba apagada cuando ocurrió un robo, pero se arregló al día siguiente, pese a que llevaba dañada desde julio, y solicita una explicación al respecto. Además, apoya plenamente la intervención de Juan Pescador, señalando que hace dos Asambleas se aprobó un estudio para el cerramiento de la unidad y aún no se ha realizado. También manifiesta su desacuerdo con los torniquetes, pues considera que no funcionan adecuadamente. Finalmente, cuestiona por qué el contrato de la empresa de seguridad fue renovado automáticamente el año pasado sin pasar por un proceso de licitación.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera solicita la aprobación para que el estudio del cerramiento de la unidad finalmente se realice.

El representante del Consejo de Administración, Hernando Ocampo, informa que el informe de la administradora abordará en detalle muchas de las inquietudes planteadas. Sugiere esperar a escuchar dicho informe antes de que el Consejo de Administración intervenga en los temas que le corresponden.

Se adjunta dichos informes a la presente Acta.

Interviene la administradora, quien dará su informe de gestión del año 2024

Se adjuntan dichos informes a la presente Acta.

Interviene nuevamente el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informando que se abre el campo de las intervenciones los cuales tendrán una duración máxima de tres minutos.

Hernán Arango Isaza, del apartamento 1483, recuerda que en años anteriores se instaló un proyecto de energía solar que terminó dañado por condiciones climáticas, aunque se logró recuperar parte del dinero mediante una reclamación. Ante el nuevo proyecto, que es de mayor escala, pregunta si se ha

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

considerado algún tipo de protección para evitar que ocurra lo mismo.

La administradora, responde que las empresas instaladoras actualmente utilizan protecciones avanzadas, incluyendo sistemas de puesta a tierra y otras medidas de seguridad. Además, los paneles solares cuentan con pólizas de cobertura, y su tecnología ha mejorado significativamente en comparación con la anterior. También menciona que, dentro del conjunto, será necesario incluir estos paneles en una póliza adicional, para mayor protección ante cualquier eventualidad.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez, del apartamento 1083, menciona que recientemente ocurrió un robo en la torre 11 a pesar de la seguridad actual. Pregunta qué soluciones o medidas tomó la Administración y la empresa de vigilancia ante esta situación. Además, expresa su preocupación por la reducción de personal, especialmente en horario nocturno, lo que genera una gran sensación de inseguridad.

La administradora responde que el robo ocurrió a las 7 de la noche, en un momento en el que el esquema de seguridad estaba completo, con rondas activas y personal en la portería. Por esta razón, se presentó una petición a la empresa de vigilancia, ya que no podía atribuir el incidente a una reducción de personal. Según el informe enviado por la empresa, el hecho se debió a una "gestión de oportunidad", es decir, una situación fortuita en la que el rondero no se encontraba en la zona en ese momento, aunque no por estar realizando tareas ajenas a su función. Sin embargo, la Administración no está satisfecha con esta respuesta y ha solicitado una ampliación del informe, ya que hay inconsistencias en la información proporcionada. Actualmente, están a la espera de dicha ampliación.

María Ubiely Barco, del apartamento 673, expresa su preocupación por los incidentes ocurridos en las torres, especialmente en los primeros pisos. Menciona que hace dos años un caminador cayó desde la altura en la torre 6 y, recientemente, mientras se realizaban trabajos con vidrios, un implemento de trabajo también cayó al primer piso. Ante esta situación, sugiere la instalación de mallas similares a las de los jardines para prevenir accidentes y mejorar la seguridad.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera, interviene para informar que el tema mencionado por María Ubiely Barco será tratado más adelante en relación con las zonas de uso exclusivo. Explica que, debido a que la instalación de mallas implica una modificación en las fachadas, es una de las proposiciones que se ha planteado y que está sujeta a la decisión del quórum.

Mary Luz Rivera, del apartamento 682, expresa que, en relación a la seguridad, considera que la tecnología es importante, pero no se pueden eliminar las personas del proceso. Señala que de nada sirve tener un circuito cerrado si no hay alguien que lo supervise. Menciona que las cámaras se han vuelto probatorias para identificar robos, pero no están cumpliendo una función preventiva. Además, respecto a los mantenimientos, indica que su parqueadero está en el sótano, donde cae más agua que en la parte superior, y sugiere que se analice qué se puede hacer al respecto.

Angélica Rodríguez, del apartamento 711, comenta que la seguridad ha sido un tema interesante este año, ya que no se sienten seguros. Menciona que en su apartamento se metieron y robaron, lo que la lleva a cuestionar: ¿quién les está dando la oportunidad a los ladrones para entrar al conjunto?

Alexandra Buenaños, del apartamento 1485, señala que, como primer punto, es importante que se lea el Acta de la Asamblea anterior y se revise el cumplimiento de cada uno de los puntos, especialmente considerando lo que mencionó Juan Pescador sobre el incumplimiento. En segundo lugar, aunque el ahorro en la copropiedad para invertir en otros aspectos es positivo, enfatiza que no se debe escatimar en rubros cruciales como la seguridad. Alexandra Buenaños expresa su preocupación por el hecho de que muchas personas de la tercera edad viven solas en el conjunto, nosotros como hijos no estamos seguros de dejar a nuestros padres solos, porque no están seguros dentro de la copropiedad, además, respecto al mantenimiento de los ascensores, la administradora habló del mantenimiento que se le hizo y menciona que se han quedado encerrados tres veces y se pregunta cuál fue el tipo de mantenimiento que se realizó en ellos.

Luis Miguel Aguirre del apartamento 884 menciona que este es un conjunto demasiado grande, lo que

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

hace evidente que los ronderos no podrán estar disponibles las 24 horas en cada piso. Propone que se instale una cámara de seguridad en cada piso para poder estar al tanto de la situación y evitar que los ladrones aprovechen cualquier oportunidad.

Julio César Pulgarín, del apartamento 318, mencionó que, aunque se habló sobre la pintura, considera que las entradas y los lobbies se ven en mal estado. Solicita garantías, ya que se ha pagado una suma considerable de dinero por el mantenimiento y la apariencia general del lugar.

María Teresa Ángel, del apartamento 1562, destacó lo complicado que resulta el constante cambio de los vigilantes, ya que no hay permanencia en el personal de seguridad. Señaló que esta rotación contribuye a que la unidad sea menos segura.

María Ubiely Barco, residente del apartamento 673, ha señalado que algunos residentes invitan a personas externas y, como consecuencia, se han reportado pérdidas de objetos. Por ello, sugiere que en la portería se implemente un registro de ingreso tanto para invitados como para residentes, con el fin de establecer responsabilidades en caso de incidentes.

Mario Castaño, residente del apartamento 314, solicita a la Administración que informe el costo de un turno de vigilancia diurno. Señala que los vigilantes desempeñan múltiples funciones, como cerrar ventanas, controlar las entradas y salidas durante las mudanzas, entre otras actividades, y que existe la percepción de que el servicio de vigilancia es costoso. Por ello, solicita transparencia en la información sobre el costo de un turno de vigilancia 24/7, con el propósito de evaluar la posibilidad de aumentar el número de vigilantes en el conjunto.

César Isaza, residente del apartamento 744, manifiesta que suele salir y regresar a su vivienda entre las cinco de la tarde y la medianoche. Ha experimentado en varias ocasiones la falla de la iluminación en el pasillo, lo que ha generado dificultades al momento de ingresar a su apartamento. En una de estas ocasiones, la luz tardó seis días en ser reparada, obligándolo a utilizar la linterna de su celular para poder abrir la puerta. Además, menciona que los vigilantes que realizan rondas no han detectado estas situaciones. Por ello, propone, al igual que otros residentes, la instalación de una cámara de vigilancia o la asignación de un rondero que realice recorridos más efectivos para garantizar la seguridad y el adecuado mantenimiento de las áreas comunes.

Óscar Castaño, residente del apartamento 1353, considera que los problemas relacionados con la vigilancia se deben a la alta rotación del personal. Además, manifiesta que la empresa encargada de la seguridad, Coordinar, ofrece un servicio deficiente. Como solución, propone fortalecer la seguridad del conjunto mediante la instalación de un sistema moderno de cámaras en cada piso y la contratación de personal encargado de supervisarlas. Señala que los recursos ahorrados en otros aspectos podrían destinarse a esta mejora para optimizar la seguridad de la unidad residencial.

Carlos Burgos, residente del apartamento 1062, manifiesta que, para abordar el tema de seguridad, no es necesario realizar estudios adicionales. En su lugar, exige la restitución de los dos vigilantes que fueron retirados, ya que considera que su presencia es fundamental. Además, señala que la alta rotación de los ronderos afecta la efectividad del servicio. Por ello, solicita que se reinstalen las cámaras y los domos de seguridad, así como la devolución de los dos vigilantes, y que la empresa de vigilancia contrate personal idóneo, similar al que prestaba el servicio anteriormente.

Luz Marina González del apartamento 1215 informa que, aproximadamente hace un mes, se registraron ingresos no autorizados a dos apartamentos, incluido el suyo. En su caso, los intrusos causaron daños en las chapas y vidrios de la vivienda. Además, señala que estos incidentes han ocurrido en apartamentos que suelen estar desocupados, lo que sugiere que los responsables tienen conocimiento previo sobre cuáles unidades permanecen solas.

Carlos Espinosa, residente del apartamento 835, expresa su preocupación por la seguridad y señala que, en la actualidad, no se puede confiar plenamente en nadie. Por esta razón, sugiere que los residentes instalen cámaras internas con sensores de movimiento, las cuales pueden notificar en tiempo real cualquier actividad sospechosa dentro de las viviendas. Destaca que este tipo de

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

tecnología permite recibir alertas desde cualquier lugar del mundo y activar alarmas de manera remota, lo que contribuiría a prevenir situaciones de riesgo.

Gloria Amparo Montoya, residente del apartamento 622, manifiesta su inconformidad con la prestación del servicio de aseo en las torres, señalando que es deficiente. Por ello, solicita que este aspecto sea revisado con la administradora para tomar las medidas necesarias y mejorar la limpieza en las áreas comunes.

Angie Insuasty, residente del apartamento 1085, expresa su preocupación respecto a la iluminación en el sótano, donde se encuentra su parqueadero. Señala que las escaleras están ubicadas a una distancia considerable y que la falta de una adecuada iluminación dificulta el acceso.

Además, en cuanto a la seguridad, menciona que en muchas ocasiones son los mismos residentes quienes proporcionan información innecesaria a los vigilantes, lo que podría comprometer la seguridad del conjunto. Por ello, sugiere mayor discreción por parte de los residentes y una mejor supervisión del personal de vigilancia.

Óscar Castaño, residente del apartamento 1353, propone reforzar la seguridad de la unidad residencial mediante el blindaje de la chapa principal del portón. Comparte su experiencia personal, mencionando que blindó la chapa de su apartamento con un refuerzo de 20x20, lo que ha impedido que pueda ser forzada. Asimismo, informa que ha enviado fotos de esta mejora a la administradora, quien puede mostrarlas a los interesados. Por ello, sugiere que la Administración implemente un blindaje similar en todas las chapas de los apartamentos para mayor seguridad.

Luz Stella Ramírez residente del apartamento 1326, señala su preocupación respecto al alquiler de apartamentos por períodos menores a un mes, práctica que considera inadecuada. Destaca que esta situación puede aumentar la vulnerabilidad del conjunto residencial, por lo que solicita que se tome en cuenta esta problemática y se establezcan medidas para regular el tiempo mínimo de arrendamiento.

Alexander Ortiz Argote, residente del apartamento 453, manifiesta su preocupación por el alquiler de apartamentos por días a través de plataformas como Airbnb. En este sentido, solicita a la Administración informar qué medidas se han tomado al respecto, considerando el posible impacto que esta práctica puede tener en la seguridad y convivencia del conjunto residencial.

Carlos Enrique Londoño Vera, residente del apartamento 822 expresa sus preocupaciones como propietario, destacando la importancia del estudio de seguridad y la necesidad de tomar medidas responsables. Señala que las puertas de seguridad deben diseñarse para brindar tranquilidad en las noches, mientras que las talanqueras cumplen su función durante el día. También menciona la falta de cumplimiento del Consejo de Administración en la implementación de un sistema de blindaje para los vidrios que puedan impedir cualquier intento de asonada mientras llega la policía, aquí no hubo cumplimiento a un mandato de la Asamblea pasada por parte del Consejo de Administración, que deberá ser asumido por el nuevo Consejo de Administración. Además, solicita a la administradora información sobre el ahorro y el tiempo de retorno de los paneles solares. Finalmente, subraya la preocupación por la rotación del personal de vigilancia y la importancia de seleccionar una empresa adecuada. El tema de los ascensores es delicado, para que sean las empresas más capaces para brindar estos servicios.

Respecto a las luces en los pasillos el aseo de las empresas las luminarias son temas muy importantes que se toquen aquí, pero son temas a los que se les hará el debido seguimiento por parte de la Administración.

Interviene el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informando que se van a resolver los puntos por parte de la Administración y el Consejo de Administración y le informa a Alexandra Buenaños que no es posible que se lea el Acta de la anterior Asamblea debido a lo largas que son, que para ello se nombra el comité que revisa dicha Acta.

Va a atender la administradora los requerimientos y algún complemento lo va a hacer alguno de los miembros de la Administración.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

La administradora, Giceth Giraldo, aborda el tema de la vigilancia, reconociendo la inconformidad existente. Explica que tanto la Administración como el Consejo de Administración han presentado varios reportes a la empresa de seguridad. En cuanto a la alta rotación del personal, menciona que solicitaron un informe para determinar las causas, y este reveló que el 50% de las rotaciones se debe a renuncias voluntarias del personal. Destaca que este es un factor relevante, pero fuera del control de la Administración, ya que no pueden intervenir en la gestión del personal de la empresa de seguridad. La administradora también menciona la inconformidad con el sistema de marcación y rotación del personal de vigilancia. Explica que un solo vigilante tiene a su cargo cinco torres, lo que equivale aproximadamente a 200 apartamentos. Ante esta situación, se está evaluando cómo mejorar las rondas para evitar que un vigilante se ausente demasiado tiempo de una torre en particular. Además, se busca optimizar el sistema de marcaciones y los reportes que la empresa de vigilancia debe entregar. La administradora también resalta que, si bien hay un número determinado de vigilantes, la seguridad no depende únicamente de ellos, sino también de la responsabilidad de los residentes. Señala que en el conjunto ingresan muchos domiciliarios y empresas externas, lo que puede representar un riesgo si se presentan factores de oportunidad, como ventanas abiertas en apartamentos desocupados. Por ello, recomienda tomar medidas de seguridad adecuadas, asegurando puertas y ventanas al ausentarse, para prevenir incidentes. En cuanto a la modificación del contrato de vigilancia, la administradora explica que el Consejo de Administración realizó un análisis para minimizar el impacto en las áreas más vulnerables. Por ello, los cambios se hicieron en la ronda central y la portería. Durante la verificación de cámaras, se observó que después de la medianoche, en varias ocasiones, el rondero permanecía en el salón de juegos sin actividad, posiblemente durmiendo o usando el celular. Para evitar esta inactividad, se decidió reducir el tiempo de trabajo en esa área. Lo mismo ocurrió en la portería, donde después de las 12 de la noche el flujo de personas disminuye considerablemente. Al revisar las cámaras, se evidenció que mientras un vigilante dormía, el otro permanecía atento, por lo que se optó por eliminar un puesto para garantizar que el vigilante que esté en turno se mantenga alerta al 100%. Esta fue la razón principal detrás de la reducción del personal en estos horarios.

El consejero Hernando Ocampo enfatiza que la seguridad es una responsabilidad compartida entre todos los residentes. En una reunión con la empresa de seguridad, se discutió la alta rotación de trabajadores, un problema recurrente en el sector, especialmente en zonas con alta demanda laboral como El Nogal. Propone que en el futuro se contrate una empresa con menor rotación de personal para mejorar la estabilidad del servicio. Recuerda que el año pasado la Asamblea sugirió reducir el número de vigilantes. Luego de un análisis, el Consejo de Administración y la Administración determinaron que era viable reducir la vigilancia en dos puntos específicos. Se estableció que, si la reducción no arrojaba los resultados esperados en un plazo de tres meses, se podría revertir el ajuste, aunque implicaría una modificación en el presupuesto. Sugiere que el nuevo Consejo de Administración realice un análisis más profundo de la seguridad, considerando todas las situaciones presentadas, y que, independientemente de la empresa contratada, se garantice un mayor compromiso con la vigilancia y el bienestar de los residentes.

El consejero Jaime Mejía del apartamento 415 enfatiza que el Consejo de Administración comparte las mismas experiencias y preocupaciones que los residentes. Recuerda que el año pasado se ordenó un ahorro en vigilancia y la asamblea sugirió apoyarse en la tecnología para reducir costos en la vigilancia. Aclara que ha sido muy crítico con esta empresa, pero al vencer el contrato en agosto el nuevo consejo va tener el mismo problema y es que el costo del nuevo contrato va a ser oneroso, no se ciñe al presupuesto y el desfase va a ser de millones de pesos. Además, los operadores nos van a trasladar la disminución de dos horas laborales por ley. Sugiere analizar muy bien costos contra presupuesto y calidad de servicio de la nueva empresa a contratar, sin comprometer la seguridad del conjunto.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera aclara que lo solicitado en la Asamblea del año pasado fue realizar un análisis y un estudio para reducir costos, lo cual es diferente a reducir el personal. Destaca la importancia de precisar esta diferencia, ya que el objetivo principal era

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

optimizar los recursos sin comprometer la seguridad del conjunto.

La consejera Doralba Martínez, en calidad de propietaria, expresa su inconformidad con la situación actual de la seguridad. Aunque inicialmente no estaba de acuerdo con reducir personal, considera que el problema principal es la falta de monitoreo activo del circuito cerrado de televisión. Destaca que las cámaras registran los eventos, pero no hay un guarda supervisado en tiempo real, porque tiene la instrucción de apagar el televisor, por lo tanto, solicitó a la administradora una cotización para asignar un guarda líder exclusivamente al monitoreo de cámaras en turnos de día, noche, fines de semana y festivos. El costo mensual sería de \$13.000.000, lo que equivale a \$156.000.000 anuales, dividido entre los 704 apartamentos, daría \$222.000 al año, dividido entre 12 representaría un aumento de aproximadamente \$20.000 mensuales por unidad. Considera que este ajuste es razonable, ya que garantiza una vigilancia más efectiva en el momento en que ocurren los hechos, en lugar de revisar las grabaciones después. Como aún no se ha hablado de presupuesto manifiesta que deja esa idea en el aire.

Concluye el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera que el próximo Consejo de Administración debe hacer un estudio muy juicioso con relación al tema de seguridad, y comenta que científicamente está demostrado que una persona solo puede estar dos horas conscientemente mirando a los televisores, lo que implicaría una rotación de todo el personal.

El consejero Guillermo Aguirre del apartamento 1371 recuerda que en reuniones anteriores se discutió la realización de un estudio de seguridad, el cual fue solicitado por la Asamblea. La administradora cotizó con varias empresas, pero solo una de Medellín presentó oferta, con un costo de \$8.000.000 más viáticos. La Asamblea aprobó \$20.000.000 para este estudio y la instalación de una puerta. Sin embargo, el informe entregado por la empresa de vigilancia identificó sólo riesgos mínimos, como el perímetro, las escaleras y los balcones. También se evaluó la posibilidad de una sala de monitoreo con personal exclusivo para observar las cámaras, pero con 130 cámaras actuales y la posibilidad de sumar 120 más, considera que es imposible para un solo operador supervisar 300 cámaras en tiempo real. Advierte que, aunque se desea mayor seguridad, es inviable contar con un vigilante en cada torre o piso. Sostiene que el estudio de seguridad se analizó, se cotizó y finalmente no se consideró viable. El Consejo de Administración ha considerado la instalación de alarmas de ruido como una medida para disuadir amenazas sin incurrir en gastos innecesarios. Se ha buscado manejar el tema de seguridad de manera responsable, evitando soluciones que puedan generar más problemas. Por ejemplo, la instalación de puertas pesadas podría generar inconvenientes en la movilidad, ya que actualmente, con las talanqueras, ya se presentan filas extensas en horas pico.

Interviene el presidente de la Asamblea informando que pasaremos al punto número 7.

6. Informe del comité de convivencia.

Se dio lectura al informe del comité de convivencia.

Se adjunta dicho documento a la presente acta.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informa que como se omitió el punto del informe de la comisión verificadora del Acta se va a proceder a dar esta lectura que se envió el 8 de mayo del año 2024, le pide por favor a la Asamblea que lo aprueben, por unanimidad se procede a la lectura.

Se adjunta dicho informe a la presente Acta.

7. Informe de la Revisoría fiscal.

La Revisora Fiscal agradeció la confianza de los copropietarios y presentó el informe correspondiente

[Handwritten signature]

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

al periodo 2024. En su intervención, recordó las responsabilidades de la Administración junto con el Contador en relación con la certificación de los estados financieros, conforme al artículo 37 de la Ley 222 de 1995 y está firmada por el representante legal de la copropiedad el contador y la Revisora Fiscal, esta certificación dice que está libre 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 con anterioridad los asambleístas tuvieron tiempo de revisar, y que se diseñaron, implementaron y mantuvieron procesos de control interno para la preparación de estos estados financieros. Que todas las obligaciones de la copropiedad están debidamente registradas y no tiene conocimiento de que existiera reclamaciones o juicios contra la propiedad horizontal por concepto de litigios o demandas, además no tuvo 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 Administración y que la copropiedad está en capacidad de continuar como entidad en funcionamiento. Informa que la función del Revisor Fiscal es dar una opinión y certificar que los estados financieros recibidos por los copropietarios contienen información veraz y completa, conforme a las normas internas de auditoría registradas de en el decreto único reglamentario 2420 de 2015 y por tanto los informes financieros están libres de incorrecciones materiales, lo cual se hace mediante una auditoría y posterior dictamen, tras evaluar la gestión administrativa, la situación financiera y el cumplimiento de las normas y el presupuesto aprobado. Se presentaron propuestas de mejoramiento, se realizaron asesorías y apoyos constantes presentando informes a lo largo del año debidamente socializados con la Administración y el Consejo de Administración. Se resume el dictamen adjunto a la convocatoria como un dictamen favorable sin salvedades y que todos los documentos que reposan en la Administración, son veraces y expresan la real situación financiera y administrativa de la copropiedad.

Se adjunta dicho informe a la presente Acta.

Espacio para preguntas.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez del apartamento 1083 informa que estuvo averiguando sobre el control interno financiero, manifiesta que le preocupa que no hay un informe escrito sobre ese control interno, se le había explicado que es el cargue de la contabilidad tanto por el asistente contable como el contador, hace la solicitud que a partir del momento se expida un formato de control interno donde se nos indique todas las novedades que se encontraron.

La Revisora Fiscal responde:

Don Luis Gustavo está solicitando un informe de control interno, recuerde que la responsabilidad del mismo es de la administración como lo expresa la ley 222 la administración como tal tomará el requerimiento. Don Luis Gustavo.

Fabio Vinasco, residente del apartamento 1386, solicita aclaración sobre los límites de contratación dentro de la copropiedad. En particular, pregunta hasta qué monto la administradora puede realizar contrataciones de manera autónoma, cuál es el límite de autorización del Consejo de Administración y a partir de qué monto la aprobación corresponde a la Asamblea general de copropietarios

La Revisora Fiscal responde:

La administradora sí tiene un monto límite que son 4 salarios mínimos, el Consejo de Administración no tiene monto de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal y la Asamblea no tiene ningún monto, los asambleístas aprueban las inversiones.

Marco Antonio Correal apartamento 1444 y 1121 quiere que les explique la salvedad que hizo sobre los paneles solares un poco más a fondo, hasta donde él percibe cree que ella no aprobó ese gasto

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

de los paneles solares, no sabe si todos los consejeros lo aprobaron, no sabe si el abogado lo aprobó, porque por lo menos lo de las puertas estaba aprobado y no se ejecutó y esto de los paneles que no estaba aprobado si lo hicieron.

La Revisora Fiscal responde: Aclara que su opinión sobre los estados financieros de la copropiedad fue emitida sin salvedades, lo que indica que no se identificaron incorrecciones materiales. Explica que dentro de un dictamen existen distintos párrafos, como el párrafo de énfasis, el párrafo de otros asuntos y las salvedades. En este caso, enfatiza que no emitió un dictamen con salvedades, sino un párrafo de énfasis, el cual no modifica su opinión. Dicho párrafo resalta una nota específica de los estados financieros relacionada con la inversión en paneles solares. Señala que esta inversión, decidida en diciembre de 2024, quedó pendiente de ejecución total para el año 2025, motivo por el cual su depreciación se realizará en dicho periodo. Su objetivo con este énfasis es asegurar que los copropietarios estén plenamente informados sobre el manejo contable de esta inversión.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera toma la palabra y enfatiza que todos los Consejos de Administración han trabajado en pro de la transparencia en la gestión de la copropiedad. Sin embargo, manifiesta su preocupación respecto a la inversión de \$78.000.000 en los paneles solares, señalando que no se realizó una convocatoria pública para este contrato, a diferencia de lo que ocurre con los procesos de contratación en áreas como vigilancia y aseo. En ese sentido, sugiere que, en adelante, todos los contratos de montos significativos sean sometidos a un proceso de convocatoria y publicación, garantizando así una mayor transparencia en la toma de decisiones.

Juan Pescador interviene manifestando que comprende que una de las funciones de la revisoría fiscal es velar por el cumplimiento de las decisiones tomadas en la Asamblea por parte del Consejo de Administración y la Administración. Expresa su inquietud al señalar que el Consejo de Administración no acató dos decisiones aprobadas en Asamblea: la realización de estudios de factibilidad para solucionar el problema de entrada en la portería y la evaluación de mejoras en seguridad. Ante esta situación, pregunta cuál fue la postura de la Revisora Fiscal al evidenciar que el Consejo de Administración no estaba cumpliendo con las decisiones y directrices establecidas por la Asamblea.

La Revisora Fiscal responde:

Don Guillermo y otros consejeros fueron muy claros en su gestión. Aclara que no es correcto afirmar que el Consejo de Administración no acató las decisiones de la Asamblea, ya que sí lo hicieron. Explica que la Asamblea otorgó al Consejo de Administración la potestad de verificar la necesidad de realizar el estudio, así como la conveniencia de instalar una puerta. En cumplimiento de este mandato, el Consejo de Administración llevó a cabo la evaluación correspondiente y presentó un informe detallado a los asambleístas. Por lo tanto, afirmar que no se acató la decisión de la Asamblea implicaría señalar una omisión por parte del Consejo de Administración, lo cual no ocurrió.

Juan Pescador interviene manifestando que posee el Acta donde se establece claramente lo aprobado en la Asamblea. Enfatiza que la instrucción dada al Consejo de Administración fue la realización de un estudio de factibilidad, no la toma de una decisión sobre el asunto. Explica que dicho estudio debía ser presentado a la Asamblea en la reunión de hoy para que esta determinara si se procedía o no con la implementación. Destaca que eran conscientes del alto costo del estudio, motivo por el cual se dejó explícito que no debía ser realizado por la empresa Coordinar, ya que esta no podía ser juez y parte en el proceso. Sin embargo, señala que finalmente el Consejo de Administración optó por contratar a Coordinar argumentando un menor costo, destinando un presupuesto de \$20.000.000 para la elaboración del estudio.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera interviene para hacer una precisión sobre el tema. Afirma que la Revisora Fiscal fue clara en su explicación y reconoce que la postura de Don Juan también lo es. Sin embargo, considera que no hubo una omisión por parte del Consejo de

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
Club Residencial

Administración, a pesar de que se había solicitado un estudio de factibilidad. Explica que el Consejo de Administración tomó una decisión, que, si bien podría haber sido equivocada, fue la que consideraron más adecuada para la copropiedad en ese momento. En ese sentido, sugiere que más que una omisión, se trató de una determinación basada en las circunstancias y criterios que manejaban en ese momento.

Rubén Darío Salazar, del apartamento 357, expresa su inconformidad con la contratación de aproximadamente \$70.000.000, la cual considera que no fue debidamente concertada. En su primera intervención solicitó información sobre los paneles solares y, aunque reconoce que son una excelente inversión, manifiesta que no se va satisfecho porque considera que falta claridad y más información sobre el proceso. Cuestiona por qué, si no se llevó a cabo el proyecto de la portería, sí se realizó una inversión de \$78.000.000 en los paneles solares. Aunque valora la propuesta y el ahorro que generará a futuro, insiste en la necesidad de mayor transparencia en este tipo de decisiones.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez expresa su inconformidad con la actuación del Consejo de Administración y plantea una pregunta clave: ¿Puede el Consejo de Administración ejecutar obras de inversión sin la autorización de la Asamblea? Señala que la instalación de los paneles solares no fue recomendada ni por la Revisora Fiscal ni por la administradora. Por lo tanto, cuestiona la decisión del Consejo de Administración y solicita una explicación sobre los motivos que llevaron a realizar esta inversión sin dichas recomendaciones previas.

Óscar Castaño plantea tres preguntas clave sobre la instalación de los paneles solares:

1. ¿Cuál es la vida útil estimada de los paneles solares?
2. ¿Existe una garantía que respalde su funcionamiento y mantenimiento?
3. ¿Cuál será el ahorro mensual real en costos de energía y en cuántos años se recuperará la inversión realizada?

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera sugiere la creación de una comisión encargada de hacer un seguimiento riguroso a la inversión en los paneles solares. En caso de encontrarse algún tipo de irregularidad o responsabilidad, se agotarán los procesos correspondientes. Además, propone que sea la administradora o el Consejo de Administración quienes expliquen las razones por las cuales no se realizó una convocatoria abierta, así como el tiempo estimado de retorno de la inversión, las garantías y otros detalles relevantes.

La Revisora Fiscal aclara que algunos aspectos relacionados con la inversión en los paneles solares son de resorte administrativo y podrán ser revisados en detalle en los estados financieros, donde se presentarán el valor de la inversión, el retorno esperado y el análisis costo-beneficio. Estos temas serán abordados en el siguiente punto por la Administración y el Consejo de Administración. Respecto a las inquietudes de los señores Rubén Darío Salazar y Luis Gustavo Álvarez Rodríguez, la Revisora Fiscal señala que la revisoría fiscal recomendó no realizar la inversión en diciembre, considerando los tiempos y la prudencia de someter este tipo de decisiones a la aprobación de la Asamblea. Sin embargo, corresponde al Consejo de Administración explicar las razones que llevaron a ejecutar la inversión, así como detallar los costos asociados y el retorno esperado de la misma.

8. Aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024.

La contadora, Claudia Marcela Sánchez, interviene para resaltar que los estados financieros fueron enviados junto con la convocatoria, permitiendo a todos los copropietarios revisarlos con anticipación. Además, se destinó el viernes 7 de marzo como fecha específica para que cualquier persona interesada pudiera acudir a la Administración y resolver sus inquietudes. Sin embargo, solo un propietario hizo uso de esta oportunidad, presentó sus dudas y recibió las respuestas correspondientes.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Se da lectura y se presentan los estados financieros

Se adjuntan dichos estados financieros a la presente acta.

Interviene el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera dando el uso de la palabra para responder dudas.

Hernán Arango Isaza, del apartamento 1483, pregunta por qué se siguen recibiendo dineros de las empresas con las que se contratan servicios. Expresa su preocupación sobre a costa de qué se reciben esos recursos y señala que esto podría desalentar la participación de otras empresas interesadas en competir por los contratos.

La administradora aclara que, en primer lugar, el conjunto no solicita ningún valor agregado a las empresas con las que contrata. En segundo lugar, explica que las empresas de vigilancia no consideran esto como un "valor agregado", sino como un fondo de reinversión. Dicho monto debe ser utilizado para mejorar la tecnología o para cualquier otra necesidad que la copropiedad determine pertinente. Además, enfatiza que este es un procedimiento común entre las empresas de vigilancia.

El consejero Hernando Ocampo amplía el tema explicando que, debido a la competencia en el mercado, todas las empresas incluyen en sus propuestas un concepto denominado "valor agregado" o "reinversión". Esto forma parte de sus estrategias para diferenciarse y obtener ventaja frente a otras empresas en sus ofertas. No obstante, sugiere que, si el nuevo Consejo de Administración y la Administración lo consideran conveniente, en futuras convocatorias podrían optar por no incluir estas partidas en los contratos.

Jorge Guillermo Corredor, del apartamento 1376, interviene para respaldar la explicación sobre la modalidad de contratación de las empresas de vigilancia. Explica que este es un mecanismo común en todas partes, ya que las empresas del sector están reguladas por la Superintendencia de Vigilancia, la cual establece una tarifa mínima. Dado que todas las compañías ofertan sobre ese mismo valor, la competencia se genera a través de beneficios adicionales, como inversión en tecnología o reinversión en la copropiedad, en lugar de descuentos directos.

Juan Pescador, del apartamento 945, interviene cuestionando la destinación de los fondos entregados por la empresa Coordinar. Expresa su inconformidad con el hecho de que dicho dinero no se utilizara para solucionar problemas de seguridad, como la puerta de ingreso o inversiones en tecnología, sino que se destinara a la pintura de las fachadas de las torres, algo que considera poco prioritario en comparación con la seguridad. Adicionalmente, en relación con la cartera morosa, destaca que, aunque se recibió la buena noticia de que, tras un proceso jurídico prolongado, el apartamento que el año pasado adeudaba \$14.000.000 finalmente canceló su deuda, ahora surge un nuevo caso de morosidad significativa, con un apartamento que adeuda \$12.000.000. Se pregunta cómo es posible que una deuda alcance ese monto en cuotas de Administración y cuántos años lleva sin realizar pagos.

El abogado del conjunto, el doctor Joaquín de Jesús Ramírez, responde aclarando que el recaudo de cartera no se debe necesariamente a la falta de procesos de cobro, sino a la duración de los mismos. Explica que, en muchos casos, estos procedimientos no son inmediatos ni expeditos, lo que significa que la Administración solo ve reflejado el pago cuando finalmente ingresa el dinero a la caja. Detalla que el proceso de cobro inicia con una etapa pre jurídica y persuasiva, luego continúa con la presentación de la demanda y, finalmente, con el recaudo, el cual puede tardar varios años en concretarse. Aclara que esto no significa que la deuda no será cobrada, sino que sigue un procedimiento legal que puede culminar con el remate del bien para lograr el recaudo efectivo.

Julio Cesar Pulgarín, apartamento 318. Pregunta sobre los \$35.000.000 que dio la empresa Coordinar, ¿es gradual o es por cada contrato que se hace con la empresa?

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Interviene el presidente de la Asamblea diciendo que la postura de Hernán Arango Isaza le parece lo más sano o lo más transparente, es como no tener uno algún tipo de cercanía con la empresa, porque indirectamente, eso dentro del mercado de las empresas de vigilancia como las comisiones por venta que es del 3% hizo carrera, eso no está en una ley, pero eso todo mundo lo hace. Ese recurso le parece pertinente que esté destinado a fortalecer el proceso de la seguridad. Eso se hace cada año.

La Revisora Fiscal aclara que, en la ejecución de las reservas del proyecto de inversión, se identificaron \$35.000.000 correspondientes a la reinversión asignada a la empresa de vigilancia para el periodo de septiembre 2023 a septiembre 2024. Dado que estos fondos no se ejecutaron en 2023 y debían implementarse en 2024, en vista de que se iba a proceder a la elección de la empresa de vigilancia, se tomó la decisión de redirigir esos \$35.000.000 al rubro de pintura de las torres, ya que estaban presupuestados en el presupuesto de 2024 aprobado por la Asamblea para ese fin. Posteriormente, al acercarse el periodo de elección y considerando la continuidad de la empresa de vigilancia, el Consejo de Administración decidió aplicar esos \$35.000.000 destinados a reinversión en la pintura, mientras que los otros \$35.000.000 aprobados vía presupuesto se utilizaron en la adquisición de torniquetes para la entrada, con el objetivo de mejorar la seguridad de acceso.

Luis Alejandro González, residente del apartamento 735, solicita una aclaración a la contadora respecto al rubro de energía. En particular, menciona que, al hablar del gasto en energía, se hizo referencia a los paneles solares, pero no entiende por qué aparece un valor asociado a la energía en distintos apartados contables. Le gustaría comprender por qué esta inversión se refleja tanto en activos fijos como en el gasto en reservas, y cómo se está registrando específicamente en el rubro de servicios públicos de energía.

La contadora Claudia Sánchez responde que, al realizar la inversión en paneles solares, se planteó la pregunta de en qué ítem contable debían ser registrados. Se determinó que lo más adecuado era incluirlos dentro del rubro de servicios públicos, específicamente en energía, dado que este es el rubro que se verá impactado en 2025 con el ahorro generado por los paneles instalados.

Luis Alejandro González, del apartamento 735, interviene nuevamente expresando su inquietud. Señala que, si la inversión en paneles solares fue registrada dentro del gasto de energía, no entiende por qué también figura en propiedad, planta y equipo como maquinaria en montaje y está reflejada en reservas. Pide una aclaración sobre esta aparente contradicción.

Responde la contadora que, en la ejecución presupuestal, era necesario mostrar el gasto correspondiente a la compra e instalación de los paneles solares. En la cuenta 15 se deben reflejar los activos que posee la copropiedad, y dado que este activo no había sido completamente entregado al 31 de diciembre, se registró como un activo en montaje. Asimismo, explica que, por esta razón, se indicó que en el año 2025 no se afectaría el rubro de gasto por depreciación, sino que, con autorización de la Asamblea, se reducirían los excedentes del año 2024 para absorber el impacto de la inversión.

Interviene Luis Alejandro nuevamente. ¿O sea que fue gasto contra la propiedad planta y equipo?

Responde nuevamente la contadora: Es importante recordar que la ejecución presupuestal y los estados financieros son conceptos distintos. En la ejecución presupuestal, la inversión en paneles solares se reflejó dentro del rubro de energía, ya que impactará el gasto de este servicio en 2025. Sin embargo, en los estados financieros, los paneles solares se registraron como un activo en montaje, dado que la instalación no había sido completamente finalizada al 31 de diciembre de 2024.

Interviene el consejero Hernando Ocampo: Se presentará una exposición detallada sobre cómo se llevó a cabo el proceso y las razones detrás de la inversión en paneles solares a finales de 2024. Es importante aclarar que las decisiones tomadas por el Consejo de Administración son ampliamente debatidas internamente; no obedecen a caprichos individuales, sino a un análisis responsable y detallado en beneficio del conjunto. Nuestro objetivo siempre ha sido llevar las mejores propuestas para la comunidad,

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

y uno de los aspectos destacados de nuestro conjunto es que, a diferencia de muchos otros, nos sentamos a discutir cómo administrar los excedentes. Estos excedentes no surgen por casualidad, sino gracias a una gestión administrativa rigurosa y transparente. Para cualquier inversión, siempre se solicitan diversas cotizaciones y se realizan análisis detallados de calidad y precio antes de tomar una decisión. A lo largo de estos años, hemos logrado mantener excedentes anuales debido a una Administración eficiente y al manejo responsable de los recursos. Con el tema de los paneles solares es un tema que se vino manejando en el Consejo de Administración desde el mes de mayo aproximadamente donde empezó a hablarse de la posibilidad de tener un proyecto que nos generará un ahorro a una de las facturas más costosas del conjunto que es la que encierra el gasto de las áreas comunes generales, esta factura nos cuesta. Se realizaron tres cotizaciones oficiales con empresas de amplia experiencia en la región, lo que nos permitió analizar la viabilidad de la inversión en función de los recursos disponibles. Ahora bien, ¿de dónde provenían esos recursos? Don Luis Alejandro hizo una consulta importante sobre por qué se registró bajo el rubro de energía. La decisión del Consejo de Administración se basó en un análisis detallado y en debates internos en los que aprobamos la inversión con la empresa que presentó la mejor relación costo-beneficio. Nuestro objetivo siempre ha sido optimizar los recursos y garantizar que las decisiones de inversión sean las más adecuadas para la copropiedad.

Se recibieron tres propuestas de empresas especializadas en generación de energías limpias:

- Energreen: \$131.000.000
- Blesa: \$98.000.000
- Energitel: \$78.000.000

Tras analizar cada una y convocar a las empresas para que nos explicaran a fondo la viabilidad del proyecto y los beneficios en términos de ahorro en nuestras facturas, el Consejo de Administración decidió aprobar la inversión con Energitel, que presentó la mejor relación costo-beneficio.

Desarrollo del proyecto de paneles solares:

Actualmente, el conjunto cuenta con 48 paneles solares instalados en el techo, los cuales tendrán las siguientes características:

- Capacidad de generación anual: 27.700 kWh
- Área utilizada: 125 m²
- Garantía: 12 años por defectos de fabricación
- Vida útil del proyecto: 25 años
- Tiempo estimado de recuperación de inversión: 3 años y 6 meses

El sistema cuenta con un inversor, que convierte la energía generada por los paneles en electricidad utilizable. Esta energía es dirigida a través de canales internos hasta el medidor de mayor consumo del conjunto, ubicado en la parte trasera de la Administración y destinado a las áreas comunes.

Recientemente, se instaló un medidor bidireccional, que permitirá lo siguiente:

- Cuando los paneles generan energía, el sistema la suministra directamente al conjunto, reduciendo el consumo de la red externa.
- Cuando no hay producción solar, el medidor sigue tomando energía de la red externa.
- El sistema contabiliza la energía generada, contribuyendo a la reducción de costos en la factura eléctrica.

A partir de la próxima semana, el sistema comenzará a generar energía y desde el primer día se reflejarán los ahorros en la factura.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Beneficios del proyecto de paneles solares:

- Reducción en el costo de energía: Actualmente, la factura de energía de las áreas comunes del conjunto asciende a \$13.600.000 mensuales.
- Con la implementación del sistema solar, se estima un ahorro mensual de aproximadamente \$1.800.000, lo que equivale a más de \$21.000.000 anuales.
- Estos recursos ahorrados serán incorporados en la propuesta de presupuesto de este año para futuras inversiones en la copropiedad.

Seguridad y garantía del ahorro:

- El ahorro proyectado es altamente seguro, ya que las empresas encargadas de estos proyectos realizan estudios detallados para calcular la generación real de energía en kilovatios.
- Además, estas empresas deben entregar una póliza de generación, lo que significa que, en caso de no cumplirse la producción estimada, la empresa asumirá la responsabilidad y responderá por la garantía.

¿Cómo se financió? Con un ahorro en el pago de la factura de energía ya que su valor bajó por el cambio de las luminarias y un excedente que quedó del valor agregado o la reinversión que entregó la empresa de energía se pagó casi el 95% de este proyecto, todo con recursos claros de donde salen y por qué.

Manifiesta estar de acuerdo con la propuesta de que se elija una comisión para que analice y revise todo el proyecto y las propuestas.

Se adjunta dicho proyecto a la presente Acta.

El consejero Jaime Mejía, del apartamento 415, menciona que lleva tres años en el Consejo de Administración, dos de ellos elegido por los asambleístas. En relación con los paneles solares, destaca que en las reuniones del Consejo de Administración siempre se discutió la idea de dejar un legado para el conjunto. Señala que se pudo haber optado por un proyecto decorativo o de embellecimiento, pero se decidió por esta iniciativa, la cual fue planteada hace dos Consejos de Administración. En ese entonces, no fue viable debido a los costos, aunque generó discusión porque ella apoyaba su implementación. Explica que el proyecto tiene dos objetivos principales: primero, contribuir al uso de energías limpias para el bienestar de futuras generaciones; y segundo, que su ejecución no implicó el uso de recursos del presupuesto ni generó costos adicionales para el conjunto. Además, resalta que el proceso se llevó a cabo con total transparencia y que la inversión garantizará ahorros durante los próximos 25 años.

El consejero Guillermo interviene para realizar una interpelación sobre el tema en discusión. Expresa que su decisión de ingresar al Consejo de Administración fue motivada por los comentarios de la comunidad y su deseo de verificar personalmente la situación en lugar de basarse en opiniones ajenas. Con respecto al proyecto aprobado, lo considera un asunto de gestión gerencial. Destaca que el proceso fue completamente transparente, con la invitación a cinco empresas, de las cuales solo tres presentaron propuestas. Se evaluaron detalladamente los pros y contras de cada una, incluyendo el tipo de paneles, las garantías ofrecidas, la estabilidad proporcionada y las pólizas de incumplimiento. Señala que la inversión realizada tiene un período de recuperación de tres años y una rentabilidad estimada de 22 años. En su análisis, los beneficios superan ampliamente las posibles desventajas, ya que este proyecto permitirá generar un ahorro que, en el futuro, podrá ser reinvertido en la copropiedad.

Mauricio Koock, del apartamento 152, expresa su acuerdo con el proyecto de los paneles solares, pero señala que existen deficiencias en su planificación. Indica que el proceso debería haber comenzado con una evaluación de alternativas y que no se cuenta con un estudio técnico que determine cuál es la opción más viable. Cuestiona si en el estudio se analizó cuál es la fuente de mayor consumo de energía en el

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

conjunto, ya que, si el objetivo es el ahorro, es fundamental identificar y atacar el mayor foco de gasto eléctrico. Finalmente, considera que el proyecto carece de una evaluación más profunda que justifique su implementación de manera óptima.

El presidente de la Asamblea interviene señalando que considera pertinente la intervención de Mauricio en relación con el estudio realizado para la contratación de los paneles solares. Plantea la pregunta sobre si dicho estudio técnico incluyó un análisis detallado de las áreas con mayor consumo de energía.

Aclara que, hasta el momento, se tiene claridad sobre los costos, el tiempo estimado para el retorno de la inversión y el porcentaje de ahorro mensual asociado al proyecto.

Con el objetivo de garantizar la viabilidad del proceso ante la Asamblea, propone la creación de una comisión que realice un seguimiento al proyecto. Además, invita a quienes estén interesados a acercarse a la Administración para revisar en detalle toda la documentación y el informe técnico del proyecto.

Pasamos a la aprobación de los estados financieros.



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.90%

Contenido de la Pregunta:

APRUEBA USTED LOS ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS POR LA ADMINISTRACION DEL AÑO 2024

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	545	76.19	87.67%
ABSTENCION	53	7.45	8.57%
NO	23	3.26	3.76%

9. Aprobación de Presupuesto del año 2025.

Este tema se presentará por bloques para darle mayor alcance y mayor celeridad.

Habla nuevamente la contadora Claudia Sánchez. Informando que se continuará con el proyecto del presupuesto para el año 2025.

Para acelerar solo se les dará las cifras representativas. En este momento tenemos unos ingresos de \$2.635.995.348 que sería correspondiente al 5.2% de incremento que es el IPC con el que cerramos a 31 de diciembre de 2024. Normalmente el presupuesto se ha presentado con el incremento del salario mínimo a 31 de diciembre fue el 9.5% para este presupuesto se está presentando el 5.2%. Tenemos un total de ingresos no operacionales de \$92.690.000 que los más representativos son las cuotas extraordinarias de sostenimiento que para este presupuesto se está teniendo un incremento del 9.5% que

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

en valor de pesos sería. Para la cancha de tenis un incremento de \$1.000, para la sintética de \$4.000, BBQ \$2.000, salones sociales si los reservan con sillas incrementa \$13.000 y sin las sillas serían \$11.000 y en el gimnasio el incremento sería de \$5.000. El mayor valor del presupuesto es el personal operativo con un 50% el personal administrativo con un 13%, Servicios públicos un 9% y el restante de rubros que son diversos, eventos especiales y gastos financieros sería el restante del porcentaje.

Para el personal administrativo un valor de \$340.000.000, en el operativo \$1.370.000.000, recordemos que dentro de este operativo el rubro más alto es vigilancia y tenemos unos gastos por mantenimiento preventivo y correctivo de 627.769.000. Servicios públicos \$250.000.000 y en diversos tenemos 70.472.000. Dentro de estos rubros hay unos donde podemos observar que el porcentaje es mayor al 9.5% o al 5.2%, como ya se les había dicho anteriormente, este presupuesto fue enviado a ustedes con la convocatoria y tenía una justificación de porqué estos porcentajes eran mayores. Como ejemplo tengo circuito cerrado de televisión que sube un 75% esto corresponde a que se tuvo en cuenta para ejecución este año la compra de 8 discos duros para ampliación de la grabación en la sala de monitoreo por \$3.200.000 y cinco cámaras adicionales por \$3.500.000 y así sucesivamente con todos los rubros que tienen porcentaje mayor.

Se adjunta dicho presupuesto.

Guillermo Corredor, del apartamento 1376, plantea inquietudes sobre el presupuesto destinado a la vigilancia. Consulta qué porcentaje de incremento está contemplado para este rubro y si dentro del presupuesto ya se ha considerado la contratación de una persona adicional para el monitoreo de las cámaras. Asimismo, cuestiona si este gasto ya está previsto o si se dejará en manos del próximo Consejo de Administración la evaluación de un posible aumento para cubrir esta necesidad.

Responde la contadora: Estamos hablando del rubro de la vigilancia, para este presupuesto no tenemos en cuenta lo que se ha discutido en esta Asamblea, se presupuestó con el personal que tenemos en este momento que es con la disminución que ya se ha hablado en toda la Asamblea. Entonces en caso tal de que la Asamblea decida volver a tener ese personal ya tendríamos evaluar de qué otros rubros se podría hacer un traslado.

El consejero Hernando Ocampo complementa la información indicando que el proyecto de presupuesto ha sido ajustado para cubrir las necesidades actuales, basado en la proyección de gastos de cada uno de los ítems. En cuanto a la vigilancia, señala que el presupuesto contempla el gasto actual, incluyendo la reducción de 18 horas de servicio. Sin embargo, menciona que, si en el futuro la Asamblea considera necesario restablecer esas horas o realizar otros ajustes con base en lo discutido, se revisará el presupuesto y se presentará una propuesta al respecto. Se recuerda que la cuota de Administración se ha pagado con un incremento del 9.5% desde el inicio del año. Sin embargo, la Administración propone ajustar el incremento al 5.2% con efecto retroactivo desde enero. No obstante, dado lo discutido en la reunión, se considera necesario realizar una revisión del ajuste para evaluar su viabilidad y posibles modificaciones.

La consejera Doralba Martínez expresa su acuerdo con la propuesta de Hernando Ocampo de ajustar el incremento al 5.2%. Señala que, si el único rubro que requiere un aumento es el de seguridad para recuperar el número de guardas y considerar la contratación de una persona en el centro de monitoreo, se podría realizar un traslado de recursos específicamente a este ítem. Considera que esta opción es preferible a incrementar todo el presupuesto en un 9.5%, lo que impactaría directamente en la cuota de Administración. Destaca la importancia de hacer un ajuste, ya que los costos de salarios y materiales siguen en aumento, pero advierte que se debe evitar afectar el valor de las viviendas por un incremento excesivo.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera interviene para hacer una aclaración y comprometer a los presentes con la propuesta que se planteará más adelante. Explica que, por primera



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
Club Residencial

vez, el incremento se ajustará al IPC, es decir, al 5.2%, en lugar del 9.5% inicialmente contemplado. Destaca que esta medida representa una reducción significativa en la Administración mensual. En cuanto a la seguridad, enfatiza su importancia y confirma que, antes de aprobar el presupuesto, se establecerá formalmente una directriz de la Asamblea para que el nuevo Consejo de Administración realice un estudio de seguridad. Dicho estudio deberá determinar con precisión las necesidades reales del conjunto. Además, menciona que ya se cuenta con una cotización de \$8.000.000 para su realización, lo que representa aproximadamente el 1% del valor del presupuesto de la copropiedad.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez manifiesta su desacuerdo con la propuesta de reducir el número de celadores. Insiste en la necesidad de reinstalar los dos celadores que fueron retirados o, en su defecto, recuperar las horas de vigilancia eliminadas. Además, considera fundamental la contratación de una persona para el monitoreo, ya que esto brindaría mayor tranquilidad y seguridad a la comunidad. Señala que no es conveniente someter esta decisión a estudio, ya que esto podría retrasar su implementación hasta la próxima Asamblea. En su opinión, lo importante es llevar a cabo estos ajustes de inmediato y modificar el presupuesto conforme a las necesidades actuales del conjunto. Se expresa preocupación sobre la necesidad de adquirir el SOAT y realizar el mantenimiento preventivo de mecánica para el motocarro. Se cuestiona la lógica de obtener estos certificados para una de las motos cuando la otra, que se usa de la misma manera, no los tiene. Además, se señala que el gasto en estos documentos asciende a \$700.000 y que en el presupuesto se contempla una cifra superior a \$800.000 solo para una moto en concepto de SOAT y revisión técnico-mecánica. Se considera que, dado que estas motos no circulan fuera del perímetro del conjunto y no tienen uso externo, no deberían requerir dichos documentos, lo que permitiría evitar este gasto innecesario.

Hernando Ocampo el consejero contesta. Los dos motocarros tienen el soat, lo que pasa es que uno es propiedad del conjunto y el otro es en comodato, pero ambos tienen el soat.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez pregunta. ¿Quién paga los soats?

La administradora responde que ambos lo pagan El Nogal.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez dice haberle preguntado a la administradora y dijo que tenía que averiguarlo. Si lo están pagando considero que están sobrando porque son carros que no deben salir del perímetro.

Responde la contadora Claudia Sánchez. Debe tener en cuenta que este soat no solo es para cubrir al empleado si no en caso tal de que Dios no quiera, un accidente, atropellan a alguien dentro del conjunto, el soat lo debe cubrir.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez plantea una inquietud respecto a la propuesta de reemplazar la totalidad de los carros del supermercado por un costo de \$12.000.000. Explica que, tras realizar su propia cotización en el mercado, encontró que el costo sería de \$8.025.000 adquiriéndolos directamente de una fábrica en Bogotá, con una capacidad de 145 litros por unidad.

Además, señala que en la cotización actual cada carro está valorado en \$800.000, por lo que sugiere evaluar alternativas para reducir costos. Propone, en lugar de hacer un cambio total, reparar únicamente los carros que realmente lo necesiten, con el fin de optimizar los recursos disponibles.

La contadora Claudia Sánchez responde explicando que, cada año, los carritos del mercado reciben mantenimiento, incluyendo pintura y cambio de ruedas, con revisiones mensuales. Sin embargo, señala que en este presupuesto se consideró que los carritos actuales han cumplido su vida útil desde la fundación del conjunto, por lo que se determinó la necesidad de su reemplazo. Aclara que los nuevos carritos no serán del mismo tipo, sino modelos más amplios, lo que justifica el valor estimado. Además, menciona que los \$12.000.000 no representan necesariamente el costo final, ya que aún se realizarán



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
Club Residencial

cotizaciones y el valor podría reducirse. Recuerda que se trata de un presupuesto y no de un gasto definitivo.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez presenta una propuesta relacionada con el contrato de mantenimiento de la planta eléctrica, sistemas eléctricos, electrónicos y motobombas, cuyo costo total en el presupuesto actual es de \$38.597.306. Explica que, al dividir esta cifra en 12 meses, el gasto mensual asciende a \$3.216.000. Propone a la Administración reconsiderar este gasto, argumentando que el encargado de los mantenimientos preventivos y correctivos ya tiene un contrato con un valor fijo mensual. Según su análisis, el costo mensual del contrato actual es superior a lo que se le está pagando al responsable de estos trabajos. Por ello, sugiere retirar del presupuesto esos \$38.000.000 destinados a este rubro y, en su lugar, incluir el contrato del ingeniero encargado en el gasto de personal de mantenimiento por un valor aproximado de \$2.800.000 mensuales, ya que, según lo que ha revisado en su propuesta, este profesional no solo realiza estos mantenimientos, sino muchas otras funciones adicionales.

La contadora Claudia Sánchez responde aclarando que, en el presupuesto actual, el mantenimiento preventivo de motobombas tiene un valor de \$10.767.000. Explica que en el presupuesto anterior pudo haber una confusión, ya que el mantenimiento preventivo y correctivo quedaron registrados en un solo renglón, lo que pudo generar malentendidos sobre el destino de los recursos. Aclara que no todo el monto presupuestado corresponde al pago del ingeniero. Mensualmente, por el mantenimiento preventivo de motobombas, se le pagan \$853.000. Además, indica que el contrato total del ingeniero tiene un costo aproximado de \$2.800.000 mensuales, ya que no solo se encarga del mantenimiento de las motobombas, sino también de todo el sistema eléctrico y electrónico, incluyendo las talanqueras.

Juan Pescador plantea lo siguiente, acá en el presupuesto aparece reparación de capa asfáltica y ponen un presupuesto para el 2024 no hubo nada de plata para la capa asfáltica y ahora para el 2025 ponen \$161.000.000 y ahí abajito también colocan para control de humedades, en el pasado hubo \$3.000.000 ahora solicitan \$34.000.000 sumando esas dos partidas dan \$210.000.000 y aparecen en el presupuesto del 2025 que es el que nos van a poner a pagar en cuotas mensuales, como no hay una propuesta conocida, plantea que para la próxima vez en esto venga la propuesta del consejo de administración con los excedentes que van a hacer entonces él lo único que sabe es que hay \$312.000.000 en excedentes. Ante esto, propone que, en futuras ocasiones, el Consejo de Administración presente una propuesta clara sobre el uso de los excedentes antes de someter el presupuesto a aprobación. Menciona que existen \$312.000.000 en excedentes y sugiere que de este monto se destinen los \$210.000.000 requeridos para la reparación asfáltica y el control de humedades, en lugar de trasladar este costo a los residentes mediante cuotas adicionales.

Interviene el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informando que su inquietud hace parte de otro punto.

La contadora Claudia Marcela le aclara a Juan Pescador que el monto disponible no es de \$312.000.000, ya que a esta cifra se le deben restar los fondos específicos, la depreciación de los paneles solares y las cuentas por cobrar. Explica que el valor realmente disponible en este momento es de \$183.000.000, y que esta cantidad es la que se presentará como parte del plan de inversión para el año en curso.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera interviene para dar paso a las propuestas.

La primera propuesta consiste en aprobar el presupuesto con un incremento del 5.2%, correspondiente al IPC, quedando sujeto a revisión y otorgando facultades al nuevo Consejo de Administración para realizar los ajustes necesarios en materia de seguridad mientras se lleva a cabo el estudio definitivo. La segunda propuesta plantea delegar al Consejo de Administración la facultad de ajustar el presupuesto dentro de un rango entre el 5.2% y el 9.5%.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

El consejero Hernando Ocampo interviene para hacer una aclaración, señalando que el presidente de la Asamblea se está adelantando a un tema que la Administración tiene como propuesta. Explica a los asambleístas que la razón por la cual la Administración y el Consejo de Administración presentan un presupuesto con un incremento del 5.2%, algo sin precedentes en la copropiedad, obedece a diversas variables. Destaca el manejo administrativo riguroso y la adecuada ejecución de los recursos, lo que ha generado los excedentes y ahorros mencionados previamente. Fundamenta la propuesta en datos concretos, resaltando dos factores clave que permiten esta reducción: la disminución de los costos en vigilancia y los ahorros derivados de la generación de energía solar, los cuales han sido determinantes para presentar un incremento del 5.2%. enfatiza la necesidad de ser conscientes y realistas respecto al presupuesto, especialmente en lo concerniente a la seguridad, un tema ampliamente debatido en la Asamblea. Destaca que será imprescindible contar con recursos suficientes para atender esta necesidad y advierte que, si no se incluyen en el presupuesto actual, el nuevo Consejo de Administración podría enfrentar dificultades para gestionar estos asuntos. Por ello, propone someter a votación dos alternativas: uno, un incremento del 5.2%, con la consideración de que no habría recursos adicionales para cubrir las solicitudes expuestas en la Asamblea. Dos. Incremento del 9.5%, que garantizaría la disponibilidad de fondos para fortalecer la seguridad y atender otras necesidades planteadas.

Martha Consuelo Beltrán, residente del apartamento 936, expresa su preocupación respecto a la propuesta presentada. Señala que, aunque la idea puede parecer atractiva, es fundamental analizarla detenidamente, ya que podría generar la necesidad de cuotas extraordinarias en el futuro o llevar a una situación en la que la Administración no cuente con los recursos suficientes para cubrir todas las necesidades. Destaca que, si se desea mantener un servicio de vigilancia eficiente, será necesario hacer ciertos sacrificios. En ese sentido, plantea una disyuntiva clara: mantener el nivel actual de Administración y garantizar la seguridad o reducir el incremento al 5.2% a costa de no contar con los recursos necesarios para reforzar la vigilancia.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera interviene para brindar claridad sobre el tema. Explica que lo más conveniente es otorgar facultades al Consejo de Administración para que pueda manejar el incremento dentro de un rango que oscile entre el 5.2% y el 9.5%, tal como lo mencionó Consuelo Beltrán. Aclara que, si se busca garantizar un nivel adecuado de vigilancia, sería viable un incremento del 9.5%. Sin embargo, dado que actualmente se está realizando un análisis detallado con base en el 5.2%, es probable que el aumento final no alcance el 9.5%, sino que se sitúe en torno al 6% o 6.5%, lo que permitiría un ahorro de entre 2.5 y 3 puntos porcentuales. Por esta razón, considera que lo más prudente es facultar al Consejo de Administración para que tome la decisión dentro de ese margen, asegurando que no se sobrepase el 9.5%. Destaca que, históricamente, los Consejos de Administración de la copropiedad han administrado los recursos con responsabilidad, evitando la necesidad de cuotas extraordinarias, salvo la correspondiente al seguro de áreas comunes, y subraya la importancia de continuar con esta política financiera.

Marco Antonio Correal, del apartamento 1444, expresa su opinión respecto al tema. Considera que, si existe la posibilidad de que los recursos sean insuficientes, en lugar de otorgarle facultades al Consejo de Administración, la Asamblea misma podría definir el incremento. Propone realizar un cálculo basado en el promedio del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el aumento del salario mínimo, lo que resultaría en un incremento del 7.3% o 7.5%, permitiendo así asegurar los fondos necesarios sin necesidad de delegar esta decisión.

Rubén Darío señala que el presidente de la Asamblea debe enfocarse en su rol y evitar involucrarse demasiado en las discusiones. Comenta que, si bien es interesante escucharlo, su función principal es dirigir la Asamblea y no extenderse en intervenciones personales. La reflexión para todos los asambleístas es que la presencia de más personal en el terreno no garantiza completamente la seguridad. No se debe asumir que agregar uno o dos vigilantes hará que el conjunto sea totalmente seguro, ni que retirar a algunos lo hará vulnerable. Es importante ser claros en este punto y no caer en argumentos engañosos. Además, se debe priorizar el uso eficiente de la tecnología, exigiendo que se implemente correctamente y



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

que los consejeros aseguren su eficacia en la gestión de la seguridad.

Se propone a la Asamblea que, después de haber presentado la propuesta de incremento basada en el IPC, este porcentaje se mantenga fijo y no se modifique durante el presente año para la Administración.

Luis Alejandro González, del apartamento 735, manifiesta estar de acuerdo con la última intervención, pero en aras de explorar alguna posibilidad adicional, como se ha mencionado previamente, propone considerar un promedio. Explica que, dado que el presupuesto anual de gastos es de \$2.635.000.000, un incremento del 1% destinado exclusivamente a seguridad permitiría generar un margen adicional para que el Consejo de Administración tenga mayor flexibilidad en la asignación de recursos. Considera que esta podría ser una alternativa viable para su aprobación inmediata.

Jaime Mejía, consejero, interviene expresando su agotamiento ante la prolongación del debate. Recuerda que, a mitad de la Asamblea, ya advirtió sobre la misma situación que se repite cada año: cuando se trata del bolsillo, cualquier menor impacto es bien recibido, pero en el futuro, el próximo Consejo de Administración será cuestionado por no haber resuelto los problemas de seguridad.

Hace énfasis en que no se está hablando de un incremento significativo por apartamento, sino de que el principal gasto del presupuesto, que representa entre el 80% y el 90%, es seguridad, con un costo superior a \$800.000.000. Critica la idea de intentar solucionar esta problemática con aumentos mínimos del 1% o 2%. Asimismo, menciona que quizás fue un error del Consejo de Administración anunciar inicialmente un incremento del 5.2%, sin prever que, durante la Asamblea, se solicitarían aumentos en seguridad, lo cual no estaba contemplado en el presupuesto. Señala que hay una contradicción entre pedir mejoras en vigilancia y luego optar por la opción más económica. Finalmente, insta a los asistentes a ser consecuentes con sus decisiones, ya que lo que hoy aprueben será motivo de aprobación o crítica en el futuro.

El consejero Guillermo Aguirre interviene para aclarar que la discusión sobre los incrementos del 9.5% y 5.2% ya se llevó a cabo al interior del Consejo de Administración. Explica que el problema de seguridad no se trata únicamente de aumentar personal o invertir más en tecnología, sino de optimizar los recursos existentes y mejorar la eficiencia del sistema actual. Como argumento, menciona que incluso en los comandos de policía, donde hay altos niveles de vigilancia, también se presentan pérdidas, lo que demuestra que el problema no siempre se soluciona con más personal o equipos, sino con una gestión eficaz.

El consejero Diego Gómez interviene para abordar el tema de seguridad, señalando que los casos de vulnerabilidad registrados en el conjunto no han sido al azar. Explica que los apartamentos afectados no fueron escogidos aleatoriamente, sino que los delincuentes ya sabían que estaban desocupados.

Destaca que, una vez identificados los puntos vulnerables, el número de vigilantes o la cantidad de medidas de seguridad pueden no ser suficientes para evitar incidentes. Sugiere que la clave no es solo aumentar la vigilancia, sino fortalecer estrategias de prevención y control que permitan reducir estos riesgos de manera efectiva.

Interviene el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informando que se va a proceder a la votación.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 87.03%

Contenido de la Pregunta:

APRUEBA USTED EL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA 2025 CON UN INCREMENTO DE 5.2%

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	441	62.19	71.46%
NO	104	14.17	16.28%
ABSTENCIÓN	77	10.67	12.26%

10. Presentación y solicitud de aprobación de proyecto modificación de la destinación del espacio destinado a la cancha sintética, para reconversión en cancha múltiple.

El consejero Jaime Mejía, del apartamento 415, interviene para abordar la falta de espacios adecuados para los jóvenes dentro del conjunto residencial. Explica que, si bien existen actividades destinadas a los niños y adultos mayores, hay un vacío en las opciones recreativas para los adolescentes y adultos jóvenes. Señala que la cancha múltiple actual está congestionada debido a que se practican tres deportes en el mismo espacio. A la cancha sintética se le invirtieron cerca de \$30.000.000 en un reparcho que no fue bien recibido, aunque era la única opción viable con los recursos disponibles. Sin embargo, advierte que la reparación adecuada de esta cancha requeriría una inversión superior a los \$100.000.000, lo que resulta muy costoso. Además, menciona que esta cancha es utilizada por personas externas al conjunto sin generar ingresos significativos, ya que la Asamblea aprobó su uso prácticamente gratuito, recaudando solo alrededor de \$1.000.000 al año. En comparación, la cancha de tenis genera diez veces más ingresos.

El consejero Jaime Mejía propone modificar la cancha sintética actual y transformarla en una nueva cancha múltiple que permita optimizar su uso y mantenimiento. Con esta remodelación, el espacio contaría con dos canchas, ya sea para básquetbol o microfútbol, lo que ayudaría a descongestionar la actual cancha múltiple y ofrecer más opciones de recreación para la comunidad.

Este cambio permitiría atender mejor la demanda de actividades deportivas, en especial para los jóvenes, y maximizar el aprovechamiento del espacio sin requerir una inversión tan costosa como la reparación completa de la cancha sintética actual. Aclara que estos cambios se harían con dinero del excedente, no les tocaría el bolsillo.

Alexander Ortiz Argote del apartamento 453 manifiesta su desacuerdo con la propuesta del consejero Jaime Mejía. Considera que el problema de la cancha no radica en su tipo o diseño, sino en la falta de un mantenimiento adecuado. Según él, la Administración ha dejado acumular el deterioro hasta el último momento, lo que ha generado costos elevados para su reparación. Resalta la importancia de la cancha como un espacio seguro para niños y adolescentes, asegurando que su uso es fundamental para la comunidad. Propone que, en lugar de modificarla, se establezca un plan de mantenimiento adecuado que garantice su buen estado sin necesidad de una inversión tan alta.

Julio Cesar Pulgarín, del apartamento 318, propone eliminar la cancha actual y transformarla en una cancha de voleibol playa. Considera que esta opción podría reducir costos de mantenimiento y ofrecer una

Handwritten signature/initials

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

alternativa diferente de entretenimiento para la comunidad.

Jaime Mejía, consejero, interviene para aclarar que la cancha sí recibe mantenimiento, pero estos son extremadamente costosos. Explica que hay una programación rigurosa para el mantenimiento de todos los espacios del conjunto y que el problema no es el tipo de deporte que se practica en la cancha, sino el alto costo de su conservación. Destaca que la inversión para arreglarla supera los \$100.000.000, por lo que plantea la necesidad de decidir entre seguir con mantenimientos periódicos según el presupuesto aprobado o destinar un monto significativo para su renovación completa.

Juan Pescador manifiesta su desacuerdo con la propuesta de convertir la cancha en una cancha múltiple. Argumenta que, en su estado actual, es prácticamente el único espacio de inversión deportiva destinado a los niños menores de 8 años, quienes pueden jugar allí de manera segura y tranquila. Explica que, si se transforma en una cancha múltiple, los niños pequeños serán desplazados por los adultos que juegan baloncesto o fútbol, lo que reduciría significativamente su acceso a un espacio de recreación adecuado para su edad. Juan Pescador argumenta en contra de la propuesta de convertir la cancha en una de voleibol playa. Explica que en el Parque del Encanto se construyó una cancha de este tipo hace aproximadamente 8 años y, en todo ese tiempo, apenas ha sido utilizada. Asegura que, si en ocho años han ido 100 personas, sería una exageración, lo que sugiere que este tipo de espacio no tendría la demanda suficiente para justificar la inversión.

Marco Correal interviene para señalar que, aunque la propuesta de convertir la cancha sintética en una cancha múltiple es interesante, comparte la preocupación de Juan Pescador sobre el desplazamiento de los niños menores de 10 años. Además, menciona que, si se va a hacer este cambio, también habría que invertir en la cancha múltiple existente para que ambas queden en igualdad de condiciones.

Oscar Castaño propone una solución para preservar la cancha y evitar su deterioro. Sugiere que la Asamblea apruebe el uso exclusivo de la cancha para niños menores de 10 años, eliminando el acceso de jóvenes y adultos mayores de 15 años, quienes, según él, son los principales responsables del desgaste acelerado de la infraestructura.

Fabio Vinasco Agudelo del apartamento 1386. Recuerda que el año pasado impulsó la propuesta para ampliar y permitir el uso de la cancha sintética para los niños, luego de que un grupo de residentes considerara una acción popular por el desplazamiento que sufrían los menores al no tener otro espacio adecuado. Advierte que convertir la cancha sintética en una cancha múltiple generaría el mismo problema nuevamente, dejando a los niños sin un lugar para jugar. Propone, en cambio, evaluar la modificación de la cancha de tenis, argumentando que se usa menos que la sintética. También señala que muchas de las personas que opinan sobre el tema no tienen hijos y, por lo tanto, no consideran la importancia de estos espacios. Destaca que, en su caso, eligió vivir en el conjunto precisamente porque su hijo es uno de los principales usuarios de la cancha sintética.

Guillermo Aguirre, en calidad de propietario del apartamento 1371, expresa su desacuerdo con el cambio de la cancha sintética a una cancha múltiple por dos razones principales. Primero, destaca la alta utilidad y función recreativa que cumple, ya que muchos niños la utilizan y disfrutan de este espacio. Segundo, señala que contar con una cancha sintética es un valor agregado para el conjunto, ya que pocos conjuntos en Pereira tienen este tipo de instalaciones, lo que contribuye a la valorización de la propiedad y al bienestar de los niños sin generar inconvenientes.

Diego Gómez Aguirre, en calidad de propietario del apto 1366, plantea que la verdadera pregunta no es si queremos o no la cancha, ya que todos desean conservarla, sino si estamos dispuestos a asumir su costo. Explica que mantener este "lujo" implica un gasto de \$120.000.000 para renovar todo el tendido cada 10 años, lo que equivale a una provisión mensual de \$1.000.000. Menciona que anteriormente, en lugar de hacer un cambio total, se realizó un parcheo por casi \$30.000.000, lo que generó inconformidad en algunos residentes. Como solución, propone la creación de un fondo de mantenimiento que se alimente mensualmente, evitando futuras discusiones sobre los costos de reparación.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



Luis Felipe Vásquez Calderón, del apartamento 1185, expresa que, al momento de comprar su apartamento, se le mostraron las zonas comunes existentes, incluyendo la cancha sintética, la de baloncesto y la de tenis, y que esa fue una de las razones por las cuales decidió adquirir su vivienda. Considera ilógico que, por una sola idea, se proponga modificar el conjunto. Destaca que el Consejo de Administración debe velar por mantener las zonas que los propietarios aceptaron al momento de comprar y que representan un valor agregado para el conjunto. Concluye que, si ya cuentan con estas instalaciones, lo correcto es conservarlas.

Juan Carlos Burgos, propietario del apartamento 1062, manifiesta que este tema no debería generar polémica, ya que modificar o eliminar la cancha significaría un deterioro del patrimonio del conjunto. Explica que estas instalaciones son parte del atractivo por el cual se compran y venden los apartamentos y que sería un error tomar decisiones que afecten su valor. Critica la idea de eliminar la cancha y cuestiona cómo, si la Administración ha resaltado los ahorros y la solidez financiera del conjunto, no se puede destinar recursos para mantener lo que ya se tiene.

Claudia, propietaria de los apartamentos 337 y 113, expresa su desacuerdo con la propuesta de cambiar el uso de la cancha sintética. Argumenta que la cancha fue construida con un propósito específico y que no debería modificarse. Si el problema es económico, sugiere realizar una revisión con expertos en el tema para evaluar alternativas de mantenimiento más eficientes. Además, se ofrece a colaborar junto con otras personas interesadas en aportar conocimientos sin costo alguno. Propone regular el acceso a la cancha, limitando su uso a los residentes para evitar su deterioro por parte de personas externas, en lugar de optar por una transformación costosa.

Interviene el presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera, pero saliéndose de su rol de presidente de la Asamblea y habla como propietario, estando de acuerdo con que la cancha sintética le da valor al conjunto y que no está de acuerdo con que se haga dicho cambio.

Se procede a la votación.



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 87.03%
Contenido de la Pregunta:

APRUEBA USTED EL CAMBIO DE USO DE LA CANCHA SINTETICA

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	% Acorde al Coficiente
NO	489	68.42	78.61%
ABSTENCIÓN	76	10.52	12.10%
SI	37	8.09	9.29%

11. Propuesta asignación de excedentes.

La contadora Claudia Sánchez retoma el tema de la propuesta de distribución de los excedentes del año 2024. Aclara que, aunque previamente se mencionaron \$312.000.000, esta cifra no representa

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

los recursos realmente disponibles. Explica que dicha cantidad incluye fondos específicos de cuotas extraordinarias, depreciación de paneles y cuentas por cobrar, por lo que no pueden considerarse en su totalidad como excedentes utilizables.

Detalla que los excedentes realmente disponibles para distribución provienen de dos fuentes:

1. Excedentes acumulados desde el 2023: \$68.000.000.
2. Excedentes generados en 2024: \$115.795.000.

En total, la cifra disponible para la distribución de excedentes asciende a \$183.871.000.

La contadora Claudia Sánchez presenta la propuesta de inversión para el año, desglosando cómo se planea distribuir los excedentes disponibles:

1. Parque de calistenia: \$43.000.000. (El consejero Diego explicará en detalle este ítem).
2. Mesa de billar: \$9.000.000.
3. Hidrófugo (tratamiento para protección de estructuras): \$77.800.000.
4. Cambio de la cancha sintética a cancha múltiple: Se decide no aprobar esta inversión. En su lugar, se propone que los \$50.000.000 asignados a este rubro se destinen a la reserva para el mantenimiento de la cancha sintética.
5. Colocación de carpas en los BBQs: Se utilizarían los excedentes disponibles, pero faltarían \$4.000.000, los cuales podrían cubrirse con las reservas en el patrimonio.

La contadora cede la palabra al consejero Diego para que explique en detalle el proyecto del parque de calistenia.

El consejero Diego Gómez toma la palabra para explicar en qué consiste el parque de calistenia: Explica que la calistenia es una modalidad de ejercicio enfocada en el uso del propio peso corporal para el entrenamiento físico. Actualmente, el conjunto cuenta con un mini parque de calistenia, que tiene solo dos o tres barras, y considera que este espacio podría mejorarse y ampliarse. Señala que este tipo de parque es un complemento ideal para el gimnasio existente, ya que permite realizar un entrenamiento integral sin necesidad de equipos convencionales de pesas. Además, menciona que hay personas a las que no les gusta entrenar en el gimnasio, pero que podrían beneficiarse de este espacio al aire libre con nuevos aparatos diseñados para trabajar todo el cuerpo. Por ello, junto con otros consejeros, decidieron proponer esta inversión para que la Asamblea la evalúe y apruebe.

El consejero Jaime Mejía, del apartamento 415, interviene para respaldar la propuesta del parque de calistenia. Explica que muchas personas, ya sea por horarios, razones económicas u otros motivos, no pueden hacer uso del gimnasio. Sin embargo, han recibido peticiones constantes de residentes que buscan una alternativa gratuita y de libre acceso para ejercitarse. Señala que la calistenia es una modalidad de entrenamiento en tendencia, y que este tipo de espacios permiten que cualquier persona, sin importar la edad o la hora del día, pueda hacer ejercicio sin restricciones. Finalmente, menciona que esta propuesta ya se había planteado el año pasado, pero por temas presupuestarios no se pudo realizar. Ahora, buscan darle prioridad para ampliar la zona de calistenia existente y que toda la comunidad pueda beneficiarse.

Alexander Ortiz, del apartamento 453, interviene señalando que, en lugar de traer nuevas propuestas de inversión, se debería priorizar el mantenimiento de las infraestructuras y espacios existentes. Sugiere que antes de destinar recursos a nuevos proyectos, se debe asegurar que todo lo que ya está construido esté en óptimas condiciones. Esto permitiría que, una vez resueltos los temas de mantenimiento, se pueda evaluar la posibilidad de destinar recursos adicionales a nuevas iniciativas. En resumen, su propuesta es dar prioridad al mantenimiento antes de considerar nuevas inversiones.

Oscar Castaño, del apartamento 1353, expresa su acuerdo con la inversión en el parque de calistenia,



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

argumentando que, si no se aprovecha la oportunidad ahora, el proyecto podría quedar en el olvido y la comunidad perdería un beneficio. También respalda la instalación de carpas en los BBQs, mencionando que los residentes constantemente deben huir de la lluvia cuando hacen uso de estos espacios. Adicionalmente, propone una mejora en los BBQs, tomando como referencia lo que se hizo en Solarum, donde cada área de BBQ cuenta con un lavaplatos. Sugiere que, en caso de implementar esta idea, se podría asegurar con una tapa con candado, cuya llave podrían manejar los celadores para facilitar el control de su uso.

María Ubiely Barco, del apartamento 673, manifiesta su apoyo a la instalación de carpas en los BBQs y a la creación del parque de calistenia. Destaca que el gimnasio del conjunto es pequeño y ya no tiene suficiente capacidad, por lo que este nuevo espacio sería una excelente alternativa para que más personas puedan ejercitarse sin restricciones de horario.

Rubén Darío Salazar Tamayo del apartamento 357, sugiere que, como parte del proyecto del parque de calistenia, las barras existentes sean reubicadas detrás de la cancha de tenis, en el área donde actualmente hay algunas bancas.

Simón Ernesto Tarazona Apartamento 158 pregunta dónde se tiene previsto ubicar la mesa de billar que está incluida en la propuesta de inversión.

El consejero Jaime Mejía (Apartamento 415) responde que la mesa de billar se ubicará en el salón de juegos, mientras que la mesa de ping-pong se trasladará a un espacio amplio en el pasillo al bajar las escaleras, cerca del cuarto de los celadores en los salones sociales. Esto se hace para no afectar las actividades de las señoras que usan el salón de juegos para rezar el rosario y realizar manualidades.

Paula Andrea Álzate (Apartamento 964) sugiere que las votaciones no se hagan en conjunto, sino por cada propuesta de manera individual, ya que cada residente tiene opiniones diferentes sobre cada tema.

El presidente de la Asamblea informa que se votará por las propuestas de asignación de presupuesto.



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.63%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA USTED LA CONSTRUCCIÓN Y DISPOSICIÓN DEL PARQUE DE CALISTENIA CON LOS EXCEDENTES POR 43.000.000?

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	% Acorde al Coficiente
SI	365	51.48	59.42%
NO	142	19.91	22.99%
ABSTENCION	112	15.24	17.59%

[Handwritten signature]



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.48%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA USTED LA COMPRA DE LA MESA DE BILLAR CON LOS EXCEDENTES POR 9.000.000?

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	327	45.63	52.76%
NO	156	22.04	25.49%
ABSTENCION	135	18.81	21.75%



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.43%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA USTED AGREGAR AL FONDO Y AUTORIZAR EL GASTO DEL HIDRÓFUGO CON LOS EXCEDENTES POR 77.871.079.12?

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	495	69.12	79.98%
ABSTENCION	98	13.84	16.01%
NO	25	3.47	4.01%



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.75%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA USTED AGREGAR AL FONDO Y APROBAR EL GASTO PARA LA ADECUACIÓN DE LA ZONA BBQ Y CONSTRUCCIÓN DE POCETA POR VALOR DE 4.000.000?

Opción	Votos Nominales	Coficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	491	68.46	78.92%
ABSTENCION	101	14.18	16.34%
NO	28	4.11	4.74%

[Handwritten signature]



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.75%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA USTED AGREGAR AL FONDO DE CANCHA SINTÉTICA PARA SU REPOSICIÓN Y MANTENIMIENTO LA SUMA DE 50.000.000?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	427	59.31	68.37%
ABSTENCIÓN	128	18.16	20.93%
NO	65	9.28	10.70%

12. Aprobación de Cuotas extraordinarias de sostenimiento por el uso del Gimnasio, Salones Sociales, Zona BBQ, Cancha de tenis y sintética y aprobación del uso de los fondos de estas reservas.

Carlos Enrique Londoño Vera, presidente de la Asamblea, interviene para enfatizar la importancia de este punto. Explica que la DIAN no permite realizar este tipo de cobros como tarifas regulares, sino que deben establecerse como cuotas extraordinarias de sostenimiento. Esto aplica para el uso del gimnasio, salones sociales, zona BBQ, cancha de tenis y cancha sintética, además de la aprobación del uso de los fondos provenientes de estas reservas.



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.59%

Contenido de la Pregunta:

¿APRUEBA USTED LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS DEL SOSTENIMIENTO DEL GIMNASIO, SALONES SOCIALES, ZONA BBQ, CANCHA DE TENNIS Y SINTÉTICA, DEL TRASLADO DEL EXCEDENTE A LOS FONDOS DE CADA UNO Y LA UTILIZACIÓN DE DICHS FONDOS?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	435	60.76	70.17%
ABSTENCIÓN	118	16.69	19.28%
NO	69	9.13	10.55%

[Handwritten signature]

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

13. Elección Consejo de Administración Vigencia 2025-2026. (Para ser elegidos como miembros del Consejo de Administración es necesario ser propietario o delegado debidamente apoderado).

Humberto Cortés, consejero, interviene para expresar su agradecimiento a la Asamblea por el voto de confianza depositado en el Consejo. Destaca que esta labor no es fácil, ya que implica dedicación y responsabilidad, pero reitera que han trabajado con el objetivo de concluir su período con cifras satisfactorias y proyectos en beneficio de la comunidad del Nogal. Aprovecha la oportunidad para invitar a los propietarios a participar en el Consejo, destacando que es una gran experiencia para aprender sobre el funcionamiento de la Administración. Resalta con orgullo que, a lo largo de los años, la valorización del conjunto ha crecido gracias a una Administración juiciosa. Finaliza su intervención invitando a los interesados a postularse o proponer candidatos con disposición y conocimiento para la planeación y ejecución de proyectos que garanticen buenos resultados.

Oscar Castaño, apartamento 1353, interviene para postular la reelección de la junta actual (Consejo de Administración), argumentando que ha administrado bien los intereses del conjunto. Destaca la importancia de contar con personas comprometidas, ya que se manejan grandes sumas de dinero, y advierte sobre el riesgo de que ingresen personas que no tengan el mismo nivel de responsabilidad, lo que podría llevar a cuotas extraordinarias por malos manejos financieros. Finaliza su intervención agradeciendo a los miembros de la junta (Consejo de Administración), en especial a don Hernando, Jaime y Doralba, por su compromiso y años de colaboración en la Administración del conjunto.

Mario Castaño, apartamento 314, interviene en el campo de las postulaciones para proponer a Luis Gonzalo Rivera y a Luis Alejandro Gonzales como miembros del próximo Consejo de Administración. Resalta que ambos son hombres con experiencia, conocimiento y un gran sentido de pertenencia por el conjunto, además de contar con disponibilidad de tiempo para asumir la responsabilidad.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera interviene para informar que hasta el momento hay dos postulaciones:

Una colectiva, presentada por Oscar Castaño, en la que postula a la junta actual (Consejo de Administración) para continuar en la Administración. Una individual, en la que Mario Castaño postula a Luis Gonzalo Rivera y Luis Alejandro Gonzales para hacer parte del próximo Consejo de Administración. Carlos Enrique solicita a los miembros del actual Consejo de Administración que confirmen si aceptan la postulación, y también pide a Luis Gonzalo Rivera y Luis Alejandro Gonzales que manifiesten si aceptan sus respectivas postulaciones.

Juan Veloza del apartamento 1241 toma la palabra y expresa su inconformidad con el actual consejo directivo (Consejo de Administración). Señala que: Se han saltado procesos importantes, presentando propuestas que debieron ser aprobadas por la Asamblea antes de ejecutarse, lo que le genera incomodidad.

Los procesos de contratación no son claros, lo que ya se discutió en la Asamblea pasada, especialmente sobre el tema de vigilancia, un contrato de alto costo. Propone que se optimicen los procesos de contratación, permitiendo que varias empresas compitan y que la Asamblea pueda elegir el esquema de seguridad más conveniente. Aclara que, aunque respeta y valora la labor del consejo directivo (Consejo de Administración), considera importante tener en cuenta las observaciones que ha mencionado sobre los procesos de contratación y la toma de decisiones sin consulta previa a la Asamblea.

El presidente de la Asamblea interviene antes de la votación para hacer dos comentarios respetuosos: Fomentar la participación de las mujeres en el consejo directivo (Consejo de Administración), invitando a las damas a postularse y ser parte activa de la Administración del conjunto. Considerar la rotación de los miembros del Consejo de Administración cada dos años, asegurando una renovación periódica que aporte

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

nuevas ideas y perspectivas a la gestión. Finalmente, reitera que las postulaciones siguen abiertas para quienes deseen participar.

Hernando Beltrán del apartamento 133 toma la palabra y, con el mayor respeto, postula al presidente de la Asamblea, Carlos Enrique, para que haga parte de la junta directiva (Consejo de Administración).

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera responde agradeciendo la postulación, pero menciona que en otra oportunidad podría considerarlo. Explica que actualmente divide su tiempo entre Bogotá y Pereira, y que este cargo requiere una dedicación amplia para poder realizar una gestión adecuada.

Luis Alejandro González del apartamento 735 agradece la postulación y menciona que ya ha formado parte del Consejo de Administración en años anteriores. Expresa su disposición para participar si es necesario, pero también considera que el Consejo de Administración actual ha hecho una buena labor y está de acuerdo con que continúe.

Luis Gonzalo Rivera Castro del apartamento 1312, también agradece la postulación y se une a la postura de Luis Alejandro González, apoyando la reelección del Consejo de Administración actual si así lo decide la Asamblea.

Doralba Martínez, consejera, agradece el voto de confianza, pero manifiesta que este año no continuará en el Consejo de Administración, dejando la oportunidad para que Luis Alejandro González participe en su lugar.

Guillermo, consejero, menciona que al principio su intención de ingresar al Consejo de Administración era corroborar de primera mano los comentarios que recibía cuando estaba por fuera. Ahora, después de un año en el Consejo de Administración, afirma que ha estado conforme con la labor realizada y considera que se ha hecho un buen trabajo. Sin embargo, informa que no continuará en el Consejo de Administración y agradece el voto de confianza recibido.

Jaime Mejía, consejero, expresa su inquietud sobre comentarios irrespetuosos que se han hecho en el grupo de WhatsApp que manejan externo al conjunto, insinuando que los miembros del Consejo de Administración están "anclados en el puesto". Explica que esta labor es honorífica y que implica un gran compromiso, con alrededor de 30 reuniones al año de varias horas cada una, muchas veces en horarios imprevistos. Señala que su motivación ha sido tanto el cuidado del patrimonio como el amor por el conjunto. Destaca los logros obtenidos en los últimos tres años, como los excedentes y nuevos proyectos, y recalca la importancia de que algunas personas continúen para dar continuidad a estos procesos. Sin embargo, enfatiza que es fundamental la renovación con nuevas mentes, ideas y proyectos. Advierte que algunos miembros del Consejo de Administración están cansados y que, si varios se retiran al mismo tiempo, el Consejo de Administración podría quedar con muy pocos integrantes. Finalmente, hace un llamado a la comunidad para que más personas se involucren y contribuyan con su tiempo y conocimiento.

Hernán Arango, del apartamento 1483, señala que lo más fácil es decir que los actuales consejeros sigan en sus cargos, pero destaca que hay una apatía total por parte de la comunidad para hacer parte del Consejo de Administración. Explica que, cuando uno está dentro del Consejo de Administración, se da cuenta de que la responsabilidad es grande y que lo fácil es dejar que otros continúen. Critica que hay personas que, en cada Asamblea, se quejan de la Administración y del Consejo de Administración, pero nunca se ofrecen para participar activamente. Hace un llamado a la comunidad para que más personas se postulen y propone que la única manera de lograr una renovación real es que los actuales consejeros dejen sus cargos vacantes, generando así la necesidad de elegir nuevas personas con diferentes enfoques.

María Ubiely Barco expresa su total acuerdo con la idea de que debe haber mentes nuevas en el Consejo



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

de Administración. Señala que ya se han postulado dos o tres personas y considera que aquellos consejeros que están cansados deberían ceder su lugar para que los nuevos postulantes puedan ingresar y aportar al conjunto.

Hernando Ocampo, consejero, expresa que ha prestado su labor en el Consejo de Administración por varias temporadas y que ahora está cansado. Aclara que, aunque deja su puesto, seguirá pendiente de todas las actividades del conjunto porque vive allí y le importa su bienestar. Destaca que ha sido gratificante ver que la mayoría de los proyectos fueron aprobados en la Asamblea, lo que demuestra la aceptación de la gestión realizada por el Consejo de Administración.

Agradece la postulación para continuar en el Consejo de Administración, pero, con respeto, informa que prefiere ceder el espacio a nuevas personas que deseen contribuir y asumir el reto. Resalta que ser parte del Consejo de Administración no es fácil, requiere tiempo, dedicación, sacrificio y una gran responsabilidad, incluso con pólizas de seguro que comprometen su patrimonio en caso de malas decisiones. Finaliza invitando a todos los residentes a participar en estos equipos de trabajo para seguir haciendo de *El Nogal* un gran lugar para vivir.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informa que, según lo comunicado por logística, se han recibido dos postulaciones de manera virtual: Juan Carlos Restrepo Aguilar apartamento 224 y Luis Fabián Vásquez Castrillón apartamento 1324

Diego Alexander Pantoja, residente del conjunto hace 4 años y recientemente propietario en el bloque 9, expresa su interés en postularse para formar parte del Consejo de Administración.

Destaca que le gusta mucho el conjunto y quiere aportar su conocimiento en temas de seguridad. Es abogado, con especialización en derecho administrativo y constitucional, y actualmente es miembro de la Policía y trabaja con la Fiscalía.

Los asambleístas postulan a Martha Consuelo Beltrán para ser miembro del Consejo de Administración.

Martha Beltrán agradece la postulación y expresa su aprecio por el conjunto El Nogal. Sin embargo, menciona que actualmente está a cargo del cuidado de su padre, lo que implica múltiples citas y compromisos. Debido a esta responsabilidad, no podrá disponer del tiempo necesario para asumir una labor que requiere dedicación y responsabilidad. Aprovecha para postular a don Hernán.

Hernán Arango menciona que hace algunos años formó parte del Consejo de Administración, una experiencia que fue complicada y demandante, con recuerdos que no son del todo gratos. Sin embargo, aclara que esa no es la razón principal para declinar la postulación. Explica que ha cambiado de trabajo y, debido a su compromiso con la enseñanza, su disponibilidad de tiempo es limitada. Como docente fuera de Pereira, su labor requiere atención constante, ya que sus alumnos lo contactan a cualquier hora del día, lo que impide que pueda asumir esta responsabilidad en el Consejo de Administración.

María Ubiely Barco quiere postular a Luis Gustavo Álvarez Rodríguez.

Luis Gustavo Álvarez Rodríguez agradece la postulación y haber sido tenido en cuenta, pero lamenta informar que, desafortunadamente, no podrá acompañarlos en el Consejo de Administración.

Oscar Castaño postula a Gabriel Rueda, destacando que es una persona inteligente que puede aportar mucho a la junta (Consejo de Administración).

Gabriel Rueda agradece la confianza, pero menciona que debido a sus constantes viajes dentro y fuera de la ciudad, no puede comprometerse totalmente con el Consejo de Administración.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

El consejero Hernando Ocampo quiere postular a Oscar Rueda.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informa que están postulado a Oscar Arboleda y a Juan Pescador. Oscar Arboleda, propietario del apartamento 248, manifiesta que lleva 12 años viviendo en el conjunto, ha sido testigo del crecimiento del mismo junto con Hernando Ocampo y, con gusto, acepta la postulación.

Juan Pescador agradece la postulación que le han hecho y menciona que ya participó en el Consejo de Administración entre 2017 y 2019, dedicando tres años de ardua labor. Confirma que acepta la postulación.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera manifiesta que hay 5 postulados y postula a que siga en el Consejo de Administración Guillermo Aguirre y se propuso a que el actual Consejo de Administración continúe.

Hernando Ocampo manifiesta que agradece la postulación pero que no va a continuar.

Humberto Cortés, del apartamento 311, expresa que este es su segundo año en el Consejo de Administración y, respetando las opiniones de la Asamblea, considera que no es saludable perpetuarse en el cargo. Por esta razón, decide no aceptar la postulación.

Diego Gómez considera que es positivo que algunos miembros del Consejo de Administración continúen para dar continuidad a los procesos, pero también ve importante la renovación. Manifiesta que está en condiciones de seguir y acepta continuar en el Consejo de Administración.

Guillermo, el consejero, expresa que quiere ser consecuente con lo que ha manifestado previamente. Considera que un año en el Consejo de Administración ha sido suficiente para él y, aunque agradece el voto de confianza, decide no continuar.

Juan Carlos Laverde consejero acepta la postulación.

Jaime Mejía, consejero, señala que ya hay siete personas postuladas y considera que la renovación es algo positivo. Destaca la importancia de dar oportunidad a los nuevos integrantes y expresa su acuerdo con que los siete postulados conformen el nuevo Consejo de Administración.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informa que hay 7 postulados, 5 nuevos y dos del comité anterior, serían Juan Carlos Laverde y Diego Gómez. Se hace un cambio de Juan Carlos Laverde por Jaime Mejía.

Jaime Mejía enfatiza que los antiguos miembros del Consejo de Administración desean que él continúe colaborando. Expresa su disposición a seguir este año, pero aclara que le afectaron profundamente los comentarios irrespetuosos que se hicieron sobre los consejeros, acusándolos de estar aferrados a sus puestos en busca de beneficios personales. Señala que, si la Asamblea está de acuerdo, con gusto seguirá en el Consejo de Administración.

Gloria González, propietaria del apartamento 1416, se postula en este momento para formar parte del Consejo de Administración.

Luis Gonzalo Rivera declina la postulación para que Gloria González quede en el Consejo de Administración.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera manifiesta la apertura de la votación.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada
Coef. o Indiv. Habilitado: 86.83%
Contenido de la Pregunta:

APRUEBA USTED A LAS SIGUIENTES PERSONAS COMO MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2025-2026

1.	LUIS	ALEJANDRO	GONZALEZ	735	
2.	DIEGO	ALEXANDER	PANTOJA	924	
3.	OSCAR	ARBOLEDA	MONTOYA	248	
4.	JUAN	ANTONIO	PESCADOR	PARDO	945
5.	DIEGO	ORLANDO	GOMEZ	1366	
6.	JAIME	MEJIA	BEDOYA	415	
7.	GLORIA LUCIA GONZALEZ MARIN - 1416				

Opcion	Votos Nominales	Coficiente o indiviso	% Acorde al Coficiente
SI	491	66.79	79.22%
ABSTENCION	118	16.42	18.91%
NO	11	1.52	1.87%

Por tanto, se dan por aprobados con un voto afirmativo del 79.22% de los asistentes.

14. Elección de la Revisora Fiscal.

El presidente de la Asamblea pone en consideración las hojas de vida presentadas al conjunto y sede la palabra a cada uno para que se presenten, hable de su experiencia y se proceda a la elección del revisor o Revisora Fiscal y su suplente.

Lorena Saavedra, contadora pública de la Universidad Libre y especialista en gestión tributaria de la Universidad Externado, se postula como Revisora Fiscal. Explica que, desde su experiencia y conocimiento, hay cinco objetivos principales que debe velar un Revisor Fiscal: identificar oportunidades de mejora. Gestionar adecuadamente las obligaciones tributarias. Velar por los intereses de los propietarios y el cumplimiento de las decisiones de la Asamblea. Fulgir y dar fe de los saldos y cuentas. Identificar constantemente áreas en las que se pueda mejorar. Destaca que su experiencia en revisoría fiscal en propiedad horizontal le permite aportar de manera efectiva a la Administración del conjunto.

Paula Tatiana Giraldo se postula como Revisora Fiscal para el periodo 2025-2026. Es contadora pública y administradora de empresas, con especialización en revisoría fiscal y más de 20 años de experiencia en el ámbito administrativo. Explica que el Revisor Fiscal es el vocero de la Asamblea durante toda la Administración y el Consejo de Administración recientemente nombrado. Destaca su valor agregado al no solo enfocarse en la parte financiera, como lo establece la ley, sino en una revisoría integral gracias a su experiencia en auditoría e interventoría. Resalta que no conocía el conjunto previamente, pero le parece un lugar hermoso y se muestra interesada en acompañar el proceso con su tiempo, disposición y conocimientos.

Ibeth Adriana Muñoz se postula como Revisora Fiscal. Es contadora pública egresada de la Universidad Libre, con dos especializaciones: Gestión Tributaria Aduanera y Revisoría Fiscal de la Universidad Javeriana. Cuenta con 14 años de experiencia en auditoría en grandes empresas como Postobón e

[Handwritten signature]

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Ingenio Risaralda. Posteriormente, decidió independizarse y actualmente se desempeña como Revisora Fiscal en tres conjuntos, con cinco años de experiencia en este ámbito. Además, es asesora contable, tributaria y administrativa de empresas. Su enfoque se basa en cuatro áreas dentro de la auditoría integral: Auditoría de gestión. Auditoría financiera. Auditoría legal. Auditoría tributaria. Resalta que su valor agregado es realizar una auditoría integral, abarcando todas estas áreas para garantizar una gestión más completa y eficiente.

Diana Ortega se postula nuevamente como Revisora Fiscal. Es contadora pública, especialista en impuestos y magíster en impuestos de la Universidad Externado. Agradece la confianza que le han brindado en su gestión y se postula con su firma C&A Consultorías y Auditorías SAS, la cual cuenta con 20 años de experiencia. Como socia directora de la firma, presenta su propuesta basada en el control y la emisión de opiniones fundamentadas para garantizar una gestión eficiente en la revisoría fiscal.

Se procede a la votación de la Revisora Fiscal.



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 87.09%

Contenido de la Pregunta:

ELIGE USTED COMO REVISORA FISCAL A:

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
C&A CONSULTORIAS Y AUDITORIAS SAS (DIANA ORTEGA)	304	42.09	48.33%
ABSTENCIÓN	339	19.75	22.69%
PAULA TATIANA GIRALDO	79	4.53	12.77%
IVETTE MUÑOZ	51	7.19	8.25%
LORENA SAAVEDRA	49	6.93	7.96%

Cierra la votación con un 48.33% a favor de que la actual Revisora Fiscal, C&A consultorías y auditorías SAS (Diana Ortega), continúe ejerciendo como Revisora Fiscal.

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

El presidente de la Asamblea solicita a los asambleístas que se postulan para hacer parte del comité de convivencia, el cual requiere mínimo 3.

Postulados.

Martha Consuelo Beltrán

Apartamento 936

José López

Apartamento 614

Luis Gómez Mejía

Apartamento 1012

Se procede a la votación.

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



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH

Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.96%

Contenido de la Pregunta:

ELIGE USTED A LAS SIGUIENTES PERSONAS PARA EL COMITE DE CONVIVENCIA VIGENCIA 2025 - 2026

1.	JOSE	LOPEZ	614	
2.	LUIS	GOMEZ	MEJIA	1012
3.	MARTHA CONSUELO BELTRAN CASTRO - 936			

Opción	Votos Nominales	Coefficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	449	62.75	72.16%
ABSTENCIÓN	166	23.43	26.95%
NO	6	0.77	0.89%

Con un voto positivo del 72.17% se aprueba el comité de convivencia.

16. Proposiciones y varios.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera interviene pidiendo que las proposiciones que se hagan viables, ejecutables y no proposiciones que puedan ser tratadas por la Administración, propone dos muy importantes, la primera los techos para los parqueaderos descubiertos, la segunda, los domos o techos para los apartamentos que tiene zona de uso exclusivo precisamente por una de las manifestaciones que hizo una de las asambleístas porque caen cosas y puede herir o comprometer a alguien.

La administradora informa que se mencionará primero la proposición que enviaron por correo siguiendo los conductos.

La propuesta con respecto al techo del área de la panadería ha sido revisada previamente en la Administración de don Héctor, pero en ese momento fue detenida a la espera de una consulta con el ente de espacio público. Sin embargo, se ha confirmado que esta área es de uso común dentro de los planos del conjunto. En cuanto al ducto que genera grasas en los apartamentos superiores, la alternativa de pasarlo por la fachada dañaría la estética del conjunto. Por ello, con el apoyo de un ingeniero, se ha evaluado la posibilidad de redirigirlo por el piso, lo que ayudaría a mitigar olores y residuos grasos de manera más efectiva. La propuesta también incluye la instalación de un poli sombra para brindar mayor comodidad en el área. La idea es que este se coloque durante el día y, en la noche, se bajen unos paneles transparentes para garantizar seguridad, evitando que alguien pueda ocultarse en la parte trasera y genere una situación de riesgo. Esto permitiría mejorar tanto la funcionalidad como la seguridad del espacio sin afectar la estética del conjunto.

El presidente de la Asamblea menciona que desconoce el tema en detalle, pero le han informado que está relacionado con la adherencia de la fachada, lo cual involucra procedimientos urbanísticos que competen no solo a la copropiedad, sino también a la Alcaldía Municipal. Explica que es un asunto complejo, ya que involucra tanto a los negocios ubicados en la zona como a los residentes del segundo piso y vecinos en general. También reconoce que, si bien existe el derecho al funcionamiento del negocio, es fundamental

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

encontrar un equilibrio que respete las normativas municipales y minimice cualquier afectación a los demás propietarios. La solución deberá considerar tanto la regulación de la entidad territorial como el impacto en la comunidad.

El abogado Joaquín De Jesús Castaño Ramírez interviene aclarando que en este momento solo se está escuchando una propuesta de un comerciante sobre una intervención en un área común. Explica que, aunque la Asamblea podría aprobar la propuesta, el Acta aprobatoria debe ser presentada junto con los trámites administrativos necesarios ante la curaduría, que es la entidad encargada de expedir el permiso correspondiente.

También señala que este tipo de decisiones requieren una mayoría calificada y que actualmente hay suficiente quórum para deliberar y decidir. En ese sentido, reitera la importancia de escuchar la propuesta, discutirla y someterla a votación para que la Asamblea determine si aprueba o no la intervención en la fachada del área común.

Jaime Mejía, consejero, interviene para aclarar que los negocios en cuestión han estado en funcionamiento desde los inicios del conjunto, aunque su uso haya cambiado con el tiempo. Sin embargo, señala que cuando se construyeron las estructuras externas, nunca se obtuvo una aprobación formal por parte de la Asamblea. Menciona que hubo un derecho de petición por parte de un propietario del piso superior, lo que llevó a que este tema fuera presentado ante la alcaldía. Explica que ya existe un proceso avanzado al respecto y que ahora es responsabilidad de los propietarios y de la Asamblea decidir si aprueban dichas estructuras.

Aclara que, aunque se deben realizar ciertos trámites ante la curaduría y no directamente con el conjunto, la información que han recibido indica que no existe un Acta formal de aprobación previa. Por lo tanto, la Asamblea debe formalizar esta decisión para evitar futuros inconvenientes a los comerciantes con respecto a sus estructuras.

Juan Guillermo Valencia, propietario del apartamento 1513, interviene señalando que el problema relacionado con la panadería lleva más de 10 años sin una solución efectiva por parte de la Administración. Expresa su inconformidad, afirmando que ninguna Administración ha tomado medidas contundentes y que solo recientemente, tras un requerimiento presentado hace un año, se ha visto alguna acción, la cual considera tardía e insuficiente. Cuestionó la lentitud del proceso y menciona que la justificación dada por la Administración ha sido el "debido proceso", aunque él y otros afectados no han entendido a qué se refieren con esto. Resalta que el problema ha persistido durante una década y que, a pesar de las dificultades que enfrentan los residentes, aún no se ha tomado una decisión definitiva.

Manifiesta su sorpresa ante la intención de someter el tema a votación, cuando existe una querrela policiva en trámite que aún no ha sido resuelta. Además, señala que la Administración recientemente emitió una respuesta en la que se indica que la construcción, incluyendo el techo y la chimenea, debe ser demolida o en su defecto encontrar una solución para la chimenea. Finalmente, enfatiza que la intervención propuesta afecta un área que es de espacio público según la normativa y ofrece leer la regulación correspondiente. Expresa su molestia al indicar que, mientras algunas personas disfrutaban de la panadería, los residentes de los pisos superiores son quienes padecen las consecuencias. Juan Guillermo Valencia continúa su intervención señalando que, justo arriba de la panadería, donde están ubicadas dos ventanas, duermen dos niños. Explica que, debido a la estructura actual, esas habitaciones se convierten en verdaderos "hornos", afectando gravemente el bienestar de sus hijos. Manifiesta su preocupación por la salud de sus hijos y deja claro que no está dispuesto a ponerla en riesgo solo para beneficiar a un negocio que, durante diez años, ha usufructuado un espacio público y ha crecido sin control. Su intervención refuerza la necesidad de evaluar cuidadosamente la situación antes de tomar una decisión definitiva. Juan Guillermo Valencia concluye su intervención pidiendo a la Asamblea que vote con conciencia, ya que él y su familia han padecido las consecuencias de esta situación por mucho tiempo. Insiste en la importancia de considerar el impacto que esta decisión tiene sobre los residentes afectados y no solo en los intereses comerciales del negocio. Juan Guillermo Valencia sugiere que antes de tomar una decisión, se debería esperar la sanción de la inspección, ya que aún está pendiente una visita técnica. Además, enfatiza que la



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

panadería no dejará de funcionar si se retira el techo, por lo que considera prudente acatar primero la decisión que ya tomó la Administración sobre su retiro antes de someterlo a votación en la Asamblea.

El abogado Joaquín interviene para dar claridad a la Asamblea antes de tomar una decisión, asegurando que sea una decisión informada. Explica que hay dos aspectos distintos en juego:

La queja de los propietarios y la querrela de policía en trámite, que son asuntos que han sido tratados en el Consejo de Administración y están en proceso de resolución.

La petición del comerciante para intervenir un área común (la fachada), que es un tema diferente y puede ser decidido por la Asamblea.

Aclara que la decisión de la Asamblea no interfiere con la querrela en curso, ya que cualquier permiso otorgado debe pasar por la curaduría. Si la curaduría considera que la intervención afecta el espacio público o incumple normas urbanísticas, simplemente no otorgará el permiso.

En conclusión, la Asamblea puede votar positiva o negativamente sobre la intervención, y con esa Acta el comerciante gestionará los trámites ante las entidades de control urbanístico, quienes tomarán la decisión final.

Jorge William Jaramillo, propietario del apartamento 983 y del local 1504 donde está ubicado el salón de belleza, interviene para aclarar que, cuando inició el conjunto, la instalación de las carpas no fue arbitraria. Menciona que en su momento la Administración otorgó una carta de aprobación para colocarlas. Sin embargo, desafortunadamente ya no conserva dichas cartas.

Explica que posteriormente se inició un proceso para desmontar las carpas debido a cambios en la estructura. Enfatiza que hay muchos apartamentos donde también se han realizado modificaciones estructurales, incluyendo la instalación de mallas para niños, adultos e incluso soportes para plantas, lo que también afecta la estructura general del conjunto. Jorge William Jaramillo agrega que, cuando se compraron los locales, las personas ya sabían qué tipos de negocios iban a operar en ellos. Destaca que no fue una sorpresa para los propietarios y que estos comercios han funcionado desde el inicio del conjunto. Jorge William Jaramillo continúa su intervención señalando que la carpa tiene beneficios importantes, ya que protege del sol en ciertas épocas del año, cuando su posición cambia, y también brinda resguardo contra la lluvia, lo que mejora la comodidad tanto para los comerciantes como para los clientes.

Olga María Echeverri, propietaria del apartamento 1513, interviene para aclarar que, contrario a lo que dice Jorge William Jaramillo, las mallas y matas dentro de la edificación no afectan la estructura del conjunto, ya que están dentro de la propiedad privada. Explica que la afectación a la estructura ocurre cuando se instalan elementos por fuera de los límites de cada propiedad, como techos o carpas en áreas comunes. Señala que los comerciantes no comenzaron simplemente con un techo, sino que solicitaron permiso a la Administración para instalarlo. Sin embargo, critica que la Administración no estudió ni profundizó en el tema antes de otorgar dicho permiso. Destaca que el hecho de que la Administración haya autorizado por medio de un oficio no significa que sea legalmente permitido, ya que se estaría violando el reglamento de propiedad horizontal. Finalmente, compara la situación con los propietarios que dejan carpas en los parqueaderos y son sancionados por ello, afirmando que las mismas reglas deben aplicarse a quienes han instalado estructuras externas sin la debida aprobación legal.

El presidente de la Asamblea informa que se va a proceder a la votación de la instalación de las carpas.

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



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH
 Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.62%

Contenido de la Pregunta:

¿LA ASAMBLEA APRUEBA LA INSTALACIÓN DE LAS CARPAS EN LA FACHADA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO 1502.1503.1504 DE ACUERDO CON EL RENDER EXPUESTO EN ESTA ASAMBLEA?

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
NO	260	36.84	42.53%
SI	187	25.65	29.61%
ABSTENCION	171	24.13	27.86%

Con una votación del 42.53% se niega la iniciativa.

El presidente de la Asamblea Carlos Enrique Londoño Vera informa que, como se había acordado previamente, se procederá a realizar la pregunta para corroborar la asistencia al final de la Asamblea.



EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH
 Asamblea del sábado, 15 marzo de 2025 02:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.81%

Contenido de la Pregunta:

ESTA USTED PRESENTE EN LA ASAMBLEA

Opción	Votos Nominales	Coeficiente o Indiviso	% Acorde al Coeficiente
SI	496	69.37	79.91%
ABSTENCION	123	17.44	20.09%

Se cierra la votación con un quorum real del 69.37%. El presidente de la Asamblea informa que en este momento no hay quórum suficiente para tomar decisiones relacionadas con las fachadas y otros asuntos similares, dando paso a la rifa de las cuotas de Administración entre los asistentes en ese momento presentes. Apartamentos premiados:

- 1161 Presente
- 135 Presente
- 916 Presente

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. - ENCR PH



El presidente de la Asamblea, Carlos Enrique Londoño Vera, informa que siendo las 10:36 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 9 horas de grabación que contiene el desarrollo de dicha reunión.

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 de la Asamblea y secretario de la reunión el día 10 de abril de 2025:

Nombre	Cargo / Representación	Firma
Carlos Enrique Londoño	Presidente de la Asamblea	
Giceth Giraldo Pulgarín	Secretaría de la Asamblea	

1181 Presente
135 Presente
916 Presente



CONVOCATORIA ASAMBLEA ORDINARIA PRESENCIAL

La Administradora de El Nogal Club Residencial P.H, en uso de sus facultades legales y estatutarias convoca a Asamblea General Ordinaria de copropietarios así:

1. Fecha de Asamblea: sábado 15 de marzo de 2025
2. Hora: 2:00 PM.
3. El registro de propietarios se realizará entre las 12:00 m y las 2:00 p.m.
4. Los poderes deben hacerse llegar a la oficina de la administración de manera física o escaneados a través de nuestros correos electrónicos asistenciaelnogal@gmail.com y secretariaelnogal@gamil.com a más tardar el 13 de marzo de 2025.
5. Lugar de la Reunión: Plazoleta de El Nogal Club Residencial P.H

Capitulo X. De la Asamblea General.

Artículo 39. Reuniones.

“La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.”, Y Reglamento de Propiedad Horizontal del Nogal Club Residencial PH Artículo No. 85. El registro de asistencia y las votaciones se van a realizar a través de la aplicación GOPH, por lo tanto, deberán tener acceso a internet desde su celular.

El día de la Asamblea el personal de apoyo le ayudará en caso de que usted tenga dificultades con su celular.

ORDEN DEL DIA.

1. Verificación del quórum; conteo que comenzará a realizarse a partir de la 12:00 el 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. Elección 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 2024.
10. Aprobación de Presupuesto del año 2025
11. Presentación y solicitud de aprobación de proyecto modificación de la destinación del espacio destinado a la cancha sintética, para reconversión en cancha múltiple.

12. Propuesta asignación de excedentes.
13. Aprobación de Cuotas extraordinarias de sostenimiento por el uso del Gimnasio, Salones Sociales, Zona BBQ, Cancha de tenis y sintética y aprobación del uso de los fondos de estas reservas.
14. Elección Consejo de Administración Vigencia 2025-2026. (Para ser elegidos como miembro del Consejo de Administración es necesario ser propietario o delegado debidamente apoderado).
15. Elección del (la) Revisor(a) Fiscal
16. Elección del Comité de Convivencia. (Postulación durante la asamblea).
17. Propositiones y varios.

“Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección de correo electrónico registrada por los mismos.”

Para poder validar las decisiones que se determinen en esta asamblea será necesario el Quórum deliberatorio, es decir, la presencia de un número plural de propietarios de unidades privadas, que representen más de la mitad del coeficiente de copropiedad y se tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propietarios representados en la sesión Artículo 45 de la ley 675 de 2001. Si la Asamblea no puede sesionar por falta de quórum, ésta queda convocada automáticamente para el tercer día hábil siguiente, o sea el miércoles 19 de marzo a las 7:00 p.m. en la plazoleta de la copropiedad; la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, o sus mandatarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de propiedad representados. Art. 92. Reuniones de Segunda Convocatoria. Reglamento de Propiedad Horizontal. En estas reuniones no se podrán tomar decisiones que exigen mayoría calificada a no ser que se reúna la mayoría requerida.

Quien no asista ni delegue su apoderado para la asamblea de copropietarios, se hará acreedor a la **multa equivalente a media cuota de administración** la cual fue aprobada por la asamblea ejecutada en el año 2024

Es importante recordar que en el evento de no poder asistir, se puede hacer representar otorgando un poder, en los términos del artículo 184 del Código de comercio, en concordancia con las condiciones y reglamentaciones para el contrato de mandato contenido en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil, en concordancia con el artículo 65 y el artículo 87 de la Escritura 857 del 2011 de la Notaría quinta del Círculo de Pereira, la cual contiene los estatutos vigentes para el Club Residencial.

Los poderes deben hacerse llegar a la oficina de la administración de manera física o escaneados a través de nuestros correos electrónicos asistenciaelnogal@gmail.com o secretariaelnogal@gmail.com completamente diligenciados a más tardar el 13 de marzo de 2025.

Las personas que representan al propietario mediante escritura pública deben hacer llegar a la administración la **vigencia de dicho poder no superior a un mes** con el fin de validar su vigencia.

El formato de Poder se enviará vía email acompañando esta convocatoria o puede solicitar copia



El Nopal

CLUB RESIDENCIAL

impresa en las oficinas de la administración.

No se aceptan poderes en blanco dirigidos o enviados a la administración y estos no serán válidos como asistencia a la asamblea.

Es importante su puntual registro y asistencia, dado que la hora de inicio impactará con la correspondiente hora de terminación, sugerimos a los propietarios leer los informes, y ante cualquier duda o pregunta que tengan sobre los mismos y con el objeto de brindar celeridad a la asamblea, hacerlas llegar a la administración vía correo electrónico al e-mail: secretariaelnogal@gmail.com, carteraelnogal@gmail.com o asistenciaelnogal@gmail.com, hasta el 13 de marzo de 2025, antes del inicio de la cesión y así evitar intervenciones innecesarias.

Al final de la reunión se realizará rifa de 3 cuotas de administración para los propietarios y **no apoderados** que se encuentren presentes en ese momento.

Agradezco su puntual asistencia,

Giyeth Giraldo Pulgarín
Administradora

ANEXOS:

Estados financieros a 31 de diciembre de 2024 (se envía vía email)

Ejecución presupuestal 2024 (se envía vía email)

Proyecto de presupuesto año 2025 (se envía vía email)

Cartera a diciembre 31 de 2024 (artículo 39 del reglamento de propiedad horizontal)

Dictamen Revisoría Fiscal. (se enviará vía email)

Reglamento de asamblea. (se enviará vía email)

Formato del Poder. (se enviará vía email)

Invitación a postulación Consejo de administración 2025 – 2026 (se enviará vía email)

Comunicado proposiciones. (se enviará vía email)



REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL MARZO 15 DE 2025

El presente reglamento rige las actuaciones de los asistentes a la asamblea de copropietarios, 15 de marzo de 2025 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 quieren hacer uso de la palabra, deberán solicitarla al presidente de la Asamblea, quien está en la potestad de concederla o negarla.

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 este 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.

DECIMO. 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.

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.

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

NOTAS IMPORTANTES

Es importante su asistencia Señor(a) propietario(a) a fin de ser escuchadas sus ideas, proposiciones y decisiones.

Solo se permitirá el ingreso al recinto de un propietario por apartamento.

La intervención y/o votación será de una sola persona por inmueble.

Recuerde señor(a) propietario(a) que las decisiones tomadas válidamente en la asamblea obligan a presentes, ausentes y disidentes.

Es importante su asistencia Señor(a) propietario(a) a fin evitar que se cargue multa por inasistencia la cual equivale a media cuota de administración según lo aprobado en la asamblea 2024

Una persona no podrá representar más de 5 apartamentos en la asamblea.

No deje que otros decidan por usted, dé a los demás el trato que Usted merece, hagamos de nuestra Asamblea una reunión amable, respetuosa, cordial y eficiente en beneficio de los intereses de la comunidad.

Su presencia es muy importante

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
NIT 900.443.785-9
PEREIRA

PODERES ASAMBLEA ORDINARIA 2025

Tipos de poderes para los delegados y representantes a la asamblea según cada caso:

1 NO SE RECIBEN PODERES FIRMADOS SIN LOS DATOS DEL APODERADO, NI CON TACHONES O ENMENDADURAS.

2 CUANDO LA PROPIEDAD ES DE VARIAS PERSONAS DEBEN DE ELEGIR UNA PERSONA PARA QUE LOS REPRESENTE.

3 **SUCESIÓN**
LOS SEÑORES DE LA SUCESIÓN SON APENAS LEGITIMARIOS Y NO PROPIETARIOS, DEBEN DESIGNAR UN SOLO HEREDERO PARA QUE LOS REPRESENTAR.

4 **PROMESA DE COMPRAVENTA**
INCLUSO CON ESCRITURA, SI NO SE HA INSCRITO A REGISTRO PÚBLICO, NO SON PROPIETARIOS, REQUIEREN PODER DE QUIEN ESTÁ EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN.

5 **INMOBILIARIAS**
DEBEN DE CONTAR CON EL PODER DEL PROPIETARIO EN EL QUE TENDRA FACULTADES PARA REPRESENTARLO EN LA ASAMBLEA.

6 **SISTEMA LEASING**
EN ESTE CASO EL PROPIETARIO ES EL BANCO, EL LOCATARIO DEBE DE TENER PODER DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO PARA ASISTIR A LA ASAMBLEA.

7 **PERSONAS JURIDICAS**
EL REPRESENTANTE LEGAL ES QUIEN DEBE OTORGAR EL PODER PARA QUE SEA REPRESENTADO EN LA ASAMBLEA.

8 **PERSONAS JURIDICAS**
EL CONYUGUE O COMPAÑERO PERMANENTE Y LOS HIJOS QUE NO ESTEN EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN, NECESITAN PODER PARA ASISTIR EN LA ASAMBLEA Y EL PROPIETARIO HABRÁ DELEGADO SU DERECHO A PARTICIPAR

9 **PODER POR ESCRITURA PUBLICA.**
LAS PERSONAS QUE TENGAN PODER OTORGADO POR ESCRITURA PUBLICA, SE REQUIERE QUE TRAIGAN EL **CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PODER ACTUALIZADO** POR UN PERIODO NO MAYOR A UN MES, EXPEDIDO EN LA NOTARIA DONDE SE OTORGO EL PODER.



Respecto de los poderes. Unos son especiales para cada acto en particular y se pueden otorgar mediante escrito. Los otros son poderes generales que se otorgan por escritura pública y se tiene facultad para llevar a cabo varios encargos. Una persona que tenga un poder general de otra, NO TIENE PROBLEMA en representar a otro por poder especial o general.

PODER ESPECIAL 2025

El suscrito (la suscrita) _____, mayor de edad, identificado(a) Con Cedula de Ciudadanía N°. _____, expedida en _____, actuando en mi calidad de propietario(a) del apartamento N°. _____ y parqueadero(s) N°. _____, de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.** Ubicado en la Cr 31 # 84-20 Av. las Américas área urbana del municipio de Pereira. Por medio del presente escrito, manifiesto que, confiero **poder** especial, amplio y suficiente con voz y voto al señor(a) _____, identificado con cedula de ciudadanía N°. _____ expedida en _____, para que actúe en mi nombre y representación en la ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS y REPRESENTANTES año 2025, que se realizará el día **15 DE MARZO DE 2025** a partir de las 12:00 m. En la plazoleta central del El Nogal Club Residencial, o en su defecto en la segunda convocatoria, el día 19 de marzo de 2025 a las 7:00 p.m. en la misma sede.

Firma del propietario(a)

Nombre del propietario(a). _____
C.c.: _____ de _____
Apto N°. _____ parqueadero(s) _____

ACEPTO

Firma del apoderado(a)

Nombre del apoderado(a). _____
C.c.: _____ de _____
Teléfono _____ Correo: _____
Dirección de residencia: _____

Invitación a postularse para el Consejo de Administración 2025-2026

Estimados propietarios,

Como parte de nuestro compromiso con una gestión transparente y colaborativa de nuestra unidad residencial, queremos invitarlos a postularse para formar parte del **Consejo de Administración 2025-2026**.

El Consejo de Administración juega un papel fundamental en la toma de decisiones que interfieren en la convivencia, el bienestar y el desarrollo de nuestra comunidad. Es por ello que su participación activa es clave para seguir construyendo al funcionamiento del conjunto.

¿Por qué postularse?

- Para tener voz y voto en decisiones importantes para nuestra unidad residencial.
- Para aportar ideas y proyectos que beneficien a todos los residentes.
- Para contribuir a mejorar nuestra convivencia y fortalecer la comunidad.

¿Cómo postularse?

- Las postulaciones estarán abiertas hasta el 15 de marzo de 2025 y serán publicadas en la asamblea en el punto donde se va a dar elección al nuevo consejo.
- En la postulación, por favor incluyan su nombre completo, número de apartamento y una breve descripción de su experiencia o motivación para ser parte del Consejo.

Agradecemos de antemano su interés y participación. Si tienen alguna pregunta o necesitan más información, no duden en contactarnos.

Cordialmente,



GICETH GIRALDO PULGARÍN.
ADMINISTRADORA.

COMUNICADO – PROPOSICIONES

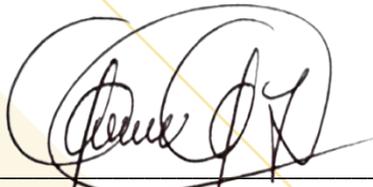
Estimados Propietarios,

Con el fin de garantizar una Asamblea ágil y organizada, se les informa que cualquier proposición que deseen presentar para su consideración en la Asamblea deberá ser enviada previamente al correo electrónico elnogalclubresidencialph24@gmail.com hasta el 14 de marzo.

Es importante tener en cuenta que la propuesta enviada debe ser estrictamente competencia de la Asamblea y no debe corresponder a asuntos que puedan ser gestionados por el Consejo de Administración entrante o por la Administración. Esto permitirá un mejor enfoque en los temas que requieren aprobación colectiva en el marco de la Asamblea.

Asimismo, se aclara que la propuesta deberá ser presentada a los asambleístas por el mismo propietario que la envíe. Se recomienda que la proposición esté redactada de manera clara y cuente con una adecuada sustentación para facilitar su análisis y discusión.

Cordialmente,



GICETH GIRALDO PULGARÍN.
ADMINISTRADORA.

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH
NIT 900.443.785 - 9

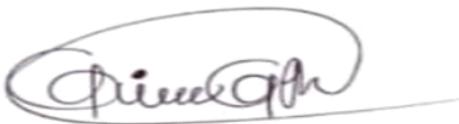
CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2024
TOTAL CARTERA \$48.007.904

116	5.051.257
118	269.100
123	278.700
141	316.043
143	278.700
145	228.557
147	5.477
152	294.615
158	900
212	279.000
214	265.237
218	7.100
224	558.426
231	277.100
241	2.427
242	29.962
246	6
263	118.098
264	147.177
314	272.061
315	310.469
337	288.856
363	874.543
364	55
366	9.953
367	289.100
368	284.800
412	118.982
414	270.922
423	94.527
425	291.400

434	165.606
444	800
445	81.403
448	1.297.892
458	284.800
466	9.636
545	305.842
546	303.400
556	303.400
561	500
563	298.300
566	1.521
611	1.000
613	274.000
631	284.100
633	289.000
641	304
644	914
655	296.100
666	278.809
672	296.100
676	284.100
711	274.600
712	310.000
715	265.900
721	288.369
722	1.221.743
742	296.500
744	4.177
773	12.994.560
781	1.260

783	9.400
785	518.651
811	275.832
816	270.704
831	289.586
833	294.034
834	19.865
842	828
854	599.802
883	382.300
884	294.021
885	38
886	345.902
941	184.708
946	2.005
953	659.798
955	329.033
1013	286.491
1035	316.149
1036	600
1052	311.154
1055	96.358
1071	284.100
1086	73.305
1142	489
1152	311.226
1163	900
1172	200
1182	352.867
1185	13.992
1215	7.393

1221	284.500
1251	9.031
1253	299.475
1266	30.822
1275	299.300
1286	867.619
1315	306.591
1316	269.100
1321	293.149
1326	243.066
1342	301.800
1352	350.718
1373	105.585
1374	294.200
1401	783.982
1415	284.862
1416	267.700
1433	1.217
1445	298.100
1455	201
1466	284.004
1474	296.690
1485	298.100
1525	3.182
1533	294.200
1552	301.800
1561	283.438
1581	284.100
1584	294.200
1586	287.980
L1502	985.998
P344	43.276



GICETH GIRALDO PULGARIN
Administradora



CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.



Pereira, febrero de 2025

Señores
Asamblea General de Propietarios
El Nogal Club Residencial PH

Referencia. Informe Revisoría Fiscal año gravable 2024.

Antes de emitir el Dictamen a los Estados Financieros por el año gravable 2024, quiero reiterar nuevamente 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 auditorías de los estados financieros. Auditorías en las cuales se comunicaron las situaciones evidenciadas y se generaron las recomendaciones socializadas con la Administración y el Consejo de Administración.

Verificación saldos contables con cortes intermedios y al cierre del año 2024:

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.

311 351 11 33

dmol1012@hotmail.com



- 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 normatividad 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:** Efectué la revisión de la información exógena del año gravable 2023 presentada en el año 2024, 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 2023 en el año 2024, observé de manera razonable los saldos reportados en exógena frente a los valores declarados durante el año 2023.
- 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 2024 y 2023.** Revisé y audité en su presentación los Estados Financieros del año 2024 y 2023 con sus revelaciones, en atención a la normatividad vigente.



- 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 auditoría de campo a la empresa de mantenimiento de ascensores, verificando el estado del mismo en cada torre, de ello quedó un informe con las situaciones observadas y las recomendaciones.
- 1.10. *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.

- 1.11. *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.*
- 1.12. *Participé en los Consejos de Administración a los que se me convocó.*



CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.



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 2024. (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.

☎ 311 351 11 33

✉ dmol1012@hotmail.com



CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.



Diana Ortega
Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

Dictamen de la Revisoría Fiscal Año 2024

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 2024, 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 2024, 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. Párrafo de énfasis

Sin modificar la opinión, hago énfasis en que, a 31 de diciembre, el activo fijo correspondiente a los paneles solares, por un valor de \$78.842.340, se registró en activos fijos en montaje. Se espera que, una vez puestos en funcionamiento en el año 2025, se deprecie conforme a las políticas contables de la entidad. Se destaca que, debido a que dicha inversión corresponde al ejercicio 2024 y no fue completamente ejecutada en el cierre contable, la depreciación se efectuará contra utilidades acumuladas del mismo periodo.

☎ 311 351 11 33

✉ dmol1012@hotmail.com



CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.



Diana Ortega
Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

3. 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”.

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.

4. Párrafo de otros asuntos

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2023 fueron auditados por mí y en febrero de 2024 emití una opinión favorable.

5. 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.

311 351 11 33

dmol1012@hotmail.com



CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.



Diana Ortega
Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

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.

6. 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.**

311 351 11 33

dmol1012@hotmail.com



- 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.
- 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 2024, 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.*

7. 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 2024, 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.

8. 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.



**CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.**



Diana Ortega
Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

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

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.

☎ 311 351 11 33

✉ dmol1012@hotmail.com



**CONSULTORÍAS &
AUDITORÍAS S.A.S.**



Diana Ortega
Asesoría Contable, Tributaria y Revisoría Fiscal

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

9. 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.

10. 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, febrero de 2025.

dmol1012@hotmail.com

Ref.

Asamblea General de Propietarios año 2025

El Nogal Club Residencial PH

Dictamen Revisoría Fiscal año 2024.

☎ 311 351 11 33

✉ dmol1012@hotmail.com



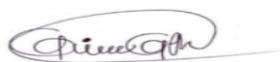
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH
NIT 900.443.785 - 9
COMPARATIVO PRESUPUESTO 2024 VS 2023

	Ejecutado 2024	Ejecutado 2023	Variación Absoluta	Variación Relativa
INGRESOS				
Cuota de Administración	2.495.576.688,30	2.231.666.678,90	263.910.009,40	11,83%
Ingresos No operacionales				
Intereses Mora Cartera	6.685.002,40	7.533.946,00 -	848.943,60	-11,27%
Multas	3.769.972,00	5.297.242,00 -	1.527.270,00	-28,83%
Reintegros de otros costos y gastos	7.257.165,00	11.577.250,00 -	4.320.085,00	-37,32%
Reclamaciones Aseguradora	47.532.978,00	17.250.855,00	30.282.123,00	175,54%
Rendimientos Financieros	11.729.398,11	7.814.894,78	3.914.503,33	50,09%
Recuperaciones por daños a la copropiedad	1.583.700,00	2.208.000,00 -	624.300,00	-28,27%
Reintegro de incapacidades	8.122.001,00	3.420.000,00	4.702.001,00	137,49%
C. extraordinaria sostenimiento para cancha de tenis	13.597.750,00	12.024.279,00	1.573.471,00	13,09%
C. extraordinaria sostenimiento para cancha sintética	3.172.455,00	2.286.900,00	885.555,00	38,72%
Cuota extraordinaria de sostenimiento para BBQ	4.790.610,00	3.436.290,00	1.354.320,00	39,41%
Cuota extraordinaria de sostenimiento para salones sociales	8.677.350,00	8.667.450,00	9.900,00	0,11%
Cuota extraordinaria de sostenimiento para gimnasio	38.857.500,00	34.778.700,00	4.078.800,00	11,73%
Reintegro stickers ingreso vehicular	1.015.047,00	1.519.650,00 -	504.603,00	-33,21%
Reintegro Tag ingreso zona húmeda	1.080.090,00	1.026.605,00	53.485,00	5,21%
Total ingresos No operacionales	157.871.018,51	118.842.061,78	39.028.956,73	32,84%
TOTAL INGRESOS	2.653.447.706,81	2.350.508.740,68	302.938.966,13	12,89%
GASTOS				
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO				
Nómina Administrativos	170.495.120,00	137.330.162,00	33.164.958,00	24,15%
Nómina 50% - 50% Gimnasio	38.501.150,00	36.386.419,00	2.114.731,00	5,81%
Recreación y Deportes	22.542.568,00	20.941.043,00	1.601.525,00	7,65%
Administrador (Honorarios)	-	13.822.095,00 -	13.822.095,00	-100,00%
Contador	38.858.508,00	35.558.574,00	3.299.934,00	9,28%
Revisor Fiscal	22.526.676,00	20.613.720,00	1.912.956,00	9,28%
Juridico-Procesos Legales-Otros	15.600.000,00	14.238.515,00	1.361.485,00	9,56%
TOTAL GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	308.524.022,00	278.890.528,00	29.633.494,00	10,63%
GASTOS PERSONAL OPERATIVO				
Nómina - Incapacitado Libardo A.	11.961.467,00	16.392.803,00 -	4.431.336,00	-27,03%
Piscineros 2 personas	71.169.976,00	55.443.467,00	15.726.509,00	28,36%
Personal de mantenimiento	198.704.739,00	188.874.406,00	9.830.333,00	5,20%
Vigilancia Privada	818.196.471,00	723.178.527,00	95.017.944,00	13,14%
Aseo torres- Areas Comunes	187.152.099,00	166.452.912,00	20.699.187,00	12,44%
TOTAL GASTOS PERSONAL OPERATIVO	1.287.184.752,00	1.150.342.115,00	136.842.637,00	11,90%
GASTOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO				
ELECTRICO				
Electrico preventivo	13.647.371,00	12.488.448,00	1.158.923,00	9,28%
Eléctrico Correctivo	14.127.031,00	4.555.481,00	9.571.550,00	210,11%
ELECTRÓNICO				
Electrónico Preventivo				
Citofonía 2 líneas de celular	5.000.605,00	4.871.712,00	128.893,00	2,65%
Equipos de computo	2.047.105,00	1.873.267,00	173.838,00	9,28%
Barrera de acceso	2.047.105,00	1.873.267,00	173.838,00	9,28%
Torniquete	2.047.105,00	1.873.267,00	173.838,00	9,28%
Red IP	2.047.105,00	1.873.267,00	173.838,00	9,28%
Electrónico Correctivo				
Citofonía 2 líneas de celular	959.900,00	-	959.900,00	100,00%
Equipos de computo	770.182,00	108.290,00	661.892,00	611,22%
Barrera de acceso	1.903.392,00	885.102,00	1.018.290,00	115,05%
Torniquete	118.600,00	185.000,00 -	66.400,00	-35,89%
Red IP	-	-	-	0,00%
Mantenimiento Ingreso vehicular mediante Stickers e ingreso peatonal	22.200.560,00	2.530.000,00	19.670.560,00	777,49%

CCTV

	Ejecutado 2024	Ejecutado 2023	Variación Absoluta	Variación Relativa
Adecuaciones y reposición cámaras	4.934.306,00	6.144.317,00	- 1.210.011,00	-19,69%
MOTOCARRO				
Mantenimiento - Trámites soat y tecnomecánica	791.400,00	2.212.800,00	- 1.421.400,00	-64,24%
MOTOBOMBAS, PLANTA ELÉCTRICA Y TANQUES DE RESERVA	17.897.737,00	23.335.941,00	- 5.438.204,00	-23,30%
Preventivo y correctivo motobombas	17.037.737,00	23.335.941,00	- 6.298.204,00	-26,99%
Preventivo y correctivo planta Eléctrica	860.000,00	-	860.000,00	100,00%
VECTOR				
Limpieza de alcantarillado	3.222.496,00	5.215.005,00	- 1.992.509,00	-38,21%
GENERAL DE FACHADAS	23.571.053,00	87.372.208,00	- 63.801.155,00	-73,02%
SOFTWARE				
Actualización y soporte	8.760.412,00	4.519.412,00	4.241.000,00	93,84%
PRADOS Y JARDINES	28.270.418,00	12.961.078,00	15.309.340,00	118,12%
PISCINA Y ZONA HUMEDA	38.946.957,00	42.067.069,00	- 3.120.112,00	-7,42%
Insumos químicos - Pruebas	28.400.892,00	25.381.320,00	3.019.572,00	11,90%
Reposición equipos y otros	10.546.065,00	16.685.749,00	- 6.139.684,00	-36,80%
ASCENSORES	103.075.484,00	92.108.414,00	10.967.070,00	11,91%
Preventivo	59.051.928,00	57.158.970,00	1.892.958,00	3,31%
Correctivo	44.023.556,00	34.949.444,00	9.074.112,00	25,96%
Devolución correctivo ascensores				
EXTINTORES - RED CONTRAINCENDIO	1.851.480,00	1.538.000,00	313.480,00	20,38%
REPARACIONES LOCATIVAS	47.737.073,00	37.849.625,00	9.887.448,00	26,12%
CONTROL HUMEDADES	3.686.800,00	3.139.000,00	547.800,00	17,45%
PREVENTIVO - CORRECTIVO ZONAS COMUNES	24.791.148,71	35.469.695,31	- 10.678.546,60	-30,11%
Gimnasio	17.759.202,71	7.620.906,31	10.138.296,40	133,03%
Bbq	59.191,00	93.122,00	- 33.931,00	-36,44%
Salones sociales	3.530.648,00	3.871.435,00	- 340.787,00	-8,80%
Cancha de tenis	3.442.107,00	2.084.232,00	1.357.875,00	65,15%
Cancha sintética	-	21.800.000,00	- 21.800.000,00	-100,00%
FUMIGACIÓN ÁREAS COMUNES	1.900.000,00	1.670.000,00	230.000,00	13,77%
PREVENTIVO - CORRECTIVO CARRITOS DE SUPERMERCADO	2.460.320,00	1.503.000,00	957.320,00	63,69%
TOTAL MANTENIMIENTO CORRECTIVO PREVENTIVO	378.813.145,71	390.222.665,31	- 11.409.519,60	-2,92%
SERVICIOS PÚBLICOS	318.661.660,00	248.291.977,18	70.369.682,82	28,34%
Energía de áreas comunes	292.594.391,00	218.253.305,18	74.341.085,82	34,06%
Acueducto	23.420.580,00	26.772.790,00	- 3.352.210,00	-12,52%
Teléfono, internet y celulares	2.646.689,00	3.265.882,00	- 619.193,00	-18,96%
ASESORIAS Y GASTOS GENERALES	43.474.707,00	48.943.571,00	- 5.468.864,00	-11,17%
Exámenes médicos ocupacionales	110.000,00	260.000,00	- 150.000,00	-57,69%
Capacitación personal administrativo en servicio	-	50.000,00	- 50.000,00	-100,00%
Gestor de implementación SGSST	5.933.904,00	5.429.960,00	503.944,00	9,28%
Plan de emergencia y elementos de rescate	1.881.313,00	13.920.433,00	- 12.039.120,00	-86,49%
Programa de bienestar colaboradores	1.015.051,00	381.371,00	633.680,00	166,16%
Pruebas adicionales- Médicas inherentes al cargo	383.050,00	80.000,00	303.050,00	378,81%
Botiquines	559.500,00	292.500,00	267.000,00	91,28%
Insumos recreación y deporte	2.003.199,00	939.503,00	1.063.696,00	113,22%
Sistema de gestión y calidad	5.744.320,00	7.465.920,00	- 1.721.600,00	-23,06%
Implementos de Aseo	6.210.074,00	4.125.317,00	2.084.757,00	50,54%
Implementos de Cafetería	3.106.239,00	3.171.484,00	- 65.245,00	-2,06%
Útiles de Escritorio y Papelería	4.616.451,00	4.242.879,00	373.572,00	8,80%
Combustibles y Lubricantes	4.233.123,00	3.816.254,00	416.869,00	10,92%
Taxis y buses	720.483,00	570.400,00	150.083,00	26,31%
Herramientas y equipos	6.958.000,00	4.197.550,00	2.760.450,00	65,76%
ACTIVOS MENORES	11.260.930,00	8.472.010,00	2.788.920,00	32,92%

	Ejecutado 2024	Ejecutado 2023	Variación Absoluta	Variación Relativa
Activos menores	2.922.110,00	2.797.700,00	124.410,00	4,45%
Cambio y/o reposición equipos de computo y similares	8.338.820,00	5.674.310,00	2.664.510,00	46,96%
DIVERSOS	12.056.711,00	8.060.610,00	3.996.101,00	49,58%
Avisos Impresiones y Publicaciones	2.270.000,00	2.936.500,00	- 666.500,00	-22,70%
Gastos Consejo de Administración	3.849.547,00	1.943.330,00	1.906.217,00	98,09%
Gastos Comité y programas de Convivencia	500.000,00	63.900,00	436.100,00	682,47%
Transporte Fletes y acarreos	1.395.188,00	694.410,00	700.778,00	100,92%
Gastos envío de correspondencia	22.050,00	-	22.050,00	100,00%
Gastos notariales y de autenticación	82.900,00	47.100,00	35.800,00	76,01%
Daños a terceros- Deducibles	3.937.026,00	2.375.370,00	1.561.656,00	65,74%
TOTAL	385.454.008,00	313.768.168,18	71.685.839,82	22,85%
EVENTOS ESPECIALES				
ASAMBLEA	9.851.828,00	7.918.735,00	1.933.093,00	24,41%
Gastos de Asamblea	9.851.828,00	7.918.735,00	1.933.093,00	24,41%
CELEBRACIONES	4.317.592,00	2.412.190,00	1.905.402,00	78,99%
Día de la madre y padre	2.358.400,00	826.840,00	1.531.560,00	185,23%
Mes de la familia - Amor y amistad	226.500,00	-	226.500,00	100,00%
Halloween	1.732.692,00	1.585.350,00	147.342,00	9,29%
NAVIDAD	20.958.623,00	20.615.894,00	342.729,00	1,66%
Gastos navidad	20.958.623,00	20.615.894,00	342.729,00	1,66%
Reintegro navidad				
OTROS	170.000,00	180.000,00	- 10.000,00	-5,56%
Otros	170.000,00	180.000,00	- 10.000,00	-5,56%
TOTAL EVENTOS ESPECIALES	35.298.043,00	31.126.819,00	4.171.224,00	13,40%
FINANCIEROS				
Gastos Bancarios	3.456.533,29	6.754.008,04	- 3.297.474,75	-48,82%
FINANCIEROS	3.456.533,29	6.754.008,04	- 3.297.474,75	-48,82%
AJUSTE AL PESO				
Ajuste al Peso	71.790,00	92.920,20	- 21.130,20	-22,74%
AJUSTE AL PESO	71.790,00	92.920,20	- 21.130,20	-22,74%
SUBTOTAL	2.398.802.294,00	2.171.197.223,73	227.605.070,27	10,48%
Reserva Ley 675/01	24.796.332,00	22.097.488,00	2.698.844,00	12,21%
TOTAL RESERVA IMPREVISTOS				
TOTAL AÑO	2.423.598.626,00	2.193.294.711,73	230.303.914,27	10,50%



GICETH GIRALDO PULGARIN
Administradora y Representante legal



**PRESUPUESTO
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
AÑO 2024**

DICIEMBRE

DETALLE	PRESUPUESTO TOTAL 2024	Nota	Ingreso	Acumulado	%	Por recaudar
					100,00	
INGRESOS						
Cuota de Administración	2.502.461.798	1	212.225.838	2.495.576.688	99,72%	6.885.109
Ingresos No operacionales		2				
Intereses Mora Cartera	5.000.000	2.1	514.114	6.685.002	133,70% -	1.685.002
Imprevistos otros ingresos 1% intereses de mora cartera	0	2.1.1 -	75.736			
Multas	5.000.000			3.769.972	75,40%	1.230.028
Reintegros de otros costos y gastos	0	2.2	2.782.000	7.257.165	N/A -	7.257.165
Reclamaciones Aseguradora	0			47.532.978	N/A -	47.532.978
Reparación apartamentos por sismo	0					
Rendimientos Financieros	6.000.000	2.3	1.272.055	11.729.398	195,49% -	5.729.398
Imprevistos otros ingresos 1% Rendimientos financieros	0	2.3.1 -	118.479			
Recuperaciones por daños a la copropiedad	0	2.4	195.800	1.583.700	N/A -	1.583.700
Reintegro de incapacidades	0			8.122.001	N/A -	8.122.001
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha de tenis \$9.000 Hora día y \$11.000 Hora Noche	14.000.000	2.5	1.006.000	13.597.750	97,13%	402.250
Imprevistos otros ingresos 1% Cancha de tenis	0	2.5.1 -	145.250			
Contribución energía cancha de tenis	0	2.5.2 -	782.000			
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha sintética \$40.000 Hora día y \$45.000 Hora noche	3.000.000	2.6	45.000	3.172.455	105,75% -	172.455
Imprevistos otros ingresos 1% Cancha sintetica	0	2.6.1 -	32.045			
Cuota extraordinaria de sostenimiento para BBQ \$25.000	7.000.000	2.7	1.250.000	4.790.610	68,44%	2.209.390
Imprevistos otros ingresos 1% Bbq	0	2.7.1 -	48.390			
Cuota extraordinaria de sostenimiento para salones sociales \$120.000 sin sillas, \$140.000 con sillas	10.500.000	2.8	420.000	8.677.350	82,64%	1.822.650
Imprevistos otros ingresos 1% salones sociales	0	2.8.1 -	87.650			
Cuota extraordinaria de sostenimiento para gimnasio \$25.000 por persona	44.000.000	2.9	2.805.000	38.857.500	88,31%	5.142.500
Imprevistos otros ingresos 1% gimnasio	0	2.9.1 -	392.500			
Reintegro stickers ingreso vehicular	0	2.10	130.000	1.015.047	N/A -	1.015.047
Imprevistos otros ingresos 1% sticker vehiculares	0	2.10.1 -	10.253			
Reintegro Tag ingreso zona húmeda	0	2.11	80.000	1.080.090	N/A -	1.080.090
Imprevistos otros ingresos 1% tag zona humeda	0	2.11.1 -	10.910			
Total ingresos No operacionales	94.500.000		8.796.756	157.871.019	167,06% -	63.371.019
TOTAL INGRESOS	2.596.961.798		221.022.594	2.653.447.707	102,18% -	56.485.909

GASTOS		Nota	Gasto	Acumulado	%	Por ejecutar
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO						
Nómina Administrativos	174.599.141	1	13.557.544	170.495.120	97,65%	4.104.021
Reintegro por incapacidades	0					
Nómina 50% - 50% Gimnasio	40.859.098	2	3.370.465	38.501.150	94,23%	2.357.948
Recreación y Deportes	23.241.771	3	1.355.760	22.542.568	96,99%	699.203
Contador	38.858.508	4	3.238.209	38.858.508	100,00%	0
Revisor Fiscal	22.526.673	5	1.877.223	22.526.676	100,00% -	3
Juridico-Procesos Legales-Otros	15.600.144	6	1.300.000	15.600.000	100,00%	144
TOTAL GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	315.685.335		24.699.201	308.524.022	97,73%	7.161.313

GASTOS PERSONAL OPERATIVO						
Nómina - Incapacitado Libardo A.	12.004.519			11.961.467	99,64%	43.052
Reintegro incapacidades	0					
Piscineros 2 personas	71.169.976	7	5.938.662	71.169.976	100,00% -	0
Personal de mantenimiento	198.704.740	8	16.563.672	198.704.739	100,00%	1
Vigilancia Privada	838.155.354	9	64.591.644	818.196.471	97,62%	19.958.883
Aseo torres- Areas Comunes	187.152.099	10	15.600.952	187.152.099	100,00%	0
TOTAL GASTOS PERSONAL OPERATIVO	1.307.186.688		102.694.930	1.287.184.752	98,47%	20.001.936

GASTOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO

ELECTRICO	28.986.297	11	2.118.555	27.774.402	95,82%	1.211.895
Electrico preventivo	13.647.494	11.1	1.137.281	13.647.371	100,00%	123
Eléctrico Correctivo	15.338.803	11.2	981.274	14.127.031	92,10%	1.211.772
ELECTRÓNICO	44.395.639					
Electrónico Preventivo	13.495.639	12	1.020.161	13.189.025	97,73%	306.614
Citofonía 2 líneas de celular	5.307.192	12.1	337.793	5.000.605	94,22%	306.587
Equipos de computo	2.047.112	12.2	170.592	2.047.105	100,00%	7
Barrera de acceso	2.047.112	12.3	170.592	2.047.105	100,00%	7
Torniquete	2.047.112	12.4	170.592	2.047.105	100,00%	7
Red IP	2.047.112	12.5	170.592	2.047.105	100,00%	7
Electrónico Correctivo	30.900.000	13	1.309.670	25.952.634	83,99%	4.947.366
Citofonía 2 líneas de celular	1.500.000			959.900	63,99%	540.100
Equipos de computo	1.000.000			770.182	77,02%	229.818
Barrera de acceso	3.550.000	13.1	109.670	1.903.392	53,62%	1.646.608
Reintegro daños barrera de acceso						
Torniquete	1.000.000			118.600	11,86%	881.400
Red IP	1.500.000			0	0,00%	1.500.000
Mantenimiento Ingreso vehicular mediante Stickers e ingreso peatonal	22.350.000	13.2	1.200.000	22.200.560	99,33%	149.440

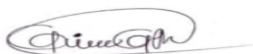


**PRESUPUESTO
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
AÑO 2024**

DETALLE	PRESUPUESTO TOTAL 2024	Nota	Ingreso	DICIEMBRE		Por recaudar
				Acumulado	%	
CCTV	6.000.000					
Adecuaciones y reposición cámaras	6.000.000	14	586.180	4.934.306	82,24%	1.065.694
MOTOCARRO	2.479.885					
Mantenimiento - Trámites soat y tecnomecánica	2.479.885			791.400	31,91%	1.688.485
MOTOBOMBAS, PLANTA ELECTRICA Y TANQUES DE RESERVA	22.235.519	15	852.961	17.897.737	80,49%	4.337.782
Preventivo y correctivo motobombas	20.235.519	15.1	852.961	17.037.737	84,20%	3.197.782
Preventivo y correctivo planta Eléctrica	2.000.000			860.000	43,00%	1.140.000
VACTOR	3.244.456					
Limpieza de alcantarillado	3.244.456			3.222.496	99,32%	21.960
GENERAL DE FACHADAS	36.447.969			23.571.053	64,67%	12.876.916
SOFTWARE	10.985.102					
Actualización y soporte	10.985.102	16	3.202.092	8.760.412	79,75%	2.224.690
PRADOS Y JARDINES	41.324.940	17	17.822.559	28.270.418	68,41%	13.054.522
PISCINA Y ZONA HUMEDA	40.128.872	18	3.616.741	38.946.957	97,05%	1.181.915
Insumos químicos - Pruebas	28.444.845	18.1	2.366.741	28.400.892	99,85%	43.953
Reposición equipos y otros	11.684.027	18.2	1.250.000	10.546.065	90,26%	1.137.962
ASCENSORES	113.241.518	19	20.594.019	103.075.484	91,02%	10.166.034
Preventivo	59.051.924	19.1	4.920.994	59.051.928	100,00%	4
Correctivo	54.189.594	19.2	15.673.025	44.023.556	81,24%	10.166.038
Devolución correctivo ascensores						
EXTINTORES - RED CONTRA INCENDIO	3.479.651	20	16.000	1.851.480	53,21%	1.628.171
REPARACIONES LOCATIVAS	70.462.070	21	1.514.860	47.737.073	67,75%	22.724.997
CONTROL HUMEDADES	5.430.299			3.686.800	67,89%	1.743.499
PREVENTIVO - CORRECTIVO ZONAS COMUNES	58.070.451	22	1.859.477	24.791.149	42,69%	33.279.302
Gimnasio	23.570.451	22.1	1.721.199	17.759.203	75,35%	5.811.248
Bbq	7.000.000			59.191	0,85%	6.940.809
Salones sociales	10.500.000	22.2	138.278	3.530.648	33,63%	6.969.352
Cancha de tenis	14.000.000			3.442.107	24,59%	10.557.893
Cancha sintética	3.000.000			0	0,00%	3.000.000
FUMIGACIÓN ÁREAS COMUNES	1.900.000	23	850.000	1.900.000	100,00%	-
PREVENTIVO - CORRECTIVO CARRITOS DE SUPERMERCADO	2.755.981			2.460.320	89,27%	295.661
TOTAL MANTENIMIENTO CORRECTIVO PREVENTIVO	491.568.649		55.363.275	378.813.146	77,06%	112.755.504
SERVICIOS PÚBLICOS	335.820.452	24	98.210.012	318.661.660	94,89%	17.158.792
Energía de áreas comunes	292.594.391	24.1	96.320.015	292.594.391	100,00%	-
Acueducto	39.565.988	24.2	1.669.580	23.420.580	59,19%	16.145.408
Teléfono, internet y celulares	3.660.074	24.3	220.417	2.646.689	72,31%	1.013.385
ASESORIAS Y GASTOS GENERALES	47.470.180	25	2.654.926	43.474.707	91,58%	3.995.473
Exámenes médicos ocupacionales	300.000			110.000	36,67%	190.000
Gestor de implementación SGSST	5.933.904	25.1	494.492	5.933.904	100,00%	-
Plan de emergencia y elementos de rescate	3.459.449			1.881.313	54,38%	1.578.136
Programa de bienestar colaboradores	1.200.000	25.2	503.200	1.015.051	84,59%	184.949
Pruebas adicionales- Médicas inherentes al cargo	400.000			383.050	95,76%	16.950
Botiquines	900.000			559.500	62,17%	340.500
Insumos recreación y deporte	2.026.689	25.3	300.000	2.003.199	98,84%	23.490
Sistema de gestión y calidad	5.758.757	25.4	450.000	5.744.320	99,75%	14.437
Implementos de Aseo	6.508.146	25.5	90.964	6.210.074	95,42%	298.072
Implementos de Cafetería	3.465.798	25.6	203.301	3.106.239	89,63%	359.559
Útiles de Escritorio y Papelería	4.636.618	25.7	357.469	4.616.451	99,57%	20.167
Combustibles y Lubricantes	4.870.402	25.8	235.500	4.233.123	86,92%	637.279
Taxis y buses	923.333	25.9	20.000	720.483	78,03%	202.850
Herramientas y equipos	7.087.083			6.958.000	98,18%	129.083
ACTIVOS MENORES	14.917.327	26	2.929.900	11.260.930	75,49%	3.656.397
Activos menores	4.417.327	26.1	949.900	2.922.110	66,15%	1.495.217
Cambio y/o reposición equipos de cómputo y similares	10.500.000	26.2	1.980.000	8.338.820	79,42%	2.161.180

**PRESUPUESTO
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
AÑO 2024**

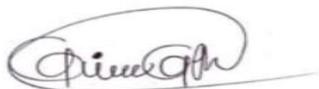
DETALLE	PRESUPUESTO TOTAL 2024	Nota	Ingreso	DICIEMBRE		Por recaudar
				Acumulado	%	
DIVERSOS	15.749.787	27	2.937.149	12.056.711	76,55%	3.693.076
Avisos Impresiones y Publicaciones	3.290.936	27.1	495.000	2.270.000	68,98%	1.020.936
Gastos Consejo de Administración	4.100.000	27.2	1.348.449	3.849.547	93,89%	250.453
Gastos Comité y programas de Convivencia	500.000	27.3	126.000	500.000	100,00%	-
Transporte Fletes y acarreos	1.558.851	27.4	39.500	1.395.188	89,50%	163.663
Gastos envío de correspondencia	100.000			22.050	22,05%	77.950
Gastos notariales y de autenticación	200.000			82.900	41,45%	117.100
Daños a terceros- Deducibles	6.000.000	27.5	928.200	3.937.026	65,62%	2.062.974
TOTAL	413.957.746		106.731.987	385.454.008	93,11%	28.503.738
EVENTOS ESPECIALES	39.705.751					
ASAMBLEA	9.900.000		0	9.851.828	99,51%	48.172
Gastos de Asamblea	9.900.000			9.851.828	99,51%	48.172
CELEBRACIONES	6.776.702		0	4.317.592	63,71%	2.459.110
Día de la madre y padre	3.000.000			2.358.400	78,61%	641.600
Mes de la familia - Amor y amistad	2.000.000			226.500	11,33%	1.773.500
Halloween	1.776.702			1.732.692	97,52%	44.010
NAVIDAD	22.529.049	28	19.426.177	20.958.623	93,03%	1.570.426
Gastos navidad	22.529.049	28.1	21.426.177	20.958.623	93,03%	1.570.426
Reintegro navidad		28.2	-2.000.000			
OTROS	500.000		85.000	170.000	34,00%	330.000
Otros	500.000	29	85.000	170.000	34,00%	330.000
TOTAL EVENTOS ESPECIALES	39.705.751		19.511.177	35.298.043	88,90%	4.407.708
FINANCIEROS						
Gastos Bancarios	3.880.780	30	506.858	3.456.533	89,07%	424.247
FINANCIEROS	3.880.780		506.858	3.456.533	89,07%	424.247
AJUSTE AL PESO						
Ajuste al Peso	200.000			71.790	35,90%	128.210
AJUSTE AL PESO	200.000		0	0	0,00%	128.210
SUBTOTAL	2.572.184.949		309.507.428	2.398.802.294	93,26%	173.382.655
Reserva Ley 675/01	24.776.849	31	2.067.010	24.796.332	100,08%	-
TOTAL RESERVA IMPREVISTOS	24.776.849		2.067.010	24.796.332	100,08%	19.483
TOTAL AÑO	2.596.961.798		311.574.438	2.423.598.626	93,32%	173.363.172
TOTAL MES	216.413.483					6,68%



GICETH GIRALDO PULGARÍN
Administradora

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
NIT. 900.443.785-9
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
A DICIEMBRE 31 DE 2024

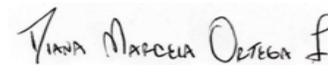
<i>Cuenta</i>	<i>Nombre Cuenta</i>	<i>Saldo a Diciembre 31 de 2022</i>	<i>AUMENTO</i>	<i>DISMINUCIÓN</i>	<i>Saldo a Diciembre 31 de 2023</i>	<i>AUMENTO</i>	<i>DISMINUCIÓN</i>	<i>Saldo a Diciembre 31 de 2024</i>
33	Fondo de Reserva	112.331.046	22.907.063		135.238.109	25.717.545		160.955.654
36	Utilidad del ejercicio	91.546.555	157.156.925	91.546.555	157.156.925	312.074.369	157.156.925	312.074.369
37	Utilidad acumulada	51.603.667	100.930.074	98.715.620	53.818.122	124.290.259	110.033.165	68.075.215
33	Salones sociales	2.229.355	-		2.229.355	4.773.029		7.002.384
33	Cancha sintética	3.785.414	1.723.767		5.509.181	2.288.685		7.797.866
33	Cancha de tenis	14.072.749	7.901.992		21.974.741	8.428.047		30.402.788
33	Bbq	7.454.954	1.399.012		8.853.965	3.343.657		12.197.622
33	Gimnasio	22.878.640		22.878.640	0	8.945.491	8.945.491	0
33	Fachadas	0	87.690.849	25.272.837	62.418.013	62.254.256		124.672.269
33	Puerta de seguridad	0			0	20.000.000		20.000.000
33	Capa asfáltica	0	0	0	0			0
Total Patrimonio		305.902.381	379.709.682	238.413.652	447.198.409	572.115.338	276.135.581	743.178.166



GICETH GIRALDO PULGARIN
Administradora



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



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

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 900.443.785-9

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

A DICIEMBRE 31 DE 2024

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

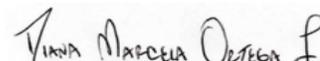
	NOTA	2024	2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
INGRESOS					
Ingreso de actividades ordinarias	12	2.513.758.634	2.242.846.059	270.912.575	12,08%
Otros Ingresos	13	172.683.219	136.201.503	36.481.716	26,79%
TOTAL INGRESOS		2.686.441.853	2.379.047.562	307.394.291	12,92%
GASTOS					
De personal	14	221.173.952	192.989.381	28.184.571	14,60%
Honorarios	15	91.266.458	96.344.689	(5.078.231)	-5,27%
Servicios	16	1.544.413.207	1.406.495.386	137.917.821	9,81%
Mantenimientos	17	250.440.878	312.639.594	(62.198.716)	-19,89%
Adecuaciones	18	100.647.317	75.408.940	25.238.377	33,47%
Diversos	19	87.164.063	71.156.284	16.007.779	22,50%
Depreciaciones	20	50.015.741	37.102.368	12.913.373	34,80%
Gastos Financieros	21	3.528.323	6.846.931	(3.318.608)	-48,47%
TOTAL GASTOS		2.348.649.939	2.198.983.574	149.666.365	6,81%
Excedentes	22	337.791.914	180.063.988	157.727.926	87,60%
Fondo de imprevistos Ley 675 de 2001	23	25.717.545	22.906.664	2.810.881	12,27%
EXCEDENTES NETOS	9.2	312.074.369	157.157.324	154.917.045	98,57%



GICETH GIRALDO PULGARIN
Administradora



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



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

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT 900.443.785-9

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

A DICIEMBRE 31 DE 2024

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

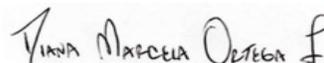
	NOTAS	2024	2023	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
ACTIVOS					
Activos corrientes					
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1	762.354.893	515.836.190	246.518.702	47,79%
Deudores	2	62.207.384	47.261.598	14.945.786	31,62%
Total activos corrientes		824.562.277	563.097.788	261.464.488	46,43%
Activos no corrientes					
Propiedad, Planta y Equipo	3	346.711.952	227.219.371	119.492.581	52,59%
Depreciación	3	(267.869.612)	(227.219.371)	(40.650.241)	17,89%
Total activos no financieros		78.842.340	0	78.842.340	N/A
TOTAL ACTIVOS		903.404.617	563.097.788	340.306.828	60,43%
PASIVOS					
Pasivos corrientes					
Acreedores y otras cuentas por pagar	4	110.941.926	71.875.599	39.066.327	54,35%
Obligaciones laborales	5	18.464.675	20.233.219	(1.768.544)	-8,74%
Otros Pasivos	6	30.819.849	23.790.560	7.029.289	29,55%
TOTAL PASIVOS		160.226.450	115.899.378	44.327.072	38,25%
PATRIMONIO					
Fondo de Imprevistos	7	160.955.654	135.238.109	25.717.545	19,02%
Reservas	8	202.072.928	100.985.354	101.087.574	100,10%
Excedentes					
Excedentes acumulados	9.1	68.075.215	53.818.022	14.257.193	26,49%
Excedentes del ejercicio	9.2	312.074.369	157.156.925	154.917.444	98,58%
TOTAL PATRIMONIO		743.178.167	447.198.411	295.979.756	66,19%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		903.404.617	563.097.788	340.306.828	60,43%
CUENTAS DE ORDEN					
Activos adquiridos	10	62.835.919	62.835.919	0	0,00%
Cuenta deudora por el contrario	11	62.835.919	62.835.919	0	0,00%



GICETH GIRALDO PULGARIN
Administradora



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



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

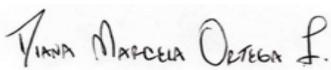
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	312.074.369
Resultado del período después de impuestos	
Partidas que no afectan el efectivo:	
(+) Depreciaciones	50.015.741
(+) Fondo de imprevistos	25.717.545
Efectivo generado en operación	387.807.655
Cambios en partidas operacionales:	
(+) Disminución deudores	-14.945.786
(-) Disminución de costos y gastos por pagar	37.297.783
(-) Disminución de otros pasivos	7.029.289
Total cambios en partidas operacionales	29.381.287
Flujo de efectivo neto en actividades de operación	417.188.942
ACTIVIDADES DE INVERSION	
(-) Compra de activos fijos	-50.015.741
(-) Maquinaria y equipo en montaje	-78.842.340
(-) Compra de diferidos	0
Flujo de efectivo neto en actividades de inversión	-128.858.081
ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
(-) Disminucion Excedente gimnasio	-8.945.491
(-) Disminución tragaluces	-17.866.667
(-) Disminución pintura amarilla	-15.000.000
Flujo de efectivo neto en actividades de financiación	-41.812.158
TOTAL DISMINUCION O AUMENTO DE EFECTIVO	246.518.702
DISMINUCION O AUMENTO EFECTIVO A DIC 2024	246.518.702
Efectivo 31-12-2023	515.836.190
Efectivo 31-12-2024	762.354.893



GICETH GIRALDO PULGARIN
Representante Legal



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



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

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
NIT 900.443.785-9
PEREIRA

REVELACIONES

AÑO 2024

ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL

Persona Jurídica de naturaleza civil sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de bienes de dominio exclusivo que integran la Copropiedad **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, con NIT.900.443.785-9

El objeto de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad Horizontal, radicado bajo la escritura pública No 857 de febrero 15 de 2011

El conjunto está ubicado en la carrera 31 No 84-20 Pereira (RDA) y está conformado a diciembre 31 de 2023 por 15 torres, las cuales tienen un total 708 apartamentos, 4 Locales Comerciales, 606 parqueaderos descubiertos y 180 parqueaderos cubiertos, el conjunto se ha recibido totalmente por parte de la constructora.

PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

EL CONJUNTO RESIDENCIAL P.H. ha elaborado sus estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), ESTABLECIDA en Colombia por la Ley 1314 de 2009 y reglamentada por el Decreto Único Reglamentario (DUR) 2420 de diciembre 14 de 2015, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, modificado por el Decreto Reglamentario 2270 de 2019. Según el siguiente cronograma de trabajo, los estados financieros del año 2016 son los primeros informes emitidos con aplicación del nuevo marco técnico de información financiera- Quedando clasificados dentro del grupo No. 2

Año de Preparación Obligatoria: Del 1 de enero del 2014 a 31 de diciembre de 2014

Año de Transición: Del 1 de enero de 2015 a 31 de diciembre de 2015

Últimos Estados Financieros emitidos bajo los decretos 2649/93 y 2650/93: diciembre 31 de 2015

Año de aplicación: A partir del 1 de enero de 2016

Primer periodo de Aplicación: Del 1 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

Entidad o Negocio en Marcha: Los estados financieros de la copropiedad se elaboran partiendo de la constancia que esta se encuentra en plena actividad y el propósito normativo y de sus propietarios en seguir funcionando en el futuro.

Hechos Posteriores: En la fecha de preparación de los estados financieros de la copropiedad al corte de diciembre 31 de 2024, no se conocen o no se han presentado hechos posteriores que puedan afectar la razonabilidad de los mismos, que requieran una revelación adicional por parte de las personas responsables.

Reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos y gastos: es el proceso por medio del cual El Nogal Club Residencial P.H., registra en sus estados Financieros cuantías o valores a costo histórico, a menos que se realice una transacción en que se requiera su medición basada en el valor razonable.

Activos: se reconocerá cuando sea probable que del mismo se obtengan beneficios futuros para la copropiedad y este tenga un valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Pasivo: se reconocerá un pasivo cuando la copropiedad tiene una obligación actual como resultado de un evento pasado, donde es probable se requiera la transferencia de recursos para su cancelación y el valor de la obligación pueda medirse con fiabilidad.

Patrimonio: es la participación residual de los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Ingresos: este reconocimiento ocurre simultáneamente con el reconocimiento del aumento de los activos o la disminución de los pasivos pudiéndose medir con fiabilidad.

Gastos: el reconocimiento ocurre al momento de la disminución de activos o el aumento de pasivos, debiéndose medir con fiabilidad su costo.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2024

ACTIVOS

NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este grupo de activos se encuentra conformado por los recursos económicos líquidos, producto del recaudo de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias en desarrollo del objeto social de la copropiedad.

Estos recursos líquidos se encuentran libres de cualquier tipo de restricción legal y su manejo se basa en procedimiento de control interno de la Administración y el Consejo de Administración. Su destinación permite clasificar los recursos en dos grupos como son:

Efectivo y Equivalente de Efectivo Operativo: comprende recursos con destinación al cumplimiento oportuno de los compromisos corrientes de la operación administrativa de la copropiedad.

La copropiedad tiene como política de control interno el no recaudo de expensas en efectivo o sus equivalentes en la oficina de administración, únicamente se recaudará con autorización del Administrador y solo en casos excepcionales.

La moneda oficial utilizada es el peso colombiano.

Las cuentas bancarias son del Banco Colpatria y Banco Av Villas, entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Efectivo restringido: Es aquel efectivo que tiene ciertas limitaciones para su disponibilidad, ya sea por causas de tipo legal o económica, o porque tiene una destinación específica.

1.1 CAJA: Corresponde al valor del fondo para caja menor y caja general, que posee EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H., al 31 de diciembre de 2024. Los cuales se encuentran discriminados así:

1.1. Caja

1.1.1. Caja general	910.000
1.1.2. Cajas menores	1.500.000
Total caja	2.410.000

1.1.1.

Detalle de la caja general

Depósitos Mudanzas	200.000
Depósitos Salones Sociales	110.000
Depósito sillas	600.000
Total caja general	910.000

1.1.2. Cajas menores: El saldo en caja menor de \$1.500.000, autorizado por El Consejo de Administración, corresponde al dinero apropiado para los gastos administrativos y de mantenimiento al 31 de diciembre de 2024, como fondo para el pago inmediato de gastos menores que no superen los CIEN MIL PESOS M.CTE (\$100.000) por cada compra, a cargo de la asistente administrativa, distribuidos así: gastos para mantenimiento \$1.000.000, gastos administrativos \$500.000

1.2. BANCOS:

1.2.1. CUENTAS DE RECAUDO DE ADMINISTRACIÓN

1.2.1.1. DETALLE CUENTA RENTA-PREMIUM No. 578 207 8404

Saldo en bancos a diciembre 31 2023	386.897.200
Intereses bancarios	11.847.877
Gastos bancarios	- 2.843.837
Ingresos	820.966.265
Egresos	- 588.306.126
Saldo bancos a diciembre 31 2024	628.561.379

Conciliación bancaria cuenta de ahorro No. 578 207 8404

Saldo cuenta No.578 207 8404 s/g Extracto bancario	626.792.253
Saldo cuenta No.578 207 8404 s/g libros de contabilidad	- 628.561.379
Diferencia por conciliar	- 1.769.126

Sustentación:

Consignaciones no acreditadas por el banco	
Apartamentos	Valor
444	284.100
542	310.700
1314	279.300

1541	284.100
531	610.926
Diferencia Conciliada	1.769.126

El saldo en la cuenta de ahorros No.5782078404 del Banco Colpatria es de \$628.561.379, representa el recaudo de las cuotas de administración, así mismo de esta cuenta se realizan los pagos de las obligaciones contraídas a través de transferencias bancarias, débito automático y pagos por PSE.

1.2.1.2. DETALLE CUENTA CORRIENTE AV VILLAS No 302093075

Saldo en bancos a diciembre 31 2023	126.655.279
Intereses bancarios	-
Gastos bancarios	- 612.696
Ingresos	2.204.660.951
Egresos	- 2.199.320.020
Saldo bancos a diciembre 31 2024	131.383.514

Conciliación bancaria cuenta corriente No. 302093075

Saldo s/g Extracto bancario	130.226.014
Saldo s/g libros de contabilidad	- 131.383.514
Diferencia por conciliar	- 1.157.500

Sustentación:

Consignaciones no acreditadas por el banco	
Apartamentos	Valor
334	284.900
1261	290.000
681	288.400
1523	294.200
Diferencia Conciliada	1.157.500

El saldo en la cuenta corriente del Banco Colpatria es de \$131.383.514, representa el recaudo de las cuotas de administración, así mismo de esta cuenta se realizan los pagos de las obligaciones contraídas a través de transferencias bancarias y pagos por PSE.

EFFECTIVO RESTRINGIDO EN LAS CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN

La Administración y el Consejo de Administración con el fin de obtener mayor rentabilidad sobre el saldo de las cuentas bancarias, deciden trasladar el dinero de todas las cuentas de destinación específica (Canchas, gimnasio, bbq, salones sociales y fondo de imprevistos) a las cuentas de administración, dado lo anterior, en estas cuentas de recaudo existen unos dineros restringidos que se tiene de cada Fondo, así:

EFFECTIVO RESTRINGIDO DE LAS CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN

Saldo a diciembre 31 de 2024 cuenta Banco Colpatria		628.561.379
Saldo a diciembre 31 de 2024 cuenta Banco Av. Villas		131.383.514
Cancha de tenis - Reserva	-	30.402.788
Cancha de tenis - Excedentes 2024	-	10.155.643
Cancha sintética - Reserva	-	7.797.866
Cancha sintética - Fondo	-	1.355.002
Cancha sintética - Excedentes 2024	-	3.172.455
Bbq - Reserva	-	12.197.622
Bbq - Fondo	-	1.044.796
Bbq - Excedentes 2024	-	4.731.419
Gimnasio - Reserva		-
Gimnasio - Excedentes 2024	-	1.847.711
Salones sociales - Reserva	-	7.002.384
Salones sociales - Excedentes 2024	-	5.146.702
Fachadas - Reservas	-	124.672.269
Fondo de Imprevistos	-	160.955.654
Excedentes acumulados	-	68.075.215
Total dinero restringido	-	438.557.526

Subtotal recursos propios cuenta de administración		321.387.367
Menos: anticipos de administración	-	27.365.051
Total disponible a dic-31-2024 cuentas recaudo administración		294.022.316

TOTAL NOTA 1.		762.354.892,80
----------------------	--	-----------------------

NOTA 2- DEUDORES

2.1

ANTICIPO A PROVEEDORES

Proveedor	Detalle	Valor
Falabella	Silla para portería	189.900
Total		189.900

2.2. Cuentas por cobrar (cartera)

La cartera representa los valores adeudados por los propietarios que por diferentes causas presentan morosidad en el pago de cuotas de administración, intereses moratorios, entre otros.

El reconocimiento de los pagos se realiza con la prelación del siguiente orden: seguro de áreas comunes, intereses, multas, daños en áreas comunes, certificados de tradición, retroactivo administración, administración

parqueadero, jurídicos, por último, al capital de la deuda, que es la cuota de administración del apartamento, a diciembre 31 del 2024 la cartera está representada en:

2.2 CARTERA

2.2.1	Administración apartamentos	29.202.635
2.2.2	Administración apartamentos en jurídico	12.837.219
2.2.3	Administración por parqueaderos	43.276
2.2.4	Intereses moratorios	84.078
2.2.5	Intereses moratorios en jurídico	3.047.966
2.2.6	Retroactivo en jurídico	6.700
2.2.7	Seguro de áreas comunes	632.099
2.2.8	Seguro de áreas comunes en jurídico	945.000
2.2.9	Multas por inasistencia a Asamblea en jurídico	115.332
2.2.10	Multas por convivencia en jurídico	1.093.600
2.2.11	Consignaciones por identificar	- 589.700
Total Cartera		47.418.205

Cartera por edades	
a 30 días	24.980.828,00
a 60 días	3.553.228,00
a 90 días	2.159.390,00
a 120 días	1.334.795,00
a 150 días	1.517.434,00
a 180 días	706.026,00
más de 180 días	12.179.104,00
TOTAL	46.430.805,00
Cartera por seguro de áreas comunes	1.577.099,00
TOTAL CARTERA	48.007.904,00
Menos consignaciones por identificar	- 589.700,00
TOTAL CARTERA MENOS CPI	47.418.204,00

Comparativo Cartera 2024 - 2023

Detalle de la Cartera	2024	2023	Variación absoluta	Variación relativa
	Administración	Administración		
a 30 días	24.980.828	17.089.832	7.890.996,00	31,59%
a 60 días	3.553.228	3.925.313	- 372.085,00	-10,47%
a 90 días	2.159.390	1.352.973	806.417,00	37,34%
a 120 días	1.334.795	965.488	369.307,00	27,67%

a 150 días	1.517.434	769.242	748.192,00	49,31%
a 180 días	706.026	684.223	21.803,00	3,09%
más de 180 días	12.179.104	9.370.329	2.808.775,00	23,06%
TOTAL	46.430.805	34.157.400	12.273.405	26,43%
Cartera por seguro de áreas comunes	1.577.099	1.226.628	350.471,00	22,22%
TOTAL CARTERA	48.007.904	35.384.028	12.623.876	26,30%
Consignaciones por identificar	-589.700	-272.700,00	- 317.000,00	53,76%
TOTAL CARTERA MENOS CPI	47.418.204	35.111.328	12.306.876	25,95%

2.2.1 Corresponde al valor de las cuotas de administración por recuperar por apartamentos.

2.2.2 Corresponde al valor de las cuotas de administración por recuperar por apartamentos que se encuentran en proceso jurídico.

2.2.3 Corresponde al valor de las cuotas de administración por recuperar de parqueaderos, estos se encuentran individuales, no cuentan con un apartamento asociado.

2.2.4 El valor de los intereses moratorios se aplica de acuerdo con la tasa de interés nominal mensual legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.

2.2.5 Corresponde al valor de los intereses moratorios de los apartamentos que se encuentran en proceso jurídico.

2.2.6 Corresponde al valor por recuperar de retroactivo de los apartamentos que se encuentran en proceso jurídico.

2.2.7 Corresponde al valor del seguro de áreas comunes de la vigencia septiembre 02-2024 a septiembre 02-2025 (Valor total de la póliza \$191.396.950).

2.2.8 Corresponde al valor del seguro de áreas comunes de la vigencia septiembre 02-2023 a septiembre 02-2024 de los apartamentos que se encuentran en proceso jurídico.

2.2.9 Corresponde al valor por recuperar de multas por inasistencia a asamblea del 9 de marzo de 2024, de los apartamentos que se encuentran en proceso jurídico.

2.2.10 Corresponde al valor por recuperar de multas por incumplimiento en el manual de convivencia de los apartamentos que se encuentran en proceso jurídico.

2.2.11 Consignaciones por identificar, dineros consignados en las cuentas bancarias de El Nogal, pero que no identifican el apartamento.

2.3 Otras Cuentas Por Cobrar

2.3.1	Incapacidades Laborales	14.599.279
Total Otras Cuentas Por Cobrar		14.599.279

Empleado	Entidad	Periodo por cobrar	IBC	CXC
Álvaro del Río	La Nueva EPS	02/11/2019 - 04/12/2019	828.116	772.908
Álvaro del Río	La Nueva EPS	05/12/2019 - 30/12/2019	828.116	717.701
Álvaro del Río	La Nueva EPS	01/01/2020 - 03/01/2020	877.803	87.780
Álvaro del Río	La Nueva EPS	07/02/2020 - 21/02/2020	877.803	380.381
Álvaro del Río	La Nueva EPS	26/10/2020 - 26/11/2020	877.803	175.561
Álvaro del Río	La Nueva EPS	10/02/2021 - 12/02/2021	908.526	30.284
Libardo Arredondo	Saludtotal	15/10/2022 - 24/10/2022	1.000.000	333.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	25/10/2022 - 03/11/2022	1.000.000	333.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	04/11/2022 - 13/11/2022	1.000.000	333.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	30/11/2022 - 9/12/2022	1.000.000	266.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	10/12/2022 - 19/12/2022	1.000.000	333.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	20/12/2022 - 29/12/2022	1.000.000	333.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	30/12/2022 - 08/01/2023	1.000.000	333.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	Ajuste en Incap. 30/12/2022 al 08/01/2023 por aumento en SMMLV		42.666
Libardo Arredondo	Saludtotal	11/01/2023 - 20/01/2023	1.160.000	309.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	21/01/2023 - 30/01/2023	1.160.000	386.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	22/01/2023 - 20/02/2023	1.160.000	773.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	21/02/2023 - 22/03/2023	1.160.000	1.160.000
Libardo Arredondo	Saludtotal	24/05/2023 - 22/06/2023	1.160.000	1.082.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	05/03/2024 - 04/04/2024	1.300.000	1.083.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	06/04/2024 - 15/04/2024	1.300.000	346.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	17/04/2024 - 22/04/2024	1.300.000	173.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	22/04/2024 - 21/05/2024	1.300.000	1.213.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	23/05/2024 - 01/06/2024	1.300.000	346.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	02/06/2024 - 09/06/2024	1.300.000	346.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	10/06/2024 - 11/06/2024	1.300.000	86.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	13/06/2024 - 22/06/2024	1.300.000	346.667
Libardo Arredondo	Saludtotal	22/06/2024 - 01/07/2024	1.300.000	390.000
Libardo Arredondo	Saludtotal	02/07/2024 - 11/07/2024	1.300.000	433.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	15/07/2024 - 13/08/2024	1.300.000	1.213.333
Libardo Arredondo	Saludtotal	14/08/2024 - 23/08/2024	1.300.000	433.333
TOTAL				14.599.279

LIBARDO ARREDONDO.

- El Sr Libardo Antonio Arredondo informa que la calificación por invalidez fue aprobada por el fondo de pensión Porvenir, a raíz de esto presenta carta de renuncia con corte al 31 de agosto de 2024.

- Las incapacidades pendientes por cobrar están en trámite de cobro por parte del abogado Joaquín Castaño.

ALVARO DEL RIO.

- Se procedió a solicitar el pago de las incapacidades a la Nueva EPS sin que se hubiera dado una respuesta por la entidad.
- Continua la demanda para el cobro de las incapacidades radicada en el Juzgado 2 de Pequeñas causas laborales de Pereira (radicado 2024-00020) la que se encuentra en el respectivo trámite.

TOTAL NOTA 2	62.207.384
---------------------	-------------------

NOTA 3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Dando cumplimiento a la Ley 1314 del 2009 y con las políticas contables de la copropiedad, los activos adquiridos en El Nogal Club residencial P.H. al no generar renta, se deprecian en su totalidad una vez son entregados al conjunto, adjunto relación:

Activos no corrientes

Propiedad planta y equipo	
Muebles y enseres	
10 estanterías	920.000
Dotación piscina	12.965.498
Locker 12 casilleros para zona húmeda	950.000
Gabinete de 3 cuerpos para archivo admón.	1.380.000
Total	16.215.498
Maquinaria y equipo	
Máquinas de jardinería	17.099.550
Planta Eléctrica	24.076.328
Hidrolavadora	1.750.000
4 aires Acondicionado	5.608.856
Máquinas gimnasio	40.155.183
Taladro	790.000
Turco	5.258.000
Andamios	11.271.561
Talanquera salida de propietarios	4.950.000
Torniquetes peatonales	16.000.560
48 paneles solares en montaje	78.842.340
Motobombas	14.786.364
Total	220.588.742
Equipo de computo	
Computadores administración y portería	16.424.324
Impresoras	4.120.160
Scanner bidimensional	560.000

Cámara ip 4mp - Cámara Web HD Genius	665.000
Licencia Windows 7	390.000
UPS y Switch para Wifi	1.740.000
Ezcam-Camara- CCTV	241.000
UPS	2.059.000
Video Proyector Epson PowerLite E20	2.326.550
Total	28.526.034
Equipo de Comunicación	
Celulares administración y portería	6.027.383
Citófonos-Ascensores	2.568.974
14 cámaras- Ascensores	2.952.600
TV 's	32.753.157
Tv para cuarto de monitoreo	819.900
UPS	2.015.000
Kit de 6 radios Bf-888s	181.663
CCTV - Domos	2.610.000
Sistema de alarmas	10.216.000
Total	60.144.677
Otros	
2 extintores	357.000
Total	357.000
Equipo de primeros auxilios	
Desfibrilador	5.090.000
Total	5.090.000
Flota y equipo de transporte	
Motocarro	15.790.001
Total	15.790.001
Total propiedad planta y equipo	346.711.952
Total depreciación	-267.869.612
Total activos no financieros	78.842.340

El total de activos no financieros por valor de **\$78.842.340** corresponde al equipo en montaje (paneles solares) a diciembre 31 de 2024.

PASIVOS

NOTA 4. ACREEDORES

ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Representan una obligación contractual a cargo de la copropiedad, producto de sucesos pasados, de los cuales se tiene el compromiso de entregar parte de un activo monetario. La administración en desarrollo del objeto social de la entidad adquiere bienes y/o servicios necesarios para el funcionamiento de la copropiedad.

4.1

Cheques pendientes de cobro	
Jairo Benavides - Abono fabricación asoleadora en fibra de vidrio para zona húmeda	625.000
Total Cheques pendiente de cobro	625.000

4.2

Honorarios	
Analtec - Pruebas microbiológicas piscinas	314.473
Elevatec - Mantenimiento ascensores	4.424.759
Total Honorarios	4.739.232

4.3

Servicios Públicos	
Comcel – Citofonía	167.199
Energía	17.477.675
Acueducto y alcantarillado	1.669.580
Total Servicios Públicos	19.314.454

4.4

Costos y gastos por pagar	
El Nogal - Reembolsos cajas menores	442.400
Ermilson Quinceno - Mano de obra pintura máquinas gimnasio	1.360.000
Carlos Gil - Saldo por mayor impuesto descontado	10.274
Giceth Pulgarín - Préstamo pago almuerzo consejo de administración	852.196
Mateo Serna - Diseño página web	1.890.030
Energitel - Paneles solares	78.842.340
Christian Ocampo - Saldo modulo sistema de visitantes	300.000
Total otros costos y gastos por pagar	83.697.240

4.5

Impuestos	
Retención en la fuente	2.028.000
Ica	538.000
Total Impuestos	2.566.000

TOTAL NOTA 4	110.941.926
---------------------	--------------------

NOTA 5. OBLIGACIONES LABORALES

Las obligaciones laborales corresponden a la cuenta por pagar a diciembre 31 de 2024 a favor de los empleados por concepto de prestaciones sociales de Ley y aportes a la seguridad social

5.1

Retenciones y aportes de nómina	
Salud	1.307.200
ARL	49.400
Parafiscales	849.100
Pensión	1.672.900
Total retenciones y aportes de nómina	3.878.600

5.2

Obligaciones laborales por pagar	
Cesantías	10.455.753
Vacaciones Consolidadas	4.130.322
Total obligaciones laborales por pagar	14.586.075

TOTAL NOTA 5	18.464.675
---------------------	-------------------

NOTA 6. OTROS PASIVOS

6.1. Anticipo y Avances por Administración:

Representan los valores consignados por los propietarios de manera anticipada por la administración 2025 \$27.365.051

6.2 Depósitos para Devolución:

Representan el dinero recibido en calidad de depósito para mudanzas, salones sociales y sillas para BBQ, el cual es reintegrado al finalizar la actividad:

Depósitos Mudanzas	200.000
Depósitos Salones Sociales	165.000
Depósito sillas	690.000
Total depósitos	1.055.000

6.3 Fondos: Corresponde a los dineros que hasta el año 2017 ingresaban a la cuenta del pasivo por concepto de fondos, a partir del año 2018, se continuaron contabilizando en el ingreso de cada fondo.

6.3.1

Fondo cancha sintética	
Saldo final año 2023	1.745.966

Reflector Led 200W	-	141.830
Grillete 3/16	-	9.599
2 reflectores led 200W	-	239.535
Saldo final año 2024		1.355.002

6.3.2

Fondo bbq		
Saldo final año 2023		2.306.688
Insumos de aseo	-	171.392
Avisos heces mascotas	-	80.000
Avisos heces mascotas	-	80.000
Tubos 2" - 1 Bit Cemento (Aguas Lluvias BBQ)	-	147.500
Discos de Corte	-	8.000
Transporte Tubos y Cementos para Desagüe Aguas Lluvias BBQ's	-	25.000
4 rejillas en Varilla - Recolección Aguas Lluvias Planchones BBQ	-	360.000
4 bandejas en lámina galvanizada	-	390.000
Saldo final año 2024		1.044.796

TOTAL NOTA 6		30.819.849
---------------------	--	-------------------

PATRIMONIO

NOTA 7. FONDO DE IMPREVISTOS

Está conformado por los recursos económicos provisionados de acuerdo con lo indicado en el Artículo 35 de la ley 675 de 2001, mediante la asignación del uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea general considere pertinentes; estos recursos se encuentran consignados en su totalidad en la cuentas de ahorro No. 5782087454 del Banco Colpatria y cuenta corriente No 302093075 del Banco Av villas, entidades vigiladas por la superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo a la implementación de las NIIF, a partir de agosto de 2019 la causación del fondo de imprevistos se realiza en el cobro de las cuotas de administración dentro del rubro del ingreso, comprometido en el cobro de las cuotas de administración, dando cumplimiento a directriz de la revisoría fiscal, sustentada en la consulta unificada 2018-CU001 del 15 de mayo de 2018-CTCP y orientación profesional No. 15 del CTCP

Notas 7-23

Fondo de imprevistos		
Saldo a diciembre 31-2023		135.238.109
Provisión cuotas de administración-2024		24.796.332
Provisión otros ingresos 2024		921.213
Total fondo de imprevistos Año 2024		160.955.654

NOTA 8 RESERVAS

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

Reservas	
Reserva cancha sintética	7.797.866
Reserva cancha de tenis	30.402.788
Reserva BBQ	12.197.622
Reserva gimnasio	0
Reserva salones sociales	7.002.384
Reserva fachadas	124.672.269
Reservas puerta de seguridad	20.000.000
Total Reservas	202.072.928

NOTA 9 EXCEDENTES

9.1 Excedentes acumulados

Explicativo excedentes acumulados

Excedentes al año 2022	53.818.122
Excedentes año 2023	157.156.925
Total excedentes acumulados Año 2023	210.975.047
Devolución para fondos específicos año 2023	-27.778.909
(-) Ejecución pintura tragaluces T1, T2 y T3	-17.866.667
(-) Ejecución pintura amarilla T10 a T15	-15.000.000
(-) Traslado a reserva puerta de seguridad portería	-20.000.000
(-) Traslado a reserva fachadas	-62.254.256
Total excedentes acumulados Año 2023	68.075.215

Es importante mencionar que:

- El contrato de pintura tragaluces T1, T2 y T3 fue por un valor total de \$19.148.400, los cuales fueron distribuidos así:

Plan de inversión año 2024 \$17.866.667

Presupuesto 2024 \$1.281.733

- El contrato de pintura amarilla de la T10 a la T15 fue por un valor total de \$38.571.053, los cuales fueron distribuidos así:

Plan de inversión año 2024 \$15.000.000

Presupuesto 2024 \$23.571.053

En el cuadro anterior de los excedentes acumulados, se resta el rubro “reservas fondos 2023” por \$27.778.909 del excedente acumulado, provenientes de aportes por el uso de zonas sociales; los cuales fueron autorizados trasladar a la reserva por la asamblea general de propietarios del 9 de marzo de 2024, distribuidos de la siguiente manera:

Gimnasio	8.945.491
Bbq	3.343.657
Salones sociales	4.773.029
Cancha de tenis	8.428.047
Cancha sintética	2.288.685
Total	27.778.909

Distribución de excedentes (Plan de inversión)	Excedentes a 2023	Presupuesto 2024	Total excedentes mas presupuesto para plan de inversión 2024	Ejecutado año 2024	Reservas a Diciembre 31 de 2023	Disponible en reservas a Diciembre 31 de 2024
Pintura Tragaluces T1, T2 y T3	17.866.667	1.281.733	19.148.400	- 19.148.400	-	-
Pintura amarilla T10 a T15	15.000.000	23.571.053	38.571.053	- 38.571.053	-	-
Puerta de seguridad Portería	20.000.000	-	20.000.000		-	20.000.000
Fachadas (Hidrofugo)	62.254.256	-	62.254.256		62.418.013	124.672.269
TOTAL PLAN DE INVERSION 2024	115.120.923	24.852.786	139.973.709	- 57.719.453	62.418.013	144.672.269

9.2 Excedentes del ejercicio

Los excedentes del ejercicio del año gravable 2024 fueron por valor de **\$312.074.369**, los cuales a diciembre 31 de 2024 están representados así:

Total excedente año 2024	312.074.369
(-) Devolución para fondos año 2024	- 25.053.930
(-) Depreciación paneles solares	- 78.842.340
Excedente año 2024	208.178.099
(-) cartera año 2024	- 48.007.905
(-) otras cuentas por cobrar	- 14.599.279
(-) caja	- 2.410.000
(-) Anticipos administración	- 27.365.051
Excedente disponible 2024- Dinero en bancos	115.795.864

Del excedente evidenciado por el año 2024 por valor de **\$312.074.369,01**, se debe disminuir la devolución para los Fondos específicos, que la Asamblea debe aprobar correspondiente a los aportes netos recaudados por el uso de zonas Sociales, en la suma de \$25.053.930,29, la reclasificación se realizará una vez sean aprobados los Estados Financieros del año 2024 y se encuentran distribuidos así:

Gimnasio	1.847.711
Bbq	4.731.419
Salones sociales	5.146.702
Cancha de tenis	10.155.643
Cancha sintética	3.172.455
Total	25.053.930

Del excedente también se disminuirá \$78.842.340 correspondiente a la depreciación de los paneles de solares (estos disminuirán el excedente acumulado una vez la asamblea apruebe los estados financieros), también se debe disminuir \$62.607.184 de las cuentas por cobrar (cartera e incapacidades) y \$29.775.051 correspondiente a anticipos de administración y saldo en cajas, quedando con un excedente disponible de **\$115.795.864**.

NOTAS 10- 11 CUENTAS DE ORDEN

Representa las compras realizadas con el dinero recaudado vía cuota extraordinaria de \$17.650, denominada Plan de Inversión en el año 2011 por valor de \$11.553.771, y \$51.282.148 de activos adquiridos vía cuotas de administración

Muebles y Enseres

	Fecha de compra	Valor
Dotación oficina	sep-11	5.280.000
Muebles y Enseres - Archivador	nov-13	3.822.400
2 puestos de trabajo -2 sillas	ago-14	1.750.002
Divisiones Modulares	jun-15	926.000
Sala para portería	oct-15	1.321.690
Escritorio y 3 sillas	jun-16	1.310.000
Gabinete baño portería, gabinete bodega baño, 2 gabinetes admón.	oct-16	2.713.000
Total muebles y enseres		17.123.092

Maquinaria y Equipo

	Fecha de compra	Valor
Guadaña	mar-12	1.923.771
Corta Césped	oct-16	2.550.000
Total maquinaria y equipo		4.473.771

Equipo de Computo

	Fecha de compra	Valor
Computador y discos extraíbles	ago-11	1.712.100
Aplicativo contable	sep-11	850.000
Licencia Office	sep-11	499.900

Disco duro	ago-12	289.000
Computador	nov-12	999.000
Computador	jul-13	1.050.000
Computador portería- Sistema Biométrico	may-14	820.000
Computador- secretaria	may-14	1.050.000
Computador- Servidor Admón-1	jul-14	1.450.000
Computador- Servidor Admón-2	dic-15	2.690.000
Video beam Epson	dic-15	1.650.000
Portatil- Adra	mar-16	2.650.000
UPS	may-16	4.800.001
Impresora Epson	may-16	1.200.000
Implementación Portería	dic-16	523.160
Total equipo de computo		22.233.161

Equipo de Comunicación

	Fecha de compra	Valor
8 radios	jul-16	1.899.996
39 cámaras zonas comunes	nov-22	16.396.500
Total equipo de comunicación		18.296.496

Otros

	Fecha de compra	Valor
7 extintores	jul-16	709.399
Total otros		709.399

Total activos en cuentas de orden	62.835.919
--	-------------------

NOTA 12. INGRESOS OPERACIONALES

Corresponde a las cuotas de administración aprobadas en asamblea General Ordinaria del 9 de marzo de 2024, causadas mensualmente a cada apartamento de acuerdo a los módulos de contribución, dando cumplimiento al Artículo 31 de la Escritura Pública No. 3373 del 10 de mayo del 2014; por el periodo comprendido entre enero y diciembre del 2024 valor causado **\$2.514.131.511**, valor aprobado en asamblea **\$2.502.461.798**, generándose una diferencia de **\$11.669.713**, por la aproximación al múltiplo de cien más cercano **\$90.626** (Art. 46 del Capítulo VII de la escritura Pública 857 del 15 de Febrero de 2011), por la contribución de los locales comerciales en los módulos I y III de (**\$3.700.705**), intereses de mora (**\$7.511.298**), devolución por intereses de mora **\$13.477**, devolución por cuotas de administración \$359.400 y fondo de imprevistos por otros ingresos (**\$921.213**) (Ver recuadro conciliación cobro modulo vs cobro inmuebles página 18).

INGRESOS OPERACIONALES

Administración	2.476.803.685
Parqueaderos	2.961.683
Retroactivo administración	1.137.300
Fondo de imprevistos	25.717.545
Subtotal	2.506.620.213
Menos devolución cuotas de administración	-359.400
Total ingresos operacionales	2.506.260.813
Más intereses	7.511.298
Menos devolución intereses	-13.477
Ingresos Netos	2.513.758.634

Retroactivo Administración - Devolución Administración: Corresponde a los mayores valores cobrados por la cuota de administración en el periodo enero a marzo del 2024, a raíz de la aplicación del incremento de la administración para el 2024 con base en el salario mínimo del 12,07% y a partir de abril-2024 con autorización de la Asamblea General se aplican los módulos de contribución, con retroactividad desde enero del 2024 lo cual generó incrementos y/o disminuciones entre apartamentos.

Intereses: El valor de los intereses moratorios se aplica de acuerdo con la tasa de interés nominal mensual legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.

Devolución de Intereses: Se reversan ante el suministro del soporte de pago de la administración, el cual se hallaba en consignaciones por identificar, debido a error en la identificación del inmueble o por la ausencia de referencia del mismo.

Fondo de imprevistos: Contribución del 1% por el recaudo de los intereses por mora en cartera

Conciliación cobro modulo vs cobro Inmuebles	
Valor facturado	2.514.131.511
Valor aprobado por asamblea marzo 9 de 2024	-2.502.461.798
Diferencia por conciliar	11.669.713
Intereses por cartera morosa	-7.511.298
Devolución de intereses por mora	13.477
Devolución cuotas de administración	359.400
Fondo de imprevistos otros ingresos	-921.213
Contribución locales comerciales a los módulos I-III	-3.700.705
Aproximación al múltiplo de cien más cercano	90.626
Total	-11.669.713
Diferencia conciliada	0

NOTA 13. OTROS INGRESOS

13.1	Rendimientos financieros	11.729.398
13.2	Reintegros por daños a la copropiedad	1.583.700
13.3	Reclamaciones aseguradora	66.232.978
13.4	Reintegros de otros costos y gastos	7.257.165
13.5	Stickers ingreso vehicular	1.015.047
13.6	Tag ingreso zona húmeda	1.080.090
13.7	Incapacidades	9.779.326
13.8	Ajuste al peso	2.945
13.9	Multas por convivencia	1.266.933
13.10	Multas por inasistencia a asamblea	3.639.972
13.11	C.E. de sostenimiento cancha de tenis	13.597.750
13.12	C.E. de sostenimiento cancha de sintética	3.172.455
13.13	C.E. de sostenimiento BBQ	4.790.610
13.14	C.E. de sostenimiento salón social	8.677.350
13.15	C.E. de sostenimiento gimnasio	38.857.500
Total otros ingresos		172.683.219

13.1. Rendimientos Financieros.

Se generan intereses por \$11.729.398 con aumento del 33,37% respecto al año 2023, dichos rendimientos son generados por los dineros restringidos consignados en la cuenta de recaudo No.578 207 8404, así como sus propios recursos por la consignación de las cuotas de administración

13.1 Rendimientos financieros	
Generados año 2024	11.847.877
Aporte 1% fondo de imprevistos	-118.479
Total rendimientos financieros	11.729.398

13.2 Daños a la copropiedad		
Apto	Detalle	Valor
956	Daño talanquera salida visitantes	70.000
1183	Daño talanquera salida visitantes	165.000
1143	Daño matero ubicado por zona bbq	55.000
911	Daño en pared parqueadero	80.000
546	Daño talanquera salida visitantes	165.000
973	Daño talanquera salida visitantes	210.000
642 - 1512	Daño vidrio ubicado al lado de canchas	90.000
255	Daño perilla baño salón de juegos	10.000
238	Pared chorreada con liquido morado	50.000

436	Daño Silla piscina	42.900
1586	Daño en carrito de mercado	120.000
776	Daño en muro	80.000
1355	Daño en tapete ascensor	150.000
731	Daño muro parqueadero	100.000
1562	Daño en muro ingreso de visitantes	100.000
652	Daño en silla	30.000
124	Daño en sillas	65.800
Total reintegro daños a la copropiedad		1.583.700

13.3 Reclamaciones aseguradora: Reclamación en capa asfáltica y apartamentos afectados que reportaron daños por sismo por valor de \$66.232.978.

13.4 Reintegro de otros costos y gastos	
Consignación por identificar Ene/2021	200.000
Devolución comisión Av. villas	4.300
Mayor valor pagado megáfono	2.895
Menor valor pagado a TKE por conciliación	267.970
Aporte corredores de seguro para gastos navideños	4.000.000
Aporte corredores de seguro para gastos navideños	2.000.000
Contribución cancha de tenis por energía eléctrica	782.000
Total reintegro de otros costos y gastos	7.257.165

13.5 Stickers ingreso vehicular	
Stickers para ingreso vehicular	1.025.300
1% fondo de imprevistos	-10.253
Total	1.015.047

13.6 Tag ingreso zona húmeda	
Tag para ingreso zona húmeda	1.091.000
1% fondo de imprevistos	-10.910
Total	1.080.090

13.7 Incapacidades			
Empleado	Eps	Fecha	Valor
Libardo Antonio Arredondo	Saludtotal	02/01/2024 al 23/08/2024	9.432.659
Jenny Alejandra Grisales	Saludtotal	06/02/2024 al 15/02/2024	346.667
Total Incapacidades			9.779.326

13.8. Ajuste al peso: \$2.945 corresponde a las aproximaciones al múltiplo de mil más cercano para la liquidación de impuestos.

13.9 Multas por convivencia: \$1.266.933 corresponde a las multas por incumplimiento al manual de convivencia.

13.10 Multas por inasistencia: \$3.639.972 corresponde a multas por inasistencia a la asamblea realizada el 9 de marzo de 2024.

13.11

Cuota extraordinaria de sostenimiento zona tenis	14.525.000
Contribución al gasto de la energía de las 18:00 a las 21:00	-782.000
1% fondo de imprevistos	-145.250
Total	13.597.750

13.12

Cuota extraordinaria de sostenimiento zona sintética	3.204.500
1% fondo de imprevistos	-32.045
Total	3.172.455

13.13

Cuota extraordinaria de sostenimiento zona BBQ	4.839.000
1% fondo de imprevistos	-48.390
Total	4.790.610

13.14

Cuota extraordinaria de sostenimiento zona salones sociales	8.765.000
1% fondo de imprevistos	-87.650
Total	8.677.350

13.15

Cuota extraordinaria de sostenimiento zona gimnasio	39.250.000
1% fondo de imprevistos	-392.500
Total	38.857.500

TOTAL NOTA 13	172.683.219
----------------------	--------------------

GASTOS

Corresponde a los gastos, mantenimientos y reposición de activos, efectuados por la administración para atender los diferentes requerimientos necesarios para el normal y eficiente funcionamiento de la copropiedad, dichos rubros están relacionados en el estado de Resultado Integral, a continuación, se mencionan todas las cifras.

NOTA 14. GASTOS DE PERSONAL

Corresponde a cuatro personas en el área administrativa (administradora, auxiliar administrativa, asistente administrativa y auxiliar contable), una persona en gimnasio (instructor) y una persona en mantenimiento (Sr Libardo Arredondo que se encuentra incapacitado).

GASTOS DE PERSONAL	
Sueldos	124.592.352
Incapacidades	12.336.063
Licencia de luto	359.473
Auxilio de transporte	7.403.364
Cesantías	12.315.819
Intereses a las Cesantías	1.369.583
Prima de Servicios	12.316.259
Vacaciones	7.363.121
Dotación	1.693.386
Bonificaciones	150.000
Aportes a Riesgos Laborales	703.700
Aportes a Entidades Promotoras de Salud	11.938.116
Aportes a Fondos de Pensión	16.850.416
Aportes a Cajas de Compensación	5.125.800
Aportes al I.C.B.F.	3.845.800
Aportes al SENA	2.564.700
Exámenes médicos ocupacionales	246.000
Total Gastos de Personal	221.173.952

NOTA 15. HONORARIOS

Honorarios	
Revisor Fiscal	22.526.676
Abogado	15.600.000
Contador- Asesor Financiero	38.858.508
Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo	5.933.904
Informe técnico por siniestro sismo	2.300.000

Sistema de gestión de calidad	5.744.320
Psicólogo - Selección cargos administrativos	303.050
Total Honorarios	91.266.458

NOTA 16. SERVICIOS

Servicios	
Vigilancia	818.196.471
Aseo	187.152.099
Temporales - Apoyo en vacaciones auxiliar contable, auxiliar administrativa y asistente administrativa	3.353.769
Personal de mantenimiento	198.704.739
Personal de piscina	71.169.976
Acueducto y alcantarillado	23.420.580
Energía eléctrica por 17 matrículas	213.752.051
Teléfono e internet administración	1.124.763
Celular por 2 líneas administración	1.521.926
Transporte fletes y acarreos	1.574.265
Fumigación (desratización shut de basuras principal, alcantarillas)	1.900.000
Recreación y deportes- Profesional que dirige las actividades deportivas	22.542.568
Total Servicios	1.544.413.207

NOTA 17. MANTENIMIENTOS

17.1 General fachadas	
Pintura amarilla fachadas de la T10 a la T15 - Total contrato \$38.571.053 (Reserva \$15.000.000)	23.571.053
Total General fachadas	23.571.053

Es importante mencionar que el contrato de pintura amarilla de la Torre 10 a la Torre 15 fue por valor de **\$38.571.053**, los cuales se distribuyeron de la siguiente manera:

\$15.000.000: ejecutados del plan de inversión aprobado por asamblea del 9 de marzo de 2024.
\$ 23.571.053: ejecutados vía presupuesto año 2024.

17.2 Carritos de supermercado	
Mantenimiento 15 carritos de supermercado	1.450.000
Insumos para mantenimiento de carritos	4.000
Compra de carro de mercado mediano 145 Lts T15	583.000
15 señales Favor dejarme en el 1er piso	375.000

Total carritos de supermercado	2.412.000
---------------------------------------	------------------

17.3 Motobombas	
Mantenimiento preventivo	10.235.530
Insumos para mantenimiento y reparaciones	1.097.236
Total Motobombas	11.332.766

17.4 Circuito cerrado de televisión CCTV	
2 antenas LBE GEN2 - Habilitar cámaras T6 y T14 por afectación descarga eléctrica	900.000
Antena LBE 5AC GEN2 - Cambio Antena IP T8 (Dañada por Vendaval)	460.000
Insumos para mantenimiento y reparaciones	324.679
Total CCTV	1.684.679

17.5 Motocarro	
Reparación carrocerías Motocarros en varios puntos	70.000
Despinchado de llantas	26.000
Soat 2 motocarros	695.400
Total Motocarro	791.400

17.6 Citofonía (citófonos ubicados en ascensores y líneas de celular)	
Mantenimiento preventivo	2.047.105
2 líneas celular - vidrio y protector celular	2.993.501
Total Citofonía	5.040.606

17.7 Mantenimiento maquinaria y equipo	
Mantenimiento guadañas	984.800
Batería para guadaña eléctrica	676.000
Mantenimiento Cortacetos	210.000
Mantenimiento sopladora	60.000
Mantenimiento fumigadora	60.000
Mantenimiento Hidrolavadora	380.000
Mantenimiento taladro	50.000
Mantenimiento maquinas Gimnasio	7.441.446
Mantenimiento aires acondicionados	714.000
Total mantenimiento maquinaria y equipo	10.576.246

17.8 Red contra incendio	
2 mangueras Gabineteras *100 pies (T6 y T11)	704.480
Recarga de extintores	1.147.000
Total Red Contra incendio	1.851.480

17.9 Planta eléctrica	
Insumos para mantenimiento planta eléctrica - Mano de obra valor agregado contratista Yovanny Naranjo	860.000
Total Red Contra incendio	860.000

17.10 Red IP	
Mantenimiento preventivo	2.047.105
Total Red IP	2.047.105

17.11 Equipo de cómputo, comunicación y aplicativos	
Mantenimiento preventivo	2.047.105
Mantenimiento impresoras	763.250
Desarrollo, diseño y despliegue página web	2.166.700
Actualización programa contable COLON	300.000
Asesoría programa base de datos residentes y propietarios	5.155.440
Renovación Host y dominio 1 año	510.000
Desarrollo de módulo de búsqueda más ágil y eficaz para el sistema de visitantes de portería	628.272
Total Equipo de cómputo y aplicativos	11.570.767

17.12 Vactor	
Lavado de alcantarilla con vactor pagado a Tu Baño SAS	3.222.496
Total vactor	3.222.496

17.13 Prados y jardines	
Nylon para guadaña	566.750
Grasa para maquinas jardines	62.500
Insumos para mantenimiento de jardines: Rastrillos, caretas, limas, tijeras, etc.	471.859
Insumos para cerramiento de jardines	17.509.559
Insumos para fumigar	4.052.950
Plantas	1.992.000
Cloro para lagos	2.300.000
Total Prados y jardines	26.955.618

17.14 Piscina	
Insumos químicos	24.204.000
Pruebas microbiológicas	4.196.892
Trampa de cabello - Instalación	2.427.600
Herramientas	1.303.304
Mesas, sillas	820.180
Total Piscina	32.951.976

17.15 Ascensores	
Mantenimiento Preventivo	59.051.928
Soldadura piso ascensor T8	100.000
Reparación Tarjeta Principal (Ascensor T5)	1.428.000
Reparación Motor de Puertas Ascensor T10	416.500
Mano de Obra y aceite- Sellado reductor Fugas (Ascensores T3-T4-T7-T12-T13)	8.196.125
Insumos para mantenimiento y reparaciones	5.510.068
Cambio piso ascensores	1.886.763
Fotocelda Para puerta Cabina T6 - Zapatas para Ascensor T8 y T10 (Por sismo de Ene.19)	1.725.500
Switch Operador de Puerta - 2 Zapatas Contra Peso (T9) y 2Mts Correa para operador (T4)	1.178.100
36 Zapata Deslizadera de Goma (Puertas Ascensor T9)	1.285.200
3 Zapata para Riel Contrapeso (Ascensor T8)	1.071.000
140 Zapata Deslizadera Tipo Fermator de Goma Para Ascensores T1 T13 T14 T15	4.998.000
8 Zapata para Contrapeso Riel Galvanizado (T7 - T13)	1.999.200
148 Zapata Deslizadora Tipo Fermator de Goma Para puertas de los Ascensores T2 - T3 - T4 - T5 - T6	5.283.600
180 Zapata Rozadera Tipo Mariposa para Puerta - T7-T8-T10-T11-T12	6.426.000
2 citófonos Fanvil 116 (Ascensor T9 - T15) Garantía 6 Meses en funcionamiento	1.400.000
Cambio display 15 ascensores	690.500
Total Ascensores	102.646.484

17.16 Barreras de acceso	
Mantenimiento preventivo	2.047.105
Cinta roja y verde	537.798
Rollos térmicos para ingreso visitantes	1.007.594

Mosfet- Puente rectificador y relevos de tarjeta controladora Talanquera Salida de Visitantes	350.000
1.100 Stickers de Ingreso Vehicular - Alcance 6Mt con Antena UHF 10F	5.000.000
Software para Torniquetes peatonales de portería	1.200.000
Tubos en aluminio blanco de 6 Mts de largo para talanqueras	360.000
Lector ds9808 código de barras para salida de visitantes	258.000
Total Barrera de acceso	10.760.497

17.17 Torniquete Piscina	
Mantenimiento preventivo	2.047.105
Forros para piscina	105.000
Insumos para mantenimiento	13.600
Total Torniquete Piscina	2.165.705

TOTAL NOTA 17	250.440.878
----------------------	--------------------

NOTA 18 ADECUACIONES

18.1 Instalaciones eléctricas	
Mantenimiento preventivo	13.647.371
Insumos para mantenimiento y/o reparación	961.482
Luminarias, paneles led y reflectores	10.899.492
Bombillos áreas comunes	230.576
Actualización tablero portería	2.057.407
Insumos eléctricos y mano de obra para reparación turco	1.882.981
Alquiler andamio eléctrico portátil para instalación de luminarias	431.256
Total Instalaciones eléctricas	30.110.565

18.2 Reparaciones locativas	
Reparaciones en parque infantil	3.908.960
Trabajos de Soldadura (Shut T11 - Tubo escalera T7 - Puerta piscina - Puerta parque mascota - Marco moto - Dispensador)	1.000.000
Reparación malla cancha múltiple a todo costo incluido tubería de 1" 1/2 galvanizada 16 mm	2.470.000
Insumos y mano de obra reparaciones en zonas comunes	4.669.663
Módulo de Aluminio con Angeo - Monitoreo (portería)	800.000
Reparación Puerta salón de Juegos, salones sociales y portería	1.060.000
Insumos para pintar áreas comunes y parqueaderos	13.336.196
Cambio de puertas cocinetas salones sociales	900.000

3 toneladas de Polvo de Ladrillo (Cancha de Tenis)	960.000
Cambio tablas puente lago	3.969.146
Reparación apartamentos afectados por sismo - reclamación aseguradora	18.700.000
Malla Central - Cancha de Tenis	1.300.000
Cambio Grama Sintética Campo Golfito	10.800.000
Protector de piso cuadro negro 50x50 1 cm Gimnasio	1.041.654
Mantenimiento tragaluces T1, T2 y T3	1.281.733
Insumos para reparación humedades	4.339.400
Total Reparaciones locativas	70.536.752

TOTAL NOTA 18	100.647.317
----------------------	--------------------

NOTA 19 DIVERSOS

19.1 Implementos de aseo	
Canecas para shut de basura	429.960
Canecas para heces de mascotas	1.075.000
Insumos de aseo	6.228.243
Contenedor con ruedas	699.900
Papeleras vaivén puntos ecológicos	196.560
Total Implementos de aseo	8.629.663

19.2 Implementos de cafetería	
Insumos de cafetería	2.784.739
Refrigerios capacitaciones y actividades	230.700
Resistencia y mano de obra Greca	150.000
Total Implementos de cafetería	3.165.439

19.3 Implementos de papelería	
Insumos de papelería	2.541.997
Empaste de libros contables	600.000
Tinta para impresoras	524.398
Talonarios comparendos, responsabilidad	940.000
Total Implementos de papelería	4.606.395

19.4 Combustible y lubricantes	
Combustible para máquinas de jardinería y motocarro	3.592.014
Lubricantes para máquinas de jardinería	374.000
Acpm planta eléctrica	267.109

Total Combustible y lubricantes	4.233.123
--	------------------

19.5 Taxis y buses	
Diligencias realizadas por la administradora	444.483
Diligencias realizadas por la asistente administrativa	235.000
Diligencias realizadas por la auxiliar administrativa	56.000
Total Taxis y buses	735.483

19.6 Activos menores	
Decodificador TDT para transmisión de partidos	60.000
Archivador metálico 70*30 - administración	240.000
Parlante micrófono USB Jabra 510	497.621
Reparación Sofá Oficina - Tapizado y cambio de patas en madera	220.000
Balanza electrónica - GYM	49.900
2 sillas para cuarto de monitoreo y contadora	599.800
Aspiradora Black+Decker VCDB603 - GYM	284.900
2 butacos plásticos Plegables	73.136
1 silla con espaldar negra para portería	99.990
2 mesas Plegable 180cms Blanca - Salones Sociales	340.988
Total Activos menores	2.466.335

19.7 Asamblea General	
Alquiler 6 carpas y 250 sillas	1.200.000
Plataforma GOPH Quorum y votaciones	2.100.000
Alquiler de equipos y personal	2.000.000
Insumos de cafetería	423.478
Refrigerios	2.638.750
Digitación Acta 6 hrs Asamblea de Propietarios	450.000
Transporte apoyo personal	60.000
Almuerzos personal	98.000
Rifa cuota de administración por asistencia Aptos 267, 563, 1124	881.600
Total Asamblea general	9.851.828

19.8 Halloween	
Espectáculo cómico mágico Musical con Sonido - Recreación - Decoración con Globos - 200 Algodones de azúcar	1.080.000
Almuerzos colaboradores evento Halloween	31.000
Regalos para rifas	17.000

Decoración Halloween	14.522
Bolsa de dulces para niños	400.170
Elaboración figuras Halloween	190.000
Total Halloween	1.732.692

19.9 Navidad	
Refrigerios novenas	2.769.503
Refrigerios colaboradores decoración	357.267
Buñuelos día de velitas	480.000
Presentación musical día de velitas	600.000
Transporte para compras navideñas	130.099
Natilla bienvenida navidad	1.500.000
Almuerzo navideño empleados	796.971
Instalación alumbrado navideño	2.841.000
Luces y tubos	4.358.517
Decoración navideña	1.866.337
Logística coro navideño	2.200.000
Insumos para coro navideño	269.805
Regalos niños navidad	1.839.221
Papayera con 4 músicos y papa Noel	850.000
Micrófonos para novenas	208.750
Bonificación y asado colaboradores (dinero aportado por Corredores de seguros)	5.901.209
Total Navidad	26.968.679

19.10 Consejo de administración	
Refrigerios reuniones	3.849.547
Total Consejo administración	3.849.547

19.11 Fechas conmemorativas	
Celebración día de la madre	1.918.200
Bingo - Rifa día del padre	440.200
Bingo amor y amistad	167.300
Tortas celebración cumpleaños colaboradores	503.851
Condolencias por muerte de familiar miembro del consejo y revisora fiscal	170.000
Total Fechas conmemorativas	3.199.551

19.12 Actividades recreativas	
Elaboración Carrito Para Transportar Bafle de Actividades Deportivas	270.000
3 rollos de Cinta Antideslizante 2" para reparar tarima de actividades deportivas	165.000
Forro para Bafle - Actividades Deportivas	45.000
Torre de Sonido LG (Actividades Deportivas)	999.900
6 Pares de Flotador Tubular (Aquafitness)	95.400
Total Actividades recreativas	1.575.300

19.13 Avisos impresiones y publicaciones	
Tarjetas información de contactos administrativos	80.000
Avisos mascotas (Heces y bozal)	845.000
Desnivel piso	595.000
Reglamento uso de jacuzzi	140.000
Nomenclatura dirección portería	240.000
Registro fotográfico Aéreo - Parque el Encanto y de Mascotas (como evidencia del estado de estas zonas)	100.000
3 señales Comunicado portería (Prohibido recibir y/o entregar paquetes por ventanilla)	90.000
2 adhesivo Reflectivo Señal Velocidad Max. 10Km (portería y T10)	180.000
Total Avisos impresiones y publicaciones	2.270.000

19.14 Botiquines	
Insumos para botiquines	559.500
Total Botiquines	559.500

19.15 Comité de convivencia	
29 libretas Bienvenida nuevos residentes	500.000
Total Comité de convivencia	500.000

19.16 Plan de emergencia	
2 sillas de ruedas	842.000
Megáfono Bat/Recargable USB - HW2501 Maxli	220.695
2 UPS 375W 650VA AVR2120V easy BV (Sirena de evacuación T5 y T8)	558.618
2 férula Espinal Adulto (Piscina y portería)	260.000
Total Plan de emergencia	1.881.313

19.17 Programa de bienestar	
Decoración e implementos actividad empleados	177.000
Anchetas y obsequios para rifas actividad empleados	203.300
Pasabocas actividad empleados	122.900
Total programa de bienestar	503.200

19.18 Artículos deportivos	
Tobillera Polea para Gimnasio	35.900
Manguera agarre - Maniguetas Maquinas gimnasio	325.000
2 barras CB-0812 25X 1500MM P/52MM y 4 Disco olímpico 5kg Caucho (Gimnasio)	912.000
Balón de Peso -5Kls y 7Kls en Cuero sintético (Gimnasio)	362.000
Kit de Conos Medios *30 (Actividades Deportivas)	57.899
Malla retráctil Ping-Pong (salón de Juegos)	70.000
4 malla para mesa de ping-pong retráctil - salón de Juegos	300.000
Almohadilla Barra Pesas - Protector Cuello/Hombros (Gym)	55.990
4 bandas de poder elástica - tonificación Gym	138.800
10 colchoneta Profesional - 2 adaptación Lazo para tríceps	757.000
Total artículos deportivos	3.014.589

19.19 Gastos legales	
Conciliación TK Elevadores facturas pendientes de pago	429.000
Certificados de tradición caso locales	66.300
Autenticación firma trámites aseguradora	16.600
Total Gastos legales	511.900

19.20 Daños a terceros	
Daño vehículo sótano por caída de asfalto de la plataforma	100.000
Fuga tubo de gas Apto 1042	198.051
Reparación tubo agua potable T15 P1	2.972.500
Reparación cielo raso en Local 1501 y Apto 912	2.516.701
Reparación válvula principal gas T10 P1 Apto 1012	194.074
Daño vehículo por golpe al caer señalización	928.200
Total Daños a terceros	6.909.526

TOTAL NOTA 19	87.164.063
----------------------	-------------------

NOTA 20 DEPRECIACIONES

20 Depreciaciones	
Guadaña y Cortacetos a batería	6.232.000
2 torniquetes bidireccionales peatonales	16.000.560
Motobomba trifásica Pedrollo piscina	3.278.331
Motobomba Jacuzzi	1.170.000
Motobomba lago T9	1.256.640
Asoleadura en fibra de vidrio para zona húmeda	1.250.000
8 camas asoleadoras y 5 mesas rimax para zona húmeda	2.862.000
Computador de mesa para auxiliar contable	2.040.000
Computador de mesa para asistente administrativa	1.980.000
Computador portátil para administradora	1.799.000
6 radios de comunicación	181.663
Celular Xiaomi note 13 para portería	919.900
Celular Xiaomi note 13 para difusiones	949.900
3 tv Samsung para monitoreo 32" y 2 Tv Samsung para plazoleta y T5 43"	4.949.547
1 tv Kalley para monitoreo 40"	819.900
Banca Sportfitness hiperextensión	1.679.899
Banca Sportfitness Multiposición	1.946.401
Banco de hip trust - Gimnasio	700.000
Total Depreciaciones	50.015.741

NOTA 21 GASTOS FINANCIEROS

21. Gastos financieros	
Comisiones Banco Colpatria	2.843.837
Comisiones Banco Av. Villas	612.696
Ajuste al peso	71.790
Total gastos financieros	3.528.323

TOTAL GASTOS	2.427.492.279
---------------------	----------------------

NOTA 22 EXCEDENTES

22 Excedentes año 2024	
Total ingresos operacionales	2.513.758.634
Total ingresos no operacionales	172.683.219
Menos gastos	-2.348.649.939

Total Excedentes año 2024	337.791.914
----------------------------------	--------------------

NOTA 23 FONDO DE IMPREVISTOS

23 Fondo de imprevistos	
Provisión cuotas de administración año 2024	24.796.332
Provisión Otros Ingresos Año 2024	921.213
Total Fondo de imprevistos	25.717.545

REVELACIÓN POSIBLES CONTINGENCIAS

A diciembre de 2024, la administración no tiene conocimiento de demandas en contra de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH.



GICETH GIRALDO PULGARÍN
Administradora



CLAUDIA M. SANCHEZ T.
Contadora



**PRESUPUESTO
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
AÑO 2025**

DETALLE	EJECUTADO 2024	PRESUPUESTO 2025	Variación \$	Variación %	
INGRESOS					
Cuota de Administración	2.505.699.000	2.635.995.348	130.296.348	5,2%	
Ingresos No operacionales					
Intereses Mora Cartera	6.685.002	5.000.000	-1.685.002	-25,2%	
Multas	3.769.972	7.000.000	3.230.028	85,7%	
Reintegros de otros costos y gastos	7.257.165	0	-7.257.165	-100,0%	
Reclamaciones Aseguradora	47.532.978	0	-47.532.978	-100,0%	
Rendimientos Financieros	11.729.398	8.000.000	-3.729.398	-31,8%	
Recuperaciones por daños a la copropiedad	1.583.700	0	-1.583.700	-100,0%	
Reintegro de incapacidades	8.122.001	0	-8.122.001	-100,0%	
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha de tenis \$10.000 Hora día y \$12.000 Hora Noche	13.597.750	14.300.000	702.250	5,2%	
Cuota extraordinaria de sostenimiento para cancha sintética \$44.000 Hora día y \$49.000 Hora noche	3.172.455	3.340.000	167.545	5,3%	
Cuota extraordinaria de sostenimiento para BBQ \$27.000	4.790.610	5.040.000	249.390	5,2%	
Cuota extraordinaria de sostenimiento para salones sociales \$131.000 sin sillas, \$153.000 con sillas	8.677.350	9.130.000	452.650	5,2%	
Cuota extraordinaria de sostenimiento para gimnasio \$30.000 por persona	38.857.500	40.880.000	2.022.500	5,2%	
Reintegro stickers ingreso vehicular	1.015.047	0	-1.015.047	-100,0%	
Reintegro Tag ingreso zona húmeda	1.080.090	0	-1.080.090	-100,0%	
Total ingresos No operacionales	157.871.018	92.690.000			
TOTAL INGRESOS	2.663.570.018	2.728.685.348			
GASTOS					
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	EJECUTADO 2024	PRESUPUESTO 2025	Variación \$	Variación %	Explicativo incrementos superiores al 9,5%
Nómina Administrativos	170.495.120	191.605.002	21.109.882	12,4%	
Nómina 50% - 50% Gimnasio	38.501.150	43.376.379	4.875.229	12,7%	Incremento en SMMLV 9,5% y auxilio de transporte 23,46%
Recreación y Deportes	22.542.568	23.716.830	1.174.262	5,2%	Incremento en SMMLV 9,5% y auxilio de transporte 23,46%
Contador	38.858.508	40.879.150	2.020.642	5,2%	
Revisor Fiscal	22.526.676	23.698.063	1.171.387	5,2%	
Juridico-Procesos Legales-Otros	15.600.000	17.082.000	1.482.000	9,5%	Contrato por 1 SMMLV
TOTAL GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	308.524.022	340.357.424			
GASTOS PERSONAL OPERATIVO					
Nómina - Incapacitado Libardo A.	11.961.467	0	-11.961.467		No se presupuesta ya que el empleado que estaba en proceso de pension por invalidez, paso carta de renuncia en agosto de 2024
Piscineros 2 personas	71.169.976	79.815.617	8.645.641	12,1%	Incremento en SMMLV 9,5% y auxilio de transporte 23,46%
Personal de mantenimiento	198.704.739	223.808.336	25.103.597	12,6%	Incremento en SMMLV 9,5% y auxilio de transporte 23,46%
Vigilancia Privada	818.196.471	856.797.174	38.600.703	4,7%	Disminuye a raíz de que desde el mes Octubre de 2024 hay una ronda menos en las noches (1 vigilante menos)
Aseo torres- Areas Comunes	187.152.099	210.238.428	23.086.329	12,3%	Incremento en SMMLV 9,5% y auxilio de transporte 23,46%
TOTAL GASTOS PERSONAL OPERATIVO	1.287.184.752	1.370.659.555			
GASTOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO					
CCTV (Adecuaciones y reposición cámaras)	4.934.306	8.641.263	3.706.957	75,1%	\$3.200.000 - 8 Discos duros para ampliacion de grabacion en sala de monitoreo CCTV, \$3.500.000 - 5 camaras adicionales (pasillo salon social, cancha de tenis, bodega mnto, area de lago)

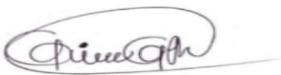


**PRESUPUESTO
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
AÑO 2025**

DETALLE	EJECUTADO 2024	PRESUPUESTO 2025	Variación \$	Variación %	
Motocarro Mantenimiento - Tramites	791.400	866.583	75.183	9,5%	
Planta eléctrica Preventivo y correctivo	860.000	904.720	44.720	5,2%	
Limpieza de alcantarillado (Vactor)	3.222.496	3.528.633	306.137	9,5%	
General fachadas	23.571.053	20.000.000	-3.571.053	-15,2%	
Software Actualización y soporte	8.760.412	6.026.433	-2.733.979	-31,2%	
Prados y jardines	28.270.418	11.783.141	-16.487.277	-58,3%	
Extintores - Red contraincendio	1.851.480	2.027.371	175.891	9,5%	
Reparaciones locativas	47.737.073	67.219.401	19.482.328	40,8%	\$5.000.000 enchape parque Zen, \$3.000.000 sala para porteria, \$3.500.000 Arena para el parque Zen, \$3.500.00 avaluo para seguro areas comunes
Reparación capa asfaltica	0	161.398.937	161.398.937	100,0%	
Control de humedades	3.686.800	33.878.514	30.191.714	818,9%	\$30.000.000 Reparaciones en techos de torres con mas humedades
Fumigación áreas comunes	1.900.000	2.080.500	180.500	9,5%	
Carritos de supermercado - Preventivo y correctivo	2.460.320	14.694.050	12.233.730	497,2%	\$12.000.000 - 15 carritos de mercados nuevos
Electrico	27.774.402	29.826.133			
Preventivo	13.647.371	14.357.034	709.663	5,2%	
Correctivo	14.127.031	15.469.099	1.342.068	9,5%	\$5.000.000 - Adecuación en tablero de porteria para apagado y encendido de luces de zonas deportivas y luces de parqueaderos
Electrónico Preventivo	13.189.025	12.567.772	-621.253	-4,7%	\$1.800.000 Soporte tecnico torniquete ingreso y salida peatonal, reclasificación de celulares porteria a celular servicios publicos
Electrónico Correctivo	25.952.634	22.897.521	-3.055.113	-11,8%	\$12.000.000 - 2 talanqueras vehiculares
MOTOBOMBAS	17.037.737	17.923.699			
Preventivo	10.235.532	10.767.780	532.248	5,2%	
Correctivo	6.802.205	7.155.920	353.715	5,2%	
ASCENSORES	103.075.484	110.682.538			
Preventivo	59.051.928	64.661.861	5.609.933	9,5%	
Correctivo	44.023.556	46.020.677	1.997.121	4,5%	\$15.000.000 Cambio de cables de tracción 5 ascensores, \$7.200.000 Zapatas de contrapeso ascensores faltantes, \$4.400.000 Finales de carrera ascensores, \$2.550.000 3 Forros para los ascensores
PISCINA Y ZONA HUMEDA	38.946.957	49.820.048	10.873.091	27,9%	
Insumos quimicos	24.204.000	26.508.000	2.304.000	9,5%	
Pruebas microbiologicas	4.196.892	4.742.388	545.496	13,0%	
Reposición equipos y otros	10.546.065	18.569.660	8.023.595	76,1%	\$10.000.000 - cambio tablas para el sauna, \$4.000.000 - 11 camas asoleadoras
CORRECTIVO - PREVENTIVO ZONAS COMUNES	24.791.149	51.001.811			
Gimnasio	17.759.203	19.191.811	1.432.608	8,1%	
Bbq	59.191	5.040.000	4.980.809	8414,8%	Dichos valores corresponden al ingreso que se espera recaudar por las cuotas extraordinarias de sostenimiento
Salones sociales	3.530.648	9.130.000	5.599.352	158,6%	
Cancha de tenis	3.442.107	14.300.000	10.857.893	315,4%	
Cancha sintética	0	3.340.000	3.340.000	0,0%	
TOTAL MANTENIMIENTO CORRECTIVO PREVENTIVO	378.813.146	627.769.067			
SERVICIOS PÚBLICOS					
Energía de áreas comunes	292.594.391	218.290.496	-74.303.895	-25,4%	
Acueducto	23.420.580	25.645.535	2.224.955	9,5%	
Teléfono, internet y celulares	2.646.689	6.132.207	3.485.518	131,7%	Se realizo traslado de las lineas de citofonia preventivo porteria al rubro de servicios publicos celulares
TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS	318.661.660	250.068.238			
DIVERSOS					
Exámenes médicos ocupacionales	110.000	120.450	10.450	9,5%	
Gestor de implementación SGSST	5.933.904	6.497.625	563.721	9,5%	
Plan de emergencia y elementos de rescate	1.881.313	7.979.141	6.097.828	324,1%	\$6.000.000 - Señalización rutas de evacuacion se deben hacer por ley

**PRESUPUESTO
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
AÑO 2025**

DETALLE	EJECUTADO 2024	PRESUPUESTO 2025	Variación \$	Variación %	
Programa de bienestar colaboradores	1.015.051	1.111.481	96.430	9,5%	
Pruebas adicionales- Médicas	383.050	419.440	36.390	9,5%	
Botiquines	559.500	612.653	53.153	9,5%	
Insumos recreación y deporte	2.003.199	2.193.503	190.304	9,5%	
Sistema de gestión y calidad	5.744.320	5.680.800	-63.520	-1,1%	
Implementos de Aseo	6.210.074	6.800.031	589.957	9,5%	
Implementos de Cafeteria	3.106.239	3.401.332	295.093	9,5%	
Utiles de Escritorio y Papelería	4.616.451	5.055.014	438.563	9,5%	
Combustibles y Lubricantes	4.233.123	4.635.270	402.147	9,5%	
Taxis y buses	720.483	788.929	68.446	9,5%	
Herramientas y equipos	6.958.000	4.000.000	-2.958.000	-42,5%	\$4.000.000 Guadaña electrica
Activos menores	2.922.110	4.789.710	1.867.600	63,9%	\$1.000.000 Celular porteria, \$300.000 ventilador administración, \$290.000 cafetera
Cambio y/o reposición equipos de computo y similares	8.338.820	3.000.000	-5.338.820	-64,0%	
Avisos Impresiones y Publicaciones	2.270.000	2.485.650	215.650	9,5%	
Gastos Consejo de Administración	3.849.547	4.215.254	365.707	9,5%	
Gastos Comité y programas de Convivencia	500.000	547.500	47.500	9,5%	
Transporte Fletes y acarreos	1.395.188	1.527.731	132.543	9,5%	
Gastos envío de correspondencia	22.050	100.000	77.950	353,5%	En el 2024 el gasto fue minimo, se presupuesta para este año dicho valor por cualquier imprevisto que se genere
Gastos notariales y de autenticación	82.900	200.000	117.100	141,3%	En el 2024 el gasto fue minimo, se presupuesta para este año dicho valor por cualquier imprevisto que se genere
Daños a terceros- Deducibles	3.937.026	4.311.043	374.017	9,5%	
TOTAL DIVERSOS	66.792.348	70.472.556			
EVENTOS ESPECIALES					
Asamblea	9.851.828	10.787.752	935.924	9,5%	
Día de la madre y padre	2.358.400	2.582.448	224.048	9,5%	
Mes de la familia - Amor y amistad	226.500	1.000.000	773.500	341,5%	En el 2024 el gasto fue minimo, se presupuesta para este año dicho valor por cualquier actividad que se vaya a realizar
Halloween	1.732.692	1.897.298	164.606	9,5%	
Navidad	20.958.623	22.949.692	1.991.069	9,5%	
Otros	170.000	178.840	8.840	5,2%	
TOTAL EVENTOS ESPECIALES	35.298.043	39.396.030			
FINANCIEROS					
Gastos Bancarios	3.456.533	3.784.904	328.370	9,5%	
FINANCIEROS	3.456.533	3.784.904			
AJUSTE AL PESO					
Ajuste al Peso	71.790	78.610	6.820	9,5%	
AJUSTE AL PESO	71.790	78.610			
SUBTOTAL	2.398.802.294	2.702.586.384			
Reserva Ley 675/01	24.796.332	26.098.964	1.302.632	5,3%	
TOTAL RESERVA IMPREVISTOS	24.796.332	26.098.964			
TOTAL AÑO	2.423.598.626	2.728.685.348			
TOTAL MES	201.966.552	227.390.446			
			-0		



GICETH GIRALDO PULGARÍN
Administradora

INFORME DE COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024

El comité de convivencia de conformidad con lo establecido en los artículos 2 y 58 de la ley 675 de 2001, es un órgano de apoyo a la administración en la solución pacífica de conflictos entre los residentes de la copropiedad, encontrando fórmulas de arreglo que fortalezcan las relaciones de vecindad, respeto a la diferencia y cumplimiento a lo establecido en el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.

Para ello se realizaron dos actividades:

1. Bienvenida a los nuevos residentes del conjunto.

Las reuniones de bienvenida se realizaron mensualmente. La administración desde la gestión de calidad, apoyó con un documento resumen que contiene principios de convivencia, deberes y derechos de los residentes, beneficios, prohibiciones, recomendaciones, teléfonos de contacto con las dependencias de la administración, manejo cuidadoso y disfrute de las áreas comunes, documento socializado de manera didáctica, en un clima de armonía. De los residentes invitados asistió el 40% (105 personas).

Esta actividad se debe continuar, porque realmente se requiere para lograr el debido acercamiento entre las personas, como acción preventiva para una sana convivencia.

2. Reuniones de conciliación con las personas involucradas en situaciones de conflicto por incumplimiento del manual de convivencia.

2.1 De las 37 quejas y reclamos, presentadas a la administración, fueron atendidas por la señora administradora mediante llamados de atención a través de oficios escritos a las personas infractoras.

2.2 Al comité llegaron 15 casos para conciliación clasificados así:

- 7 casos por diversos ruidos (ladrido de perro, objetos que caen, arrastre de muebles, trabajos hasta altas horas de la noche, ruidos molestos como maquinaria, etc).
- 3 casos por basuras y agua que caen a los primeros pisos.
- 2 casos de bullying y peleas entre niños.
- 2 casos por daños a carros.
- 1 caso por el derecho al buen nombre.

De todos estos casos solamente en uno no se logró la conciliación, porque la persona quejosa se ofuscó y salió de la reunión.

Las respectivas actas se encuentran en el archivo de la administración.

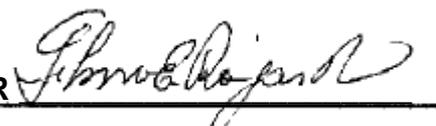
Es importante resaltar que la administración apoyó contantemente la convivencia en el conjunto mediante los mensajes del manual de convivencia a través de las pantallas ubicadas en las entradas en cada una de las 15 torres del conjunto.

También atendiendo las sugerencias del comité de convivencia la administración elaboró libretas, con algunos apartes del manual de convivencia, las cuales fueron entregadas a los nuevos residentes al momento de registrarse en base de datos.

Sinceros agradecimientos a las personas que atendieron los diferentes llamados al comité de convivencia, ya que esta es primordial para la vida armónica y solidaria de la copropiedad.

La convivencia en El Nogal es tarea de todos y debemos contribuir a ella leyendo y acatando el manual de convivencia en todos sus aspectos.

Comité de Convivencia

Gilma Eva Rojas R 

Lucy Rodríguez _____

Paola Chávez _____



El Nogal

CLUB RESIDENCIAL

INFORME DE GESTIÓN

GICETH GIRALDO PULGARÍN

AÑO 2024



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

Informe de gestión correspondiente al año 2024:

ASPECTOS RELEVANTES

1. Gestión de proyectos
2. Gestión de mantenimiento
3. Gestión aseguradora
4. Servicio de vigilancia
5. Ascensores
6. Convivencia
7. Capacitaciones
8. Actividades de bienestar a la comunidad.



El Nogal

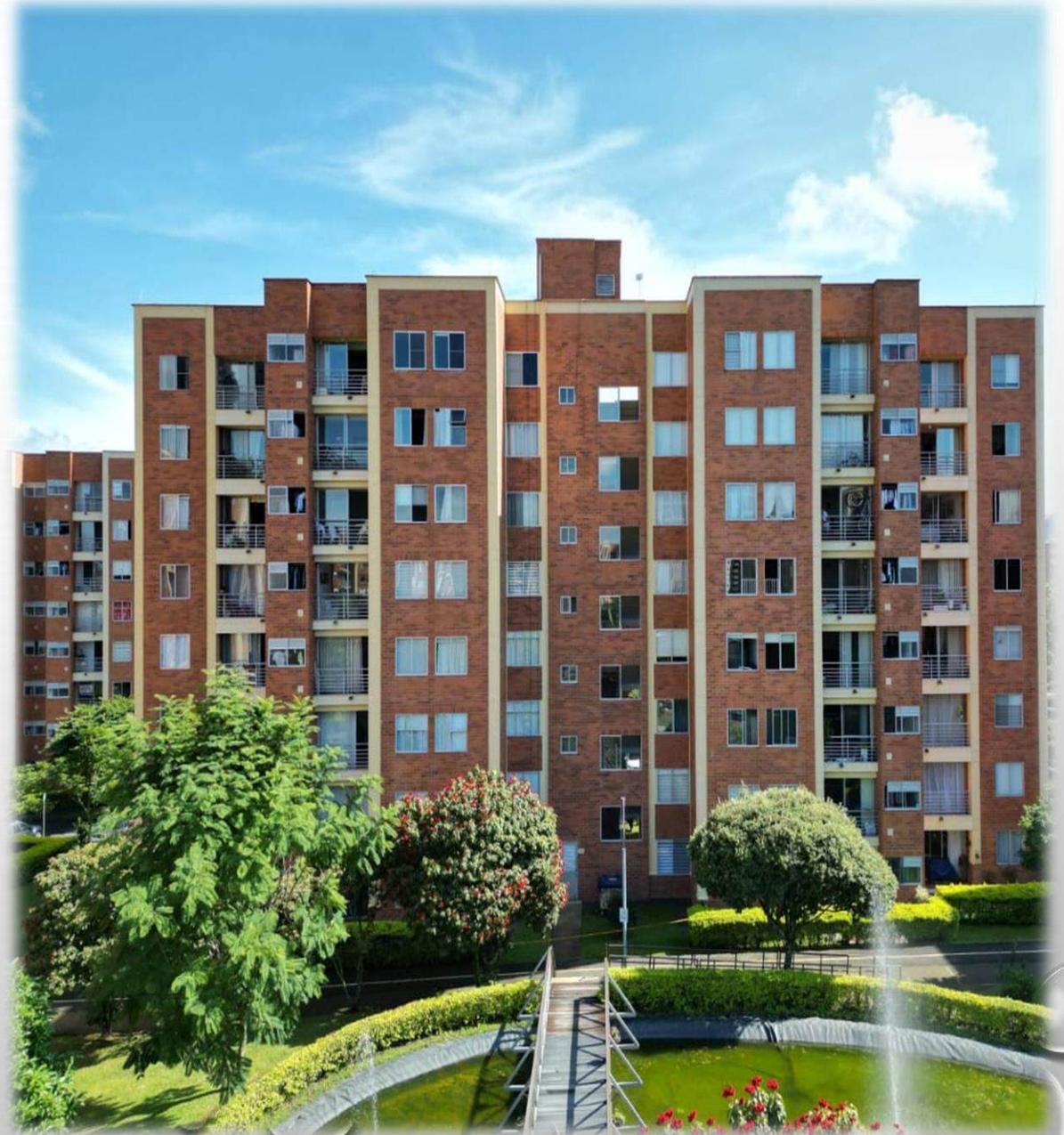
CLUB RESIDENCIAL

1. GESTIÓN DE PROYECTOS

GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Pintura amarilla en fachada de Torre 10 a Torre 15

Para el proyecto, se había presupuestado un valor total de \$ 90.140.730. En el mes de abril, se realizó la convocatoria abierta, en la cual fue seleccionada la empresa *Mundial de Pinturas* con una oferta de \$73.571.053, lo que permitió lograr un ahorro de **\$16.569.677** respecto al valor inicialmente presupuestado.



GESTIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Pintura buitrones de la torre 1 a la torre 3

Se realizó el mantenimiento y pintura de los buitrones de las torre 1 a la 3 los cuales debido a las antiguas filtraciones de agua se encontraban manchadas y en mal estado por un costo total de **\$19.148.400.**



The background features a light gray gradient with several realistic water droplets of varying sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

INSTALACIÓN CERRAMIENTOS ANTEJARDINES

INSTALACIÓN CERRAMIENTOS ANTEJARDINES

En junio, se inició la poda de la durante en todos los antejardines para la oxigenación de las plantas. Posteriormente, se implementó un proyecto para instalar cerramientos uniformes, reemplazando los diversos cerramientos existentes y brindando mejor estética al conjunto. **(Audio)**

ANTES



Despues.



The background is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

VIDEO CERRAMIENTOS



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

CONTROL DE INGRESO PEATONAL.



CONTROL DE INGRESO PEATONAL.

Con el objetivo de mejorar el control del ingreso peatonal en la portería, se decidió instalar dos torniquetes bidireccionales: uno exclusivo para residentes, equipado con lector de huella y reconocimiento facial, y otro para visitantes.

Esta medida busca garantizar un control más eficiente y evitar intrusiones bajo la modalidad de carrusel, ya que el torniquete solo permite el paso de una persona a la vez. Además, facilita el acceso de los residentes, brindándoles una entrada más rápida y segura. **(Audio)**

The background features a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

VIDEO INGRESO Y SALIDA PEATONAL



CAMBIO DE LUMINARIAS ZONA DE PARQUEADEROS

Se realizó el cambio de 50 luminarias halógenas a LED de la zona de los parqueaderos, con el fin de lograr los siguientes beneficios:

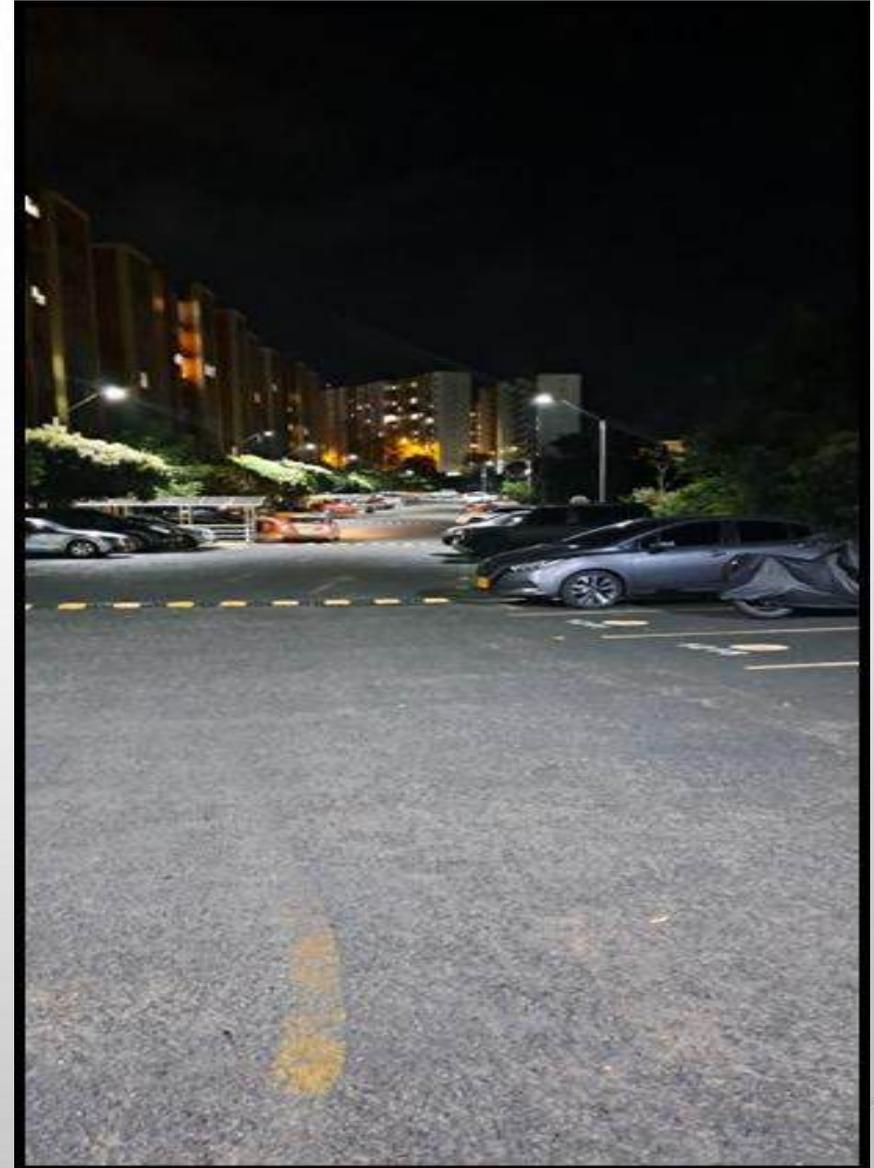
1-Ahorro energético: Con las lámparas LED instaladas logramos un ahorro del 33% en electricidad. Esto se traduce en una reducción significativa en las facturas de energía.

2- Eficiencia luminosa: Las LED al producir más luz por vatio de energía consumida, logramos mejor luminosidad y una luz más uniforme.

Antes .



Después.



The background features a light gray gradient with several realistic water droplets of varying sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

**VIDEO ZONA DE
PARQUEADEROS CON
LUMINARIAS NUEVAS**



REEMPLAZO TOTAL GRAMA DEL GOLFITO

Considerando el desgaste que presentaba la grama del golfito debido al uso constante durante los 10 años de instalación, se procedió a realizar un reemplazo total de la misma. Este cambio ha permitido que, actualmente, los usuarios disfruten de un terreno más uniforme y adecuado para el juego.

Audio

Reemplazo total tapete del golfito



The background is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance. The text is centered in the middle of the frame.

VIDEO DEL GOLFITO



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

REEMPLAZO TOTAL TAPETE DEL GIMNASIO



REEMPLAZO TOTAL TAPETE DEL GIMNASIO

Considerando la necesidad de proteger adecuadamente el piso del gimnasio con un tapete en buen estado y teniendo en cuenta que las secciones existentes ya contaban con varios años de uso, se tomó la decisión de realizar un reemplazo total del tapete. De esta manera, se optimiza el uso del gimnasio, garantizando una mayor seguridad y comodidad para los usuarios.

AUDIO

The background features a light gray gradient with several realistic water droplets of varying sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

VIDEO TAPETE DEL GIMNASIO



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

PROYECTO PANELES SOLARES

Dada la optimización de los recursos de la vigencia 2024, logramos la contratación de un proyecto de energía solar On Grid interconectado a la red de 27.700 kwp+- 10%. Esto se traduce en un ahorro energético aproximado de \$1.823.000 mensual, es decir 21.883,000 el primer año a pesos de 2024.

Esta contratación se adjudicó bajo una comparación de cotizaciones, donde se evaluaron las promesas de valor, la calidad del producto, instalación y las garantías. La administración a la fecha recibió la etapa de instalación y esta a la espera de la instalación medidor bidireccional por parte de la empresa de Energía, la que esta encargada de recibir y certificar el proyecto. [\(Audio\)](#)



El Nogal

CLUB RESIDENCIAL

2. GESTIÓN DE MANTENIMIENTO



MANTENIMIENTO GENERAL ÁREAS COMUNES

A lo largo del año, se lleva a cabo el mantenimiento necesario para conservar en buen estado todos los espacios comunes. Esto incluye labores de corte de césped, jardinería, pintura, reparaciones por humedades, mantenimiento de las áreas deportivas y de las zonas húmedas, así como acciones generales para preservar la integridad de todos los espacios del conjunto. [\(audio\)](#)



Marcación de parqueaderos



Pintura en portería



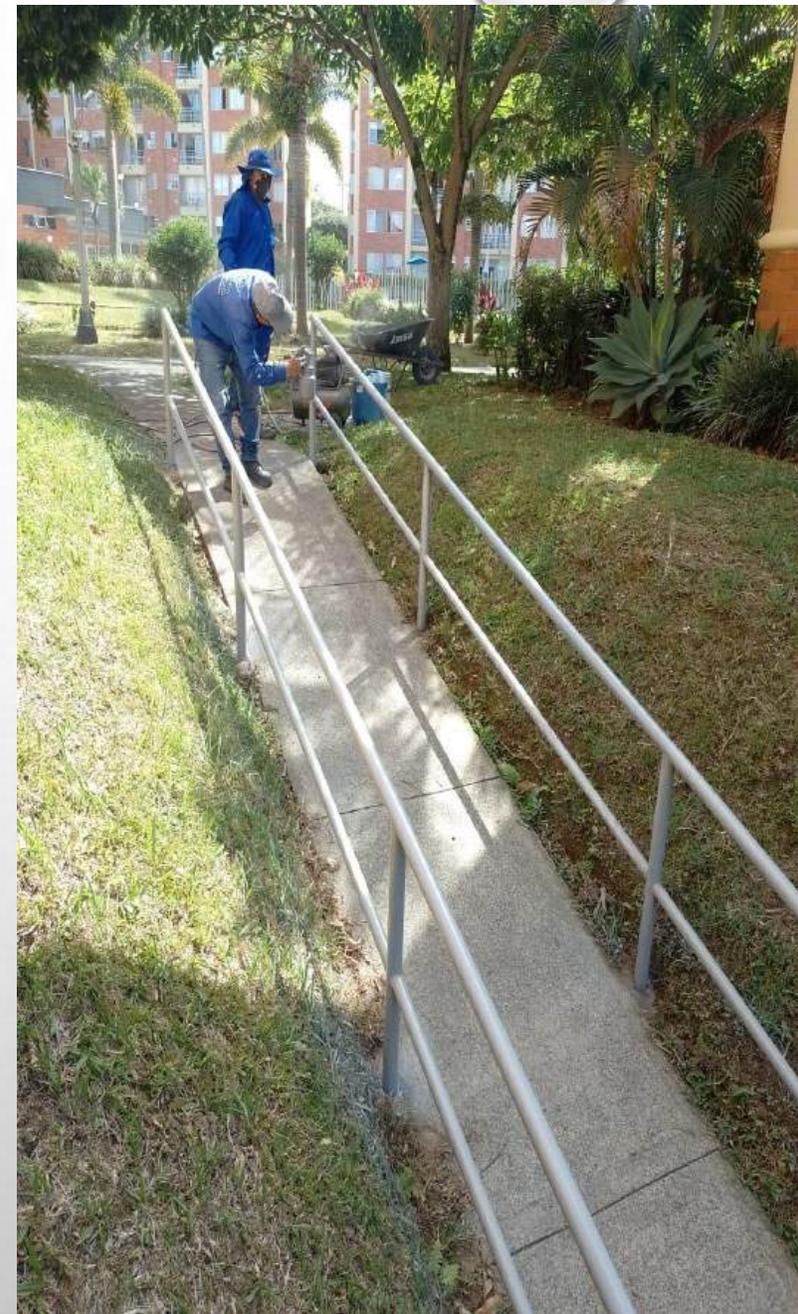
Mtto al lago



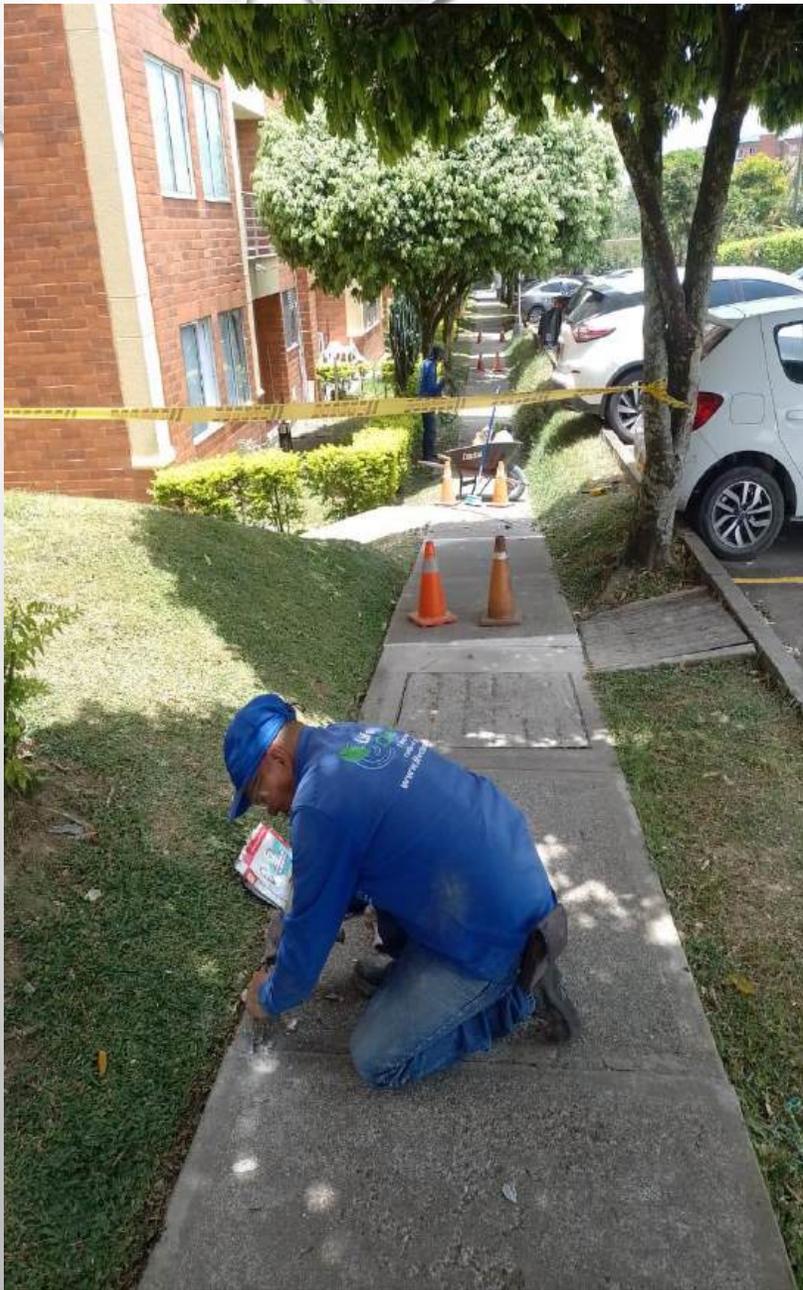
Reparación de humedades



Jardinería



Pintura de pasamanos



Reparación de andenes



Pintura en pasillos



Mtto espacios deportivos



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

PINTURA JUEGOS DEL PARQUE INFANTIL

Se volvió a realizar la demarcación de los juegos infantiles pintados en el piso, brindando a los más pequeños más opciones didácticas y entretenidas para su disfrute.

AUDIO

PINTURA JUEGOS DEL PARQUE INFANTIL



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL



The background is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The text is centered in a bold, red, serif font.

VIDEO DEL PARQUE



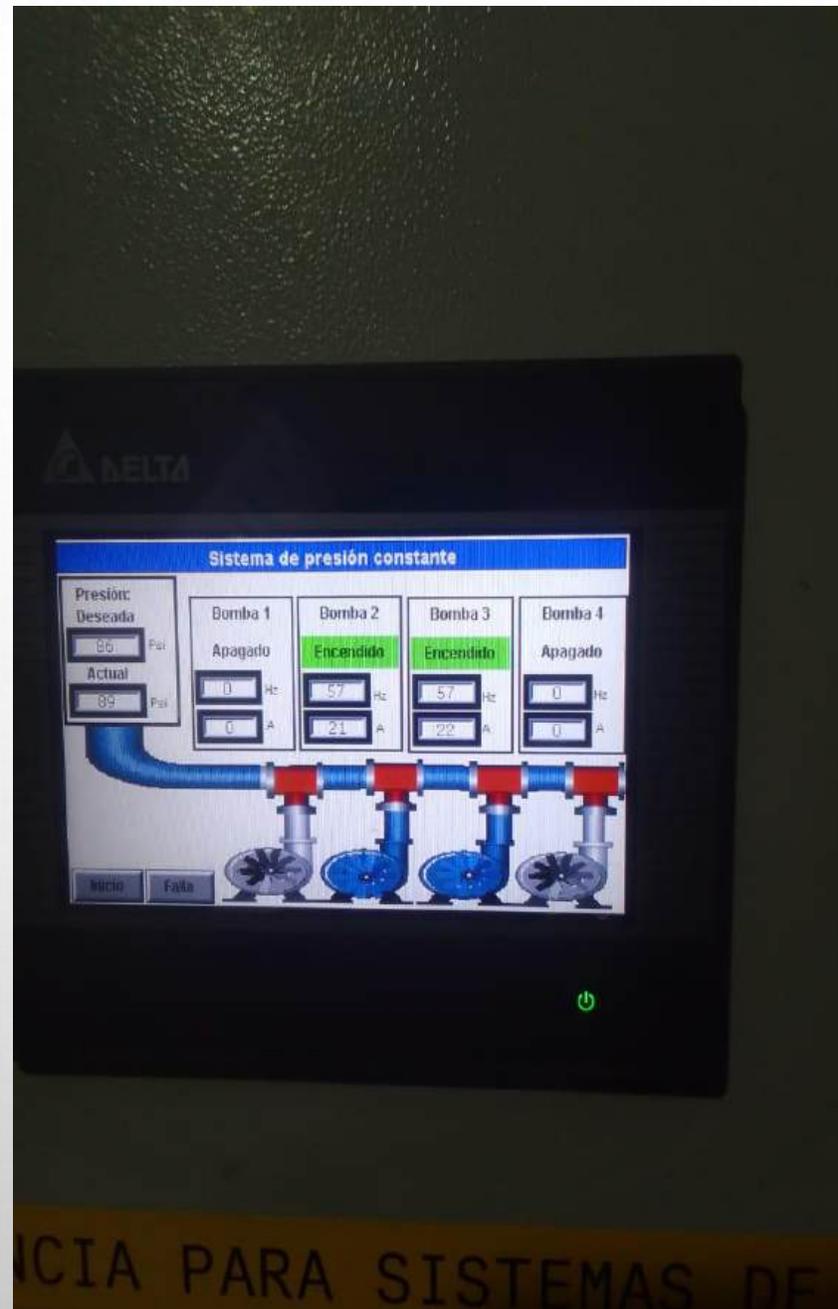
MANTENIMIENTO DE EQUIPOS

A lo largo del año, se lleva a cabo el mantenimiento preventivo eléctrico y electrónico con el objetivo de garantizar el correcto funcionamiento de los equipos del conjunto. Este mantenimiento incluye la revisión y reparación de las talanqueras de ingreso y salida vehicular, la planta eléctrica, el sauna, el turco, el torniquete de la piscina, el sistema de presión constante y las motobombas. De esta manera, se asegura el óptimo desempeño de todos los servicios y se previenen posibles inconvenientes, brindando un ambiente seguro y eficiente para todos los residentes.

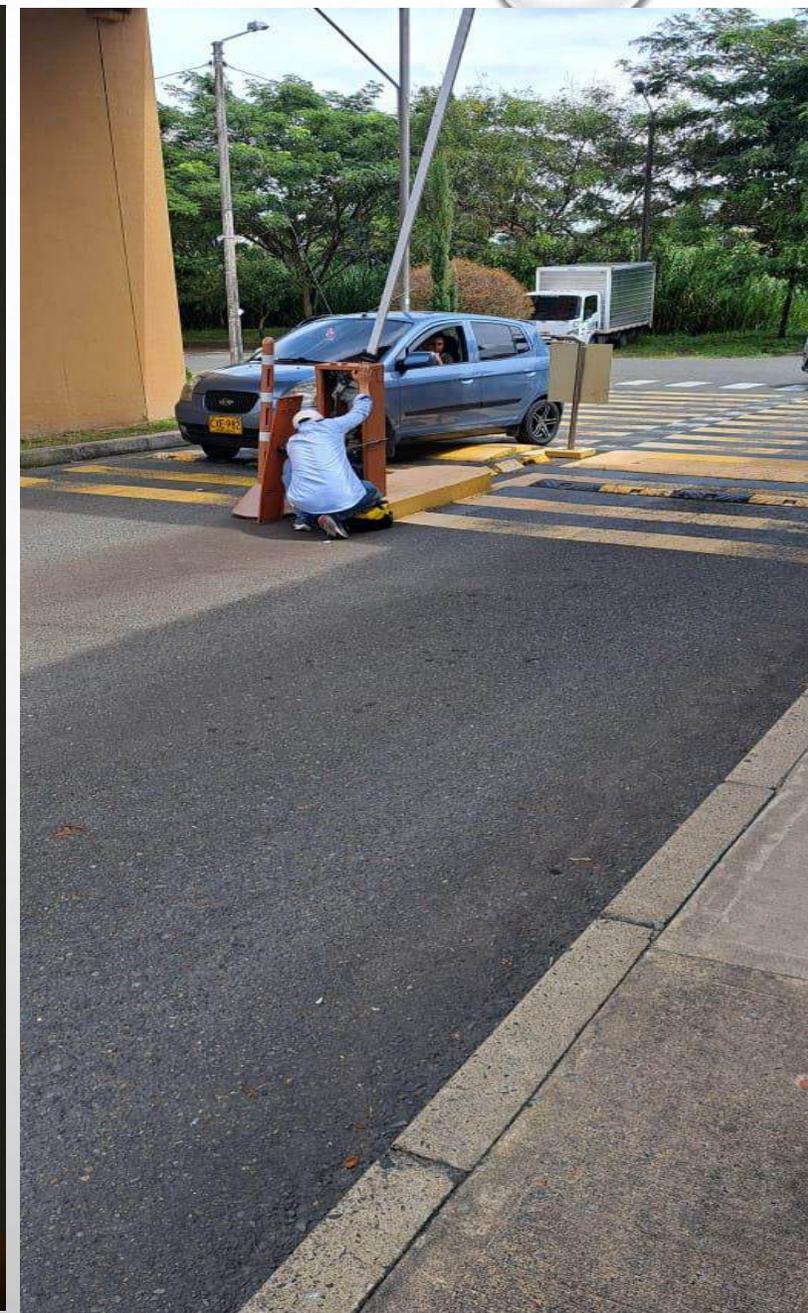
Asimismo, se lleva a cabo el mantenimiento y la ampliación del sistema de CCTV, lo que permite al personal de portería acceder de manera más rápida a las cámaras perimetrales. A través de una alarma integrada, el sistema facilita la identificación inmediata de posibles intrusiones al conjunto, mejorando así la seguridad general.



Mantenimiento sistema de presión constante



NCIA PARA SISTEMAS DE



Mtto talanqueras

The background is a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance. The text is centered in the middle of the frame.

VIDEO PORTERIA



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

3. GESTIÓN ASEGURADORA



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

4. SERVICIO DE VIGILANCIA

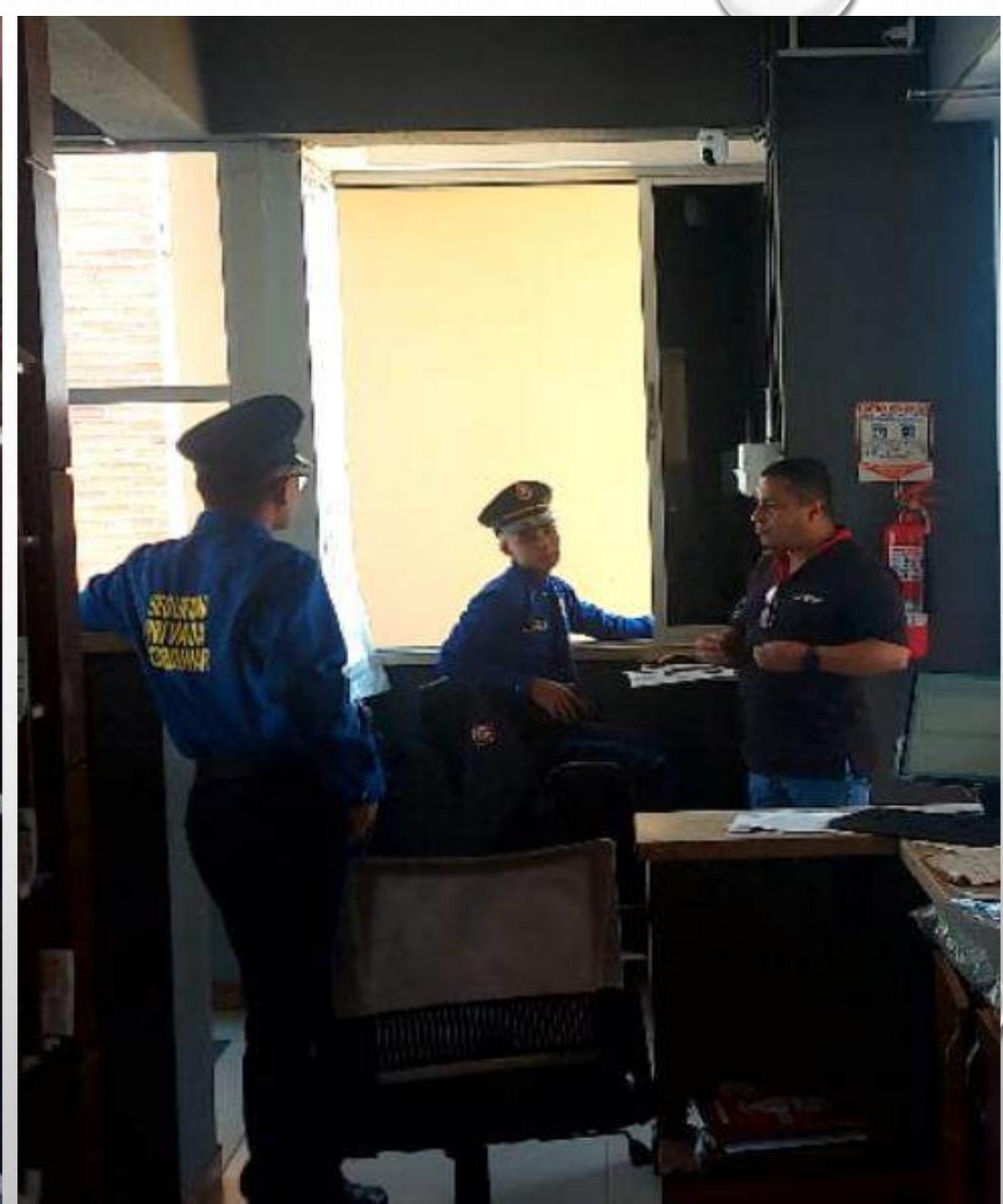


VIGILANCIA

La administración realiza un seguimiento continuo de las funciones de la empresa de vigilancia Coordinar, exigiendo las modificaciones necesarias para garantizar la efectividad del esquema de seguridad.

En la renovación del contrato con la empresa de vigilancia, se implementó una reducción de 18 horas, distribuidas en 12 horas correspondientes a la ronda interna, de 8 p.m. a 8 a.m., y 6 horas del servicio de portero, de 12 a.m. a 6 a.m. Esta modificación ha generado un ahorro mensual de \$6.114.530 y un ahorro anual de \$73.374.360.

Consideramos que este ajuste en el esquema de seguridad es altamente viable, especialmente teniendo en cuenta el aumento en los costos de los servicios de vigilancia debido a la reducción de horas de trabajo determinada por el gobierno nacional. El nuevo esquema de vigilancia ha demostrado ser eficaz y ha respondido favorablemente a las necesidades del conjunto.





El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

5. ASCENSORES



Se certificaron los 15 ascensores conforme a la normativa técnica NTC 5926-1, lo que avala que los equipos cumplen con los estándares de seguridad y condiciones adecuadas para su funcionamiento. Además, contamos con la recertificación emitida por la DIGER, el organismo inspector de la Alcaldía.

Como parte de las labores adicionales al mantenimiento preventivo, se llevó a cabo el embellecimiento y restauración de los tapetes de los ascensores, el reemplazo de los visores para mejorar su visibilidad, y la sustitución de las piezas desgastadas que requerían ser cambiadas para garantizar la seguridad y operatividad de los equipos.

Audio



Verificación de Sistemas Verticales y Puertas Eléctricas

Este sistema cumple con el Acuerdo N° 3 del 2021

Lugar: El Nogal club residencial
Fecha de visita: 16/07/24
Administrador: Greth Giraldo
Profesional DIGER: Bruno delgado
Fecha de Certificación: 15/07/24
Fecha de Vencimiento: 15/07/25

SIA 36



600 Kg 8 Pers.

Número de certificado:
2024
A-107042024-017188004



ISO/IEC 17020:2012
19-OIN-051

CERTIFICA QUE EL EQUIPO
TORRE 15 ASCENSOR ID 13WPED1739

Ha cumplido con los requisitos establecidos en las normas técnicas:
NTC 5926-1 2012/09/24:
Revisión técnica-mecánica de sistema de transporte vertical y puertas eléctricas
Parte 1: Ascensores Electromecánicos e hidráulicos.

PROPIEDAD DE:
EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

UBICADO EN:
PEREIRA - RISARALDA / CARRERA 31 # 84-20

CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:
900443785-9

FECHA DE INSPECCIÓN: 2024-04-10
FECHA DE EMISIÓN: 2024-04-17

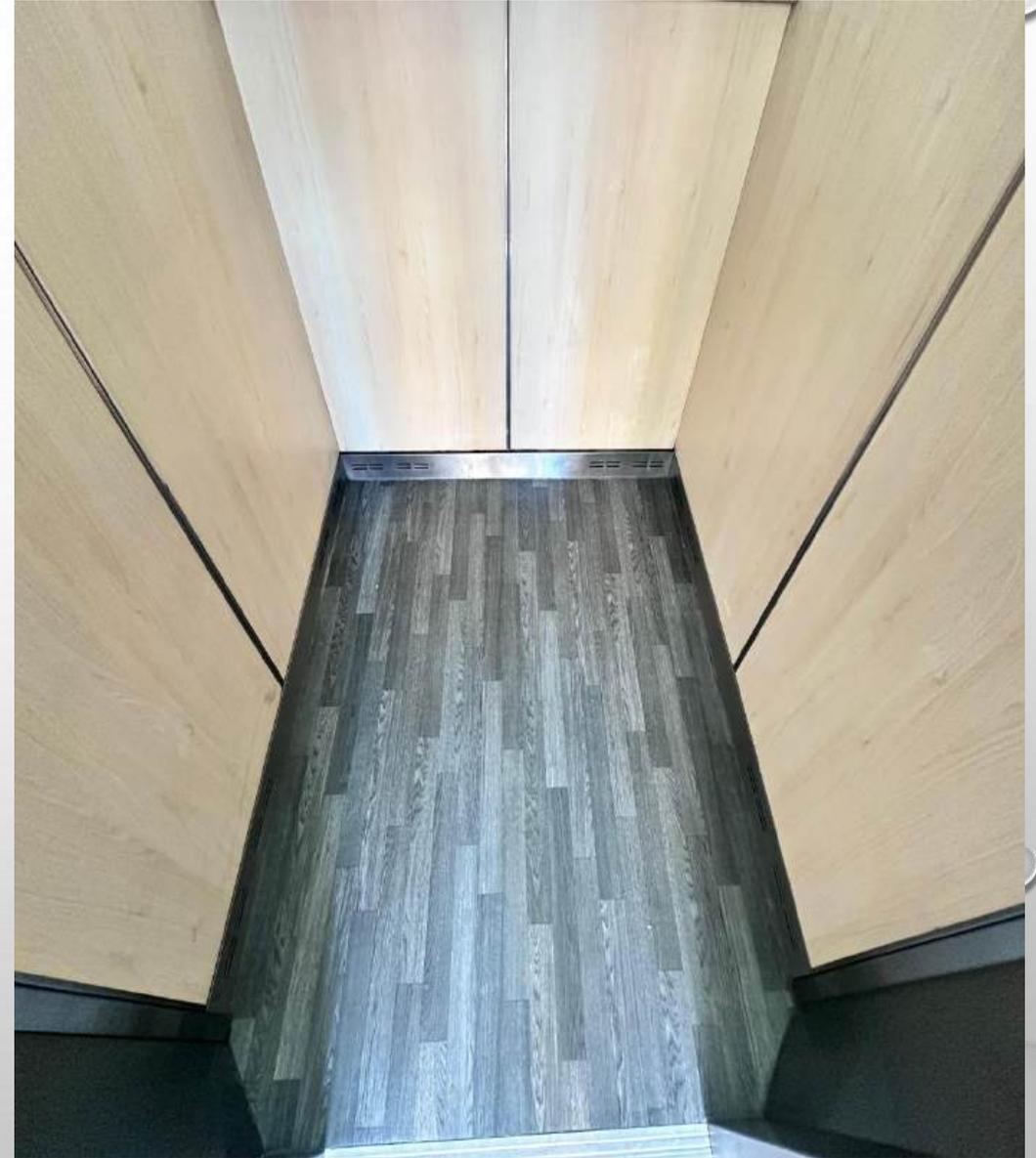
DIEGO DAVID SUÁREZ RODRIGUEZ
GERENTE TECNICO

Los resultados avalados a través de este certificado corresponden al momento de la inspección y no exime al propietario del equipo de mantenerlo en óptimas condiciones de funcionamiento y de las seguridades requeridas en la norma técnica o reglamentación aplicable. La emisión, validez o cualquier irregularidad sobre el certificado emitido por esta entidad certificadora puede ser reportada en servicioalcliente@incobas.co o por medio de nuestra página web www.incobas.co y Jménez #84-49 Oficina 604 / PBX (601)7026739 / No. Celular: 310747385/308213834

Estado de los pisos antes del cambio del tapete



Después del cambio



Estado de los visores antes



Después



VIDEO TAPETE



El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

6. CONVIVENCIA



COMUNICADOS DE CONVIVENCIA

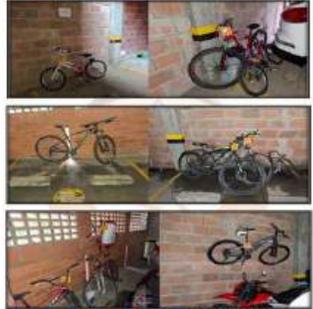
Durante todo el año, la administración envía diversos comunicados relacionados con temas de convivencia en nuestro conjunto. Estos comunicados tienen como objetivo principal informar y recordar a toda la comunidad sobre las normas establecidas en el manual de convivencia.

COMUNICADO IMPORTANTE

Apreciados residentes, es importante recordar y cumplir con las normativas establecidas en el manual de convivencia de nuestro conjunto. Por lo anterior les recordamos que **se prohíbe colocar bicicletas en balcones y antejardines**. En vista de esta disposición, se ha decidido permitir que las bicicletas sean ubicadas únicamente en los parqueaderos asignados a cada apartamento, siempre y cuando no excedan los límites demarcados.

Las bicicletas deben ser colocadas en un bicicletero, para mantener una uniformidad estética en el conjunto. Además, deben estar cubiertas con un protector específico para bicicletas de color negro; no se permiten coberturas con plásticos de colores o lonas. Es crucial que las bicicletas estén aseguradas con su respectivo candado por razones de seguridad, **no deben estar sueltas**.

Por último, queremos aclarar que ni la administración ni la empresa de vigilancia se hacen responsables por daños o robos.



La Administración

Comunicado mascotas

Apreciados residentes

Les recordamos que el parque para mascotas sigue disponible para el disfrute de sus perros. Pueden acceder al mismo ingresando por el parque El Encanto.

Les pedimos por favor hacer un buen uso de este espacio, garantizando siempre la recolección de los desechos de sus mascotas para que todos puedan seguir disfrutando de un ambiente limpio y agradable.

Agradecemos su colaboración y compromiso con el bienestar de nuestra comunidad.



La Administración

COMUNICADO IMPORTANTE MASCOTAS

Apreciados residentes les recordamos el siguiente artículo del Manual de Convivencia.

Artículo 56 - REGULACIÓN SOBRE TENENCIA DE ANIMALES: La tenencia de animales domésticos está regulada por la Ley 746 de 2002, en concordancia con el Código Nacional de Policía. La tenencia de ejemplares caninos en los apartamentos requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario de alimentos y custodia, sean adecuados y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal, por lo que su tenencia se registrará por las siguientes normas:

Parágrafo 1: Los propietarios de perros de las siguientes razas: Staffordshire Terrier, American Staffordshire, Bullmastiff, Doberman, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pitbull Terrier, De Presa Canino, Rotweiler, Tosa Japonés; animales que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros y en general perros u otros animales considerados peligrosos para los residentes y especialmente para los niños, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de Julio de 2002 y las normas que lo modifiquen; deben coniar con una póliza de responsabilidad civil y verificar que salgan siempre con bozal y en compañía de un adulto responsable.



La Administración

MUDANZAS

Apreciados residentes:

Les recordamos que todas las mudanzas, tanto de ingreso como de salida, así como las mudanzas internas dentro del conjunto residencial, deben realizarse dentro del siguiente horario establecido:

- **Lunes a Viernes:** de 8:00 am a 5:00 pm.
- **Sábados:** de 8:00 am a 4:00 pm.

Es fundamental que todos acaten estrictamente este horario. Esto nos permite mantener el orden y la tranquilidad en nuestras instalaciones, minimizando cualquier inconveniente para la comunidad.

Les solicitamos su colaboración para programar sus mudanzas dentro de estos horarios especificados. Esto nos permite coordinar mejor el acceso de vehículos y disminuir cualquier impacto en la rutina diaria de los demás residentes.



La Administración

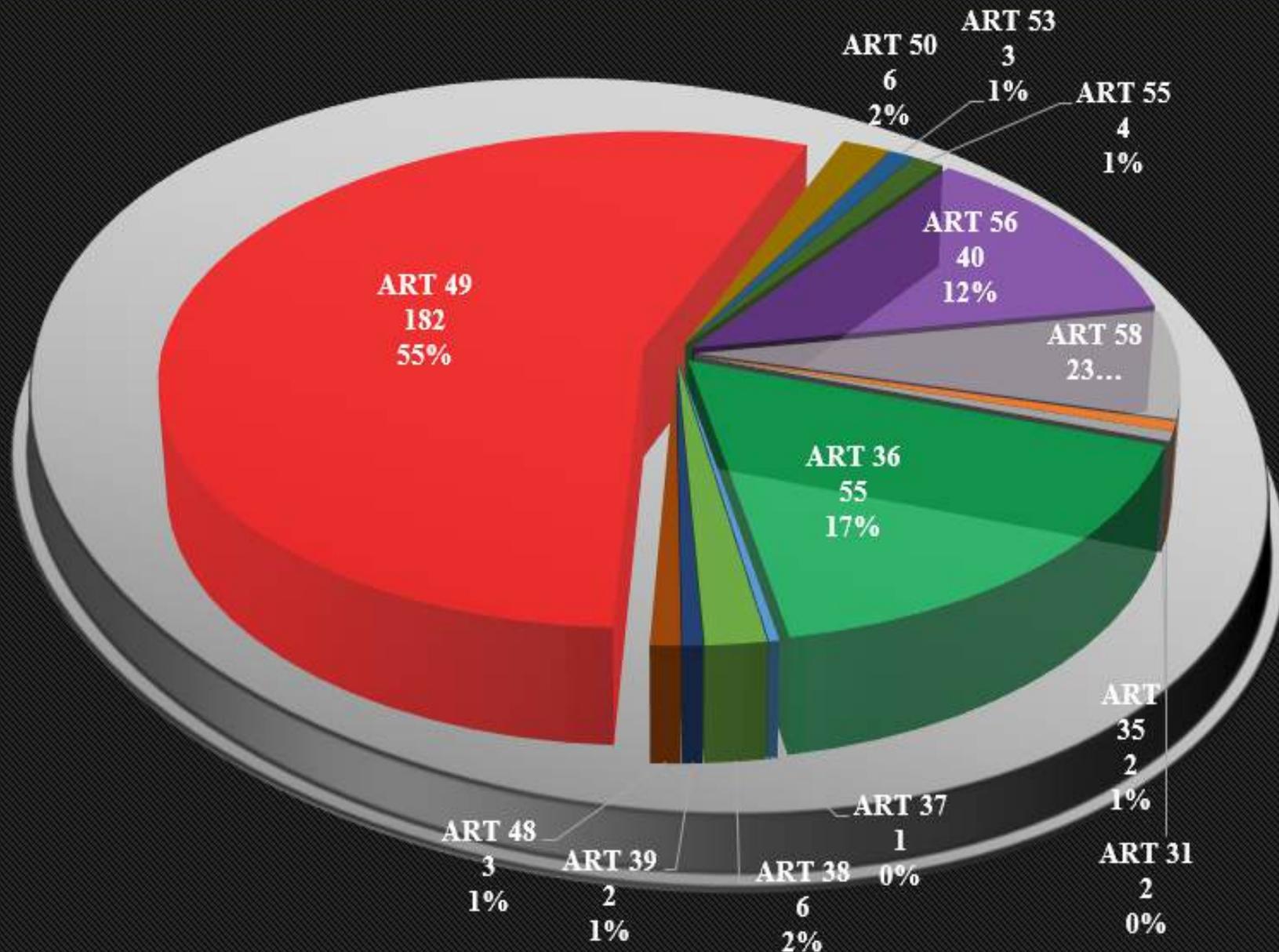


REGISTRO DE COMPARENDOS 2024

Durante el año 2024, el personal de vigilancia emitió un total de 329 comparendos a los residentes por infracciones al manual de convivencia. A cada uno de estos casos se le dio inicio al debido proceso correspondiente por parte de la administración.

ART 18	CUIDAR Y CONSERVAR LOS BIENES COMUNES	1
ART 31	CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES	2
ART 35	AMBIENTE SANO	2
ART 36	LA BUENA PRESENCIA:	55
ART 37	USO DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES	1
ART 38	CONDUCTAS DE CONVIVENCIA	6
ART 39	PRINCIPIOS DE LA SANA CONVIVENCIA.	2
ART 48	REPARACIONES Y REMODELACIONES O REFORMAS	3
ART 49	USO DE LOS PARQUEADEROS	182
ART 50	USO DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES	6
ART 53	DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS	3
ART 55	MANEJO DEL SHUT DE BASURAS Y ESCOMBROS	4
ART 56	REGULACIÓN SOBRE TENENCIA DE ANIMALES	40
ART 58	IMAGEN DE LA COPROPIEDAD	23
ART 65	USO DE LA PISCINA:	1
ART 72	DEL USO DE LA ZONA BBQ	1
ART 73	SOBRE EL USO DEL GIMNASIO	1

COMPARENDOS REGISTRADOS DURANTE EL AÑO 2024



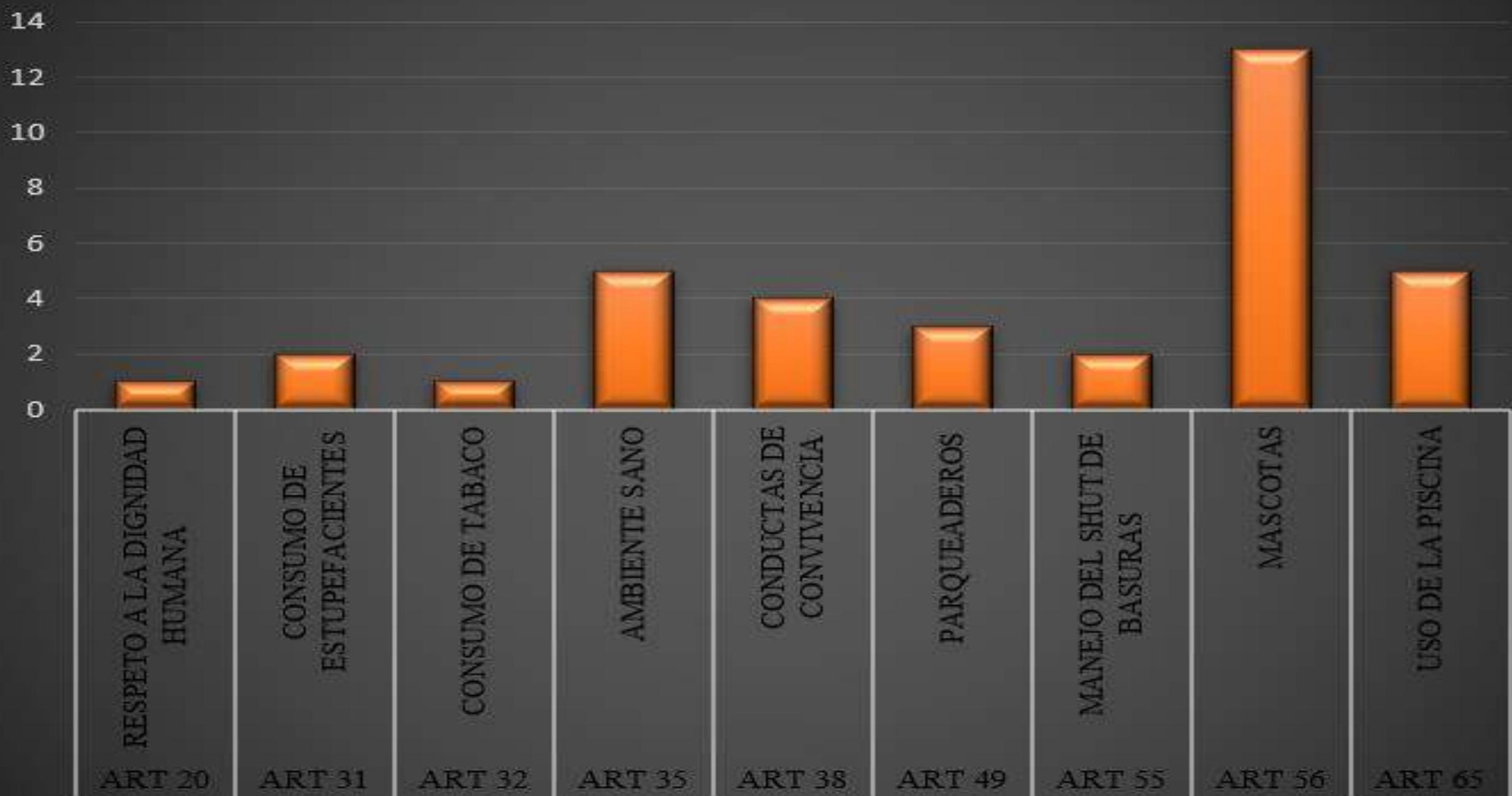
# ARTICULO.	CANTIDAD
ART 31	2
ART 35	2
ART 36	55
ART 37	1
ART 38	6
ART 39	2
ART 48	3
ART 49	182
ART 50	6
ART 53	3
ART 55	4
ART 56	40
ART 58	23
Total.	329

REGISTRO DE QUEJAS 2024

Durante el año 2024, se recibieron en la oficina de administración un total de 36 quejas por parte de los residentes. De estas, 15 fueron remitidas al comité de convivencia con el fin de buscar una conciliación entre las partes involucradas.

ARTICULO	TITULO	CANT.
ART 20	RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA	1
ART 31	CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES	2
ART 32	CONSUMO DE TABACO	1
ART 35	AMBIENTE SANO	5
ART 38	CONDUCTAS DE CONVIVENCIA	4
ART 49	PARQUEADEROS	3
ART 55	MANEJO DEL SHUT DE BASURAS	2
ART 56	MASCOTAS	13
ART 65	USO DE LA PISCINA	5
TOTAL		36

QUEJAS REGISTRADAS DURANTE EL AÑO 2024





El Nogal
CLUB RESIDENCIAL

7. CAPACITACIONES



A lo largo del año, se llevan a cabo diversas capacitaciones dirigidas tanto al personal de trabajo como a los residentes, con el objetivo de asegurar que todos cuenten con los conocimientos y habilidades básicas para actuar de manera adecuada en caso de una emergencia. Estas capacitaciones incluyen formación en primeros auxilios, evacuación de personas, manejo de extintores y protocolos de seguridad. De esta manera, se busca contar con un equipo bien preparado que pueda ofrecer apoyo en situaciones críticas.

Audio





El Nogal

CLUB RESIDENCIAL

8. ACTIVIDADES DE BIENESTAR A LA COMUNIDAD

Las actividades que se han desarrollado van dirigidas a niños, jóvenes, adolescentes y adultos mayores.



Finalmente, queremos compartir algunas de las actividades realizadas en el conjunto, cuyo objetivo fue ofrecer a los residentes un espacio de esparcimiento y recreación. Estas actividades están diseñadas para fomentar el ejercicio, el entretenimiento y la participación activa en la comunidad. Además, brindan la oportunidad de disfrutar en familia, fortaleciendo los lazos entre los vecinos y promoviendo un ambiente de bienestar y convivencia.

Audio.

HALLOWEEN



BINGOS



Feria empresarial



NOVENAS NAVIDEÑAS





El Nogal

CLUB RESIDENCIAL

MUCHAS GRACIAS

INFORME GESTION CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO 2024

EL DIA 9 DE MARZO 2023 EN LA ASAMBLEA GENERAL FUIMOS ELEGIDOS:

1. JAIME MEJIA BEDOYA
2. HERNANDO OCAMPO SALAZAR.
3. DIEGO ORLANDO GOMEZ AGUIRRE.
4. JUAN CARLOS LAVERDE FRANCO.
5. JOSE HUMBERTO CORTES SERNA.
6. GUILLERMO AGUIRRE CARDONA
7. MARIA DORALBA MARTINEZ RAMIREZ

PARA EJERCER COMO MIEMBROS DEL CONSEJO, EN LA REUNION DE INSTALACION FUE ELEGIDA PARA EL CARGO DE PRESIDENTE LA SEÑORA MARIA DORALBA MARTINEZ R Y EL SEÑOR JOSE HUMBERTO CORTES SERNA COMO VICEPRESIDENTE, TENIENDO COMO OBJETIVO BRINDAR A LA COMUNIDAD: SEGURIDAD, RESPETO, CALIDAD, ETICA Y ACTITUD DE SERVICIO.

DURANTE EL AÑO Y EN BUSCA DE DAR CUMPLIMIENTO A LOS MANDATOS DE ASAMBLEA, TANTO COMO A LAS FUNCIONES PROPIAS DEL CONSEJO NOS REUNIMOS APROXIMADAMENTE 30 VECES, CON PROMEDIO DE ASISTENCIA DE 5 CONSEJEROS Y DE DURACION DE CADA REUNION DE 4 HORAS, ACTAS Y AUDIOS DISPONIBLES EN LA ADMINISTRACION.

DA GUSTO INFORMAR EL DESARROLLO DE LOS MANDATOS QUE FUERON ENCARGADOS POR LA ASAMBLEA:

1 – ASAMBLEISTAS-

SOLICITAN QUE SE CONTRATE UN ESTUDIO DETALLADO PARA BUSCAR ALTERNATIVAS TECNOLOGICAS QUE PERMITAN MEJORAR LA VIGILANCIA Y BAJE EL COSTO-

EL DIA 30 DE MAYO 2024 SE REUNIO EL CONSEJO PARA DELIBERAR A CERCA DE LA VIABILIDAD DE ESTE ESTUDIO, SEGÚN ACTA No 325.

SEGÚN LO PLANTEADO EN LA ASAMBLEA SOBRE REDUCCION DE PERSONAL, SE REVISÓ EL TEMA CON LA ADMINISTRADORA EN LO QUE CORRESPONDE A COSTOS DE CADA PUNTO Y LAS FUNCIONES DE LOS GUARDAS DE RONDA Y SE VIO VIABLE LA POSIBILIDAD DE DISMINUIR EN 12 HORAS EL TIEMPO DE LA RONDA INTERNA ZONA CENTRAL TENIENDO EN CUENTA QUE EN HORAS DE LA NOCHE ESTA RONDA TIENE MENOS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES Y QUE ENTRE LAS 8 PM Y LAS 9 PM, HORARIO EN EL QUE HAY ACTIVIDADES INTERNAS EN EL AREA CENTRAL SERIAN ASUMIDAS POR LAS 3 RONDAS EXTERNAS, QUE TAMBIEN EN ESE HORARIO TIENEN MENOS FUNCIONES, YA QUE DESPUES DE LAS 6 PM YA NO HAY ACTIVIDADES DE ACCESO EXTERNO QUE

REQUIERA DE ASISTENCIA PERSONAL ENTRE OTROS: MUDANZAS, PERSONAL DE EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS MENSAJEROS, ETC.,.

ESTA DISMINUCION DE HORAS GENERARIA UN AHORRO DE 68 MILLONES DE PESOS AL AÑO.

TAMBIEN SE CONSIDERO INNECESARIO TENER DOS PUNTOS PERMANENTES EN PORTERIA EN HORARIO COMPLETO Y SE PENSO EN LA POSIBILIDAD DE DISMINUIR EN 6 HORAS EL TIEMPO DE TRABAJO DE UNO DE LOS PORTEROS, ES DECIR UN PORTERO TIEMPO COMPLETO Y EL OTRO TENERLO DE 6PM A 12 DE LA NOCHE, ADICIONALMENTE DESTACO QUE ES IMPORTANTE DEJAR EL CONTRATO DISPUESTO A QUE MAS ADELANTE SEGÚN LA NECESIDAD, SE RETOME NUEVAMENTE LAS DOS PERSONAS DE PORTERIA EN TIEMPO COMPLETO Y CON ESE CAMBIO SE TENDRIA OTRO AHORRO DE 34 MILLONES APROXIMADAMENTE.

CONTINUANDO CON EL TEMA DE SEGURIDAD DEL CONJUNTO SE REUNIO EL CONSEJO EL DIA 10 DE JULIO 2024 SEGÚN ACTA No.328, PARA TRATAR EL SIGUIENTE TEMA

EN LA ASAMBLEA SE APROBO EN EL PLAN DE INVERSION, LA INSTALACION DE PUERTAS EN EL INGRESO Y SALIDA VEHICULAR, PROPUESTA REVISADA POR LOS CONSEJEROS ASISTENTES, ANALIZANDO QUE TAN UTILES ERAN LAS PUERTAS, DEJANDO EN CLARO QUE ESE SISTEMA ERA POCO FUNCIONAL TENIENDO EN CUENTA EL TAMAÑO DE LAS PUERTAS QUE SE DEBERIAN INSTALAR Y NO HAY UN SISTEMA QUE PERMITA EL CERRADO INMEDIATO, ADEMAS DE QUE SERIA UN GASTO QUE REALMENTE NO REPRESENTARIA SOLUCION DE SEGURIDAD PUES A SOLO 20 CENTIMETROS A CADA LADO DEL ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA SE ENCUENTRA UN VERJA (CERCADO) QUE NO GARANTIZA IMPEDIR EL INGRESO DE UN GRUPO DE INTRUSOS, TAMBIEN EN LA MISMA PORTERIA LAS PUERTAS Y VENTANALES EN VIDRIO GENERAN IGUAL VULNERABILIDAD. SON ESTOS ARGUMENTOS POR LOS CUALES SE DECIDIO NO HACER LA INVERSION APROBADA EN LA ASAMBLEA POR LA SUMA DE \$ 20.000.000 MILLONES DE PESOS.

DENTRO DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD SUGERIDO POR LA EMPRESA DE SEGURIDAD Y LAS PROPUESTAS DE CONTROL DE ACCESO AL CONJUNTO DEL MISMO CONSEJO DE ADMINISTRACION, SE OPTO POR INSTALAR UNOS TORNQUETES, AL INGRESO Y SALIDA PEATONAL DE RESIDENTES Y VISITANTES, CON EL FIN DE EVITAR INGRESO EN CARRUSEL, ANALISIS REALIZADO POR LA SEÑORA ADMINISTRADORA, EL INGENIERO ELECTRICO Y LA GUARDA LIDER, VIENDO VIABLE LA INSTALACION DE TORNQUETES BIDIRECCIONAL CON HUELLA DIGITAL O DETECCION FACIAL. PROYECTO APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

UN PROYECTO APROBADO TAMBIEN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION QUE APUNTA A LA GENERACION DE ENERGIAS LIMPIAS, ES LA INSTALACION DE 48 PANELES SOLARES, CON EL QUE SE VA A ALCANZAR UN AHORRO MENSUAL MUY SIGNIFICATIVO EN LA FACTURA DE AREAS COMUNES

LA EXPERIENCIA DE ESTOS ULTIMOS AÑOS COMO MIEMBROS DEL CONSEJO ADMINISTRATIVO NOS HA CONVERTIDO EN UNOS PROFUNDOS CONOCEDORES DE LA REALIDAD DEL CONJUNTO Y POR LO TANTO NOS SITUA EN LAS MEJORES CONDICIONES PARA IMPULSAR LOS PROYECTOS DE BENEFICIO GENERAL.

EN EQUIPO TUVIMOS LA SUFICIENTE HABILIDAD, CAPACIDAD Y RESPETO PARA LLEVAR A FELIZ TERMINO ESTA GESTION ENCOMENDADA POR ESTA EMPRESA QUE ES DE TODOS, POR LO TANTO, DEBEMOS SEGUIR APOSTANDO POR SU PRESTIGIO Y CONTINUIDAD.

AGRADECIMIENTO A TODOS POR SU CONFIANZA, NUESTRO COMPROMISO ES CON TODO LO QUE ESTA EMPRESA REPRESENTA, QUE ES Y ESTARA ABIERTA A TODOS, TRATANDO DE QUE CONTINUE SIENDO LO MAS ACCESIBLE Y CERCANA POSIBLE, SIN LUGAR A DUDAS EL MEJOR SITIO PARA VIVIR.

GRACIAS.

Pereira, abril 29 de 2025

Señores
COPROPIETARIOS DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H.
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2025-2026
ADMINISTRADORA
E. S. M.

Asunto: INFORME DE LA COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA REALIZADA EL DÍA 15 DE MARZO DE 2025

Cordial saludo.

Conforme lo dispone el Artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal de El Nogal Club Residencial P.H., y acatando la designación que los Copropietarios de la Asamblea General Ordinaria nos hicieran conforme quedó consignado en el numeral 5 del Acta, respetuosamente nos permitimos rendir el informe correspondiente, para lo cual procedemos en los siguientes términos:

1. La señora Giceth Giraldo Pulgarín, administradora de ENCR PH y secretaria de la Asamblea, envió el primer borrador del acta a la Comisión Verificadora el 26 de marzo, a través del grupo de WhatsApp "Comisión 2025", creado por ella con ese propósito e integrado por todos nosotros.
2. Los miembros de la Comisión creamos una carpeta para trabajo colaborativo en línea, en la cual se incorporó el contenido del acta, así como los audios y el video que respaldan la misma. Este sistema de trabajo colaborativo nos permitió dejar comentarios específicos y puntuales directamente sobre los párrafos y textos revisados por cada uno de nosotros. La revisión se realizó con base en el audio que nos fue enviado, complementada con repetidas lecturas de estilo, procurando siempre no alterar el sentido de las ideas expresadas por los asistentes.


29/04/2025
10:24

3. El sistema facilitó un control minucioso de los errores detectados, tales como: errores de escritura, textos incompletos o fragmentos transcritos que carecían de sentido y requerían corrección o mejora.
4. La revisión por parte de la Comisión se llevó a cabo en tres fases, entre el 26 de marzo y el 6 de abril de 2025. En esta última fecha se le brindó acceso en línea a la administradora para que pudiera revisar y, de ser necesario, corregir los ajustes y errores identificados por la Comisión.
5. El día 9 de abril, la Comisión valida que los ajustes sugeridos han sido aceptados y procede a solicitar a la administradora la realización de los últimos ajustes mínimos, relacionados principalmente con la correcta identificación de algunos nombres y una mejor descripción de algunas personas que intervinieron durante la Asamblea.
6. Esta Comisión considera que el documento corregido por la administradora refleja fielmente lo ocurrido y aprobado en la Asamblea, tal como consta en el último archivo en línea, disponible para su descarga y publicación definitiva, acompañado de sus respectivos anexos.
7. Dentro de las recomendaciones más sobresalientes formuladas en el texto, se destacan las siguientes:
 - Retirar del cuerpo del acta los textos de los informes leídos como parte del orden del día, solicitando que todos y cada uno se incluyeran como anexos. Con ello se logró reducir el contenido final del acta en 16 páginas.
 - Completar la información de nombres, apellidos y/o números de apartamento de algunas personas que intervinieron durante la Asamblea.
 - Mejorar la redacción de las referencias al Consejo de Administración, la Revisora Fiscal, el presidente de la Asamblea, entre otros.
 - Sustituir el texto que narraba la presentación del informe de la Revisora Fiscal por uno nuevo que, basado en el informe incluido como anexo, reflejara la conformidad manifestada por ella con respecto a la situación de ENCR PH.
 - Estandarizar la forma de presentar los valores numéricos en toda el acta, escribiendo las cifras como números (y no en palabras), lo cual facilita su rápida identificación dentro del texto, unificando también con porcentajes las cifras expuestas en presupuesto para su aprobación.

8. El día 16 de abril se nos informa vía WhatsApp que el Acta no ha sido firmada por el presidente de la asamblea, Carlos Enrique Londoño Vera, debido a que solicita anexar unas proposiciones que no se presentaron o no hubo tiempo de presentarlas al momento de finalizar la Asamblea. Ante dicha situación y nuestra posición de respetar lo consignado y recién aprobado en la redacción del Acta, solicitamos se consulte con el Abogado de la copropiedad quien manifiesta vía WhatsApp a la administradora lo siguiente “... **efectivamente no se puede anexar nada que no se trate en reunión de Asamblea ...**”, punto de vista que compartimos plenamente de acuerdo con nuestra comprensión de lo que significa elaborar el Acta de la Asamblea. Allí mismo, el presidente de la Asamblea, Carlos Enrique Londoño Vera, sugiere hacer unas modificaciones de forma tales como completar sus nombre y apellidos cada vez que sea mencionado durante el desarrollo de la Asamblea.

9. Los días 16, 21, 22 y 24 de abril, se nos informa vía WhatsApp que el presidente de la asamblea, Carlos Enrique Londoño Vera, solicita lo siguiente “... **Don Carlos requiere una modificación de forma, en cuanto a la elección de la secretaria, porque esa elección está en el numeral 4 y el considera que debe estar en el numeral 2 dónde se eligió a el como presidente ...**”. A lo anterior y manteniendo la posición adoptada por esta comisión en el numeral 8, se abrió el debate sobre la pertinencia de dicha modificación y los efectos para la Asamblea en caso de hacerse o no. La comisión revisó de nuevo y manifestó a la administradora lo siguiente: “... **Retomando el último tema tratado, se revisó el audio de la asamblea y efectivamente se realizó la elección de la secretaria en el punto 4 a pesar que por orden del día quedó como segundo punto, porque hasta ese momento toma posesión Carlos Enrique y después de leer el reglamento y solicitar la aprobación de este, es cuando él propone a la administradora como secretaria, todo esto ocurre en el minuto 13 y 42 segundos ...**” .

10. Esta Comisión se mantiene en que el Acta debe ser un resumen que se apegue al desarrollo de lo acontecido durante la Asamblea, con los posibles errores involuntarios de procedimiento y sin posibilidad a interpretaciones de lo allí sucedido, que la opinión tanto del presidente de la Asamblea como del abogado de la copropiedad son válidas desde su conocimiento de la Ley y por ello damos por cerrada este debate de forma. Nuestra labor ha sido garantizar a la comunidad y Asambleaístas la fidelidad del relato en el Acta apoyados en los documentos anexos del Acta, la grabación y el video del desarrollo de la Asamblea.

Por lo anterior, dejamos acá pantallazos de lo más relevante tratado vía chat para dirimir estas situaciones y dar paso a la firma y publicación del acta.

Quisiera saber si pudo hablar con Carlos Enrique sobre la claridad que pedí, ilustrándonos desde su conocimiento de abogado y de la Ley 675, sobre esa situación de su nombramiento como secretario de la asamblea y las implicaciones que ello tienen?

Mil gracias y les deseo un buen día.

8:08 a.m. ✓

Sería bueno cerrar esos temas y proceder a publicar en digital el Acta y todos sus anexos.

8:08 a.m. ✓

Muy buen día ...

Si señor efectivamente así fue ..

Solo que Don Carlos manifestó que sería prudente que quedara en el punto dos, junto con la elección de presidente; teniendo en cuenta el orden del día ..

8:09 a.m.

8:10 a.m.

Sí ya lo ví, pero, en mi criterio, debe de ir en el numeral 2 del Orden del Día.

8:11 a.m.

8:11 a.m.

Me parece muy bien que lo consulten con la Comisión, pero deben tener en cuenta que el Acta es un resumen de lo tratado en la reunión, y en ese caso, en mi criterio, no hay inconveniente en consignarlo en el numeral 2.

8:11 a.m.

Eso fue lo que el nos indico ..

8:11 a.m.

Y cual es tu posición al respecto?

8:12 a.m. ✓

Buenos días para todos, lo más sano es consultar con el abogado.

8:13 a.m.

Mi opinión al respecto es que el acta debe quedar conforme al audio, así es que siempre se hace y se maneja.

8:17 a.m.

Mi opinión al respecto es que el acta debe quedar conforme al audio, así es que siempre se hace y se maneja.

Entiendo entonces que estás satisfecha con el acta como actualmente está?

8:18 a.m. ✓

Tu

Entiendo entonces que estás satisfecha con el acta como actualmente está?

Si, es que así está el audio .. y así fue que se desarrollo la asamblea ..

8:19 a.m.

Buena tarde ..

Don Joaquín en resumidas cuentas indica que lo correcto es que vaya en el punto dos como se plasmó el orden del día .. que no interfiere en ningún aspecto legal que en el audio este en el punto 4, lo correcto sería dejarlo en el punto dos junto a la elección del presidente.

10:02 p.m.

Ok, haz el ajuste en el acta de asamblea y nos explicas en un texto lo que hiciste

10:04 p.m. ✓

Nosotros modificamos el acta de la comisión para que se ajuste a ese análisis y cambio final previo a firma

10:05 p.m. ✓

Una de las definiciones de acta es: un documento donde se debe registrar de una manera clara y precisa la información de una reunión...

12:15 p. m.

De acuerdo a lo anterior no concuerdo con lo que indica el abogado porque se esta trasgrediendo y cambiando el orden de lo que realmente sucedió

12:17 p. m.

Comparto acta con la corrección mas relevante que fue poner la elección de secretaria en el punto 2.

Lo demás fue poner el nombre completo con apellidos de don Carlos en todas las intervenciones de el

1:42 p. m.

→ Reenviado

Considero que este asunto no es relevante. El presidente tiene razón porque la redacción del acta y llevar el orden del día lo hace el presidente y secretario. Se supone que cuando se nombra al presidente se nombra igual al secretario que para el caso ya va de manera automática en el reglamento que es el representante legal. No tendría sentido dejarla para el punto 4 debido a que las funciones las ejercicio desde el punto dos. El audio simplemente es una referencia o apoyo para la redacción del acta que quede plasmado lo que se dijo. No estamos frente a una falsedad cambiarle el orden, estamos es dándole orden y sentido al acta. Considero que el acta la debe firmar el presidente y si la comisión tiene algún reparo que deje la anotación y sentido ponga de presente en la próxima asamblea pero que no se paralice la firma.

1:42 p. m.

Considero que este asunto no es relevante. El presidente tiene razón porque la redacción del acta y llevar el orden del día lo hace el presidente y secretario. S...

Esto nos lo manifestó don Joaquín ..

1:42 p. m.

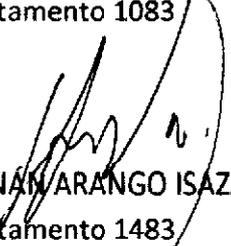
👍 2

11. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, y una vez acordado el texto final del acta con las aclaraciones previamente señaladas, los tres (3) integrantes de la Comisión Verificadora aprueban su contenido, haciendo especial énfasis en lo establecido por nosotros en los **numerales 8, 9 y 10 de este Informe de la Comisión de Revisión**. En tal sentido, damos vía libre sin más observaciones al proceso para que el Acta de la Asamblea General Ordinaria, presentada por la Administración el día 24 de abril de 2025, sea firmada y publicada por las personas que indica la Ley, y que dicho documento quede a disposición de los copropietarios de ENCR PH.

Cordialmente,


ANA CECILIA PRADO LONDOÑO
Apartamentos 225 y 322


LUIS GUSTAVO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ
Apartamento 1083


HERNÁN ARANGO ISAZA
Apartamento 1483

Copia: Archivo personal