

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 139

El lunes diecinueve (19) de julio de 2021 siendo las 7:22 PM, previa convocatoria, se reunieron los miembros del consejo del conjunto residencial Nogales de la Colina ubicado en la carrera 58 No. 138 – 40 de la ciudad de Bogotá, de manera virtual por herramienta ZOOM, conforme a la convocatoria realizada con anterioridad vía correo electrónico por el Administrador y con el fin de tratar el siguiente orden del día:

ASISTENTES

Sr. Mario Ramírez	Presidente
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Ninguno.

Con el propósito de realizar reunión de Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyo fin fue desarrollar el siguiente orden del día.

Orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Hidráulicos.
 - a. Indemnizaciones.
 - b. Tuberías Arreglos.
 - c. Pozo Eyector.
 - d. Muestras agua Bioquilab.
3. Recepción.
 - a. Pisos.
 - b. Detalles pendientes.
 - c. Status.
 - d. Planos Trámites.
 - e. Mobiliario recepción.
 - f. Mobiliario guardas.
4. Auxiliar Administrativa.
 - a. Renuncia Yuri.
 - b. Reemplazo temporal Sirley Palomino.
 - c. Reemplazo definitivo Sindy Morales.
 - d. Celular corporativo 3167416809.
5. Convivencia 1-301 y 1-303.
6. Hurto Apto.3-102.
7. Proposiciones y Varios

- a. Derecho de Petición
- b. Negociación de mora

DESARROLLO DE LA REUNION

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

2. Hidráulicos

Este tema quedó aplazado para la siguiente reunión

3. Proyecto Recepción.

2.1. Pisos

El señor Adolfo Castillo, comentó al consejo que parte del piso del pasillo de la recepción hay que cambiarlo pues al piso le cayeron unas manchas de ácido, pero informó que el contratista va a responder.

El señor Mario Ramírez, explicó que la semana antepasada la mayor parte del personal de la obra dejo de asistir y las únicas personas que quedaron fueron la persona del aseo y algunos proveedores de DOSC STUDIOS que iban a trabajar, uno de los proveedores que estuvieron fueron a ajustar las puertas y parece que utilizaron un ácido que manchó el piso.

El señor Mario Ramírez y el señor Adolfo Castillo en una visita que realizaron a la obra se dieron cuenta de este tema. Explicaron que lo que llegó a mancharse fueron entre 6 a 8 baldosas.

2.2. Detalles Pendientes.

El señor Adolfo Castillo, indicó que hay temas que están pendientes, algunos son con detalles que están desde el contrato inicial, y hay otros temas que son adicionales al contrato.

El señor Mario Ramírez, explicó que hay unos temas adicionales al contrato. Se explicó que de la obra se comenzó con un presupuesto de \$104.000.000, a la ingeniera Jimena Caro, se le contrató por \$5.000.000 por la supervisión, y al ingeniero Edgardo Rojas se le pagaron \$550.000 por un primer concepto y para el diseño del reforzamiento se le pagó \$1.111.000.

El contrato con DOSC STUDIO se firmó por \$91.250.423 y se le realizaron unos adicionales por \$12.611.176, estos adicionales fueron de lo que se iba generando y no quedó en el contrato inicial. Algunos de los adicionales fueron la impermeabilización de la cubierta, temas eléctricos y citofonía, temas de pisos, demolición de puerta e instalación, suministro de logos dentro de la recepción, muebles tipo estantería, y más cosas que deben incluirse en un otrosí del contrato.

Adicional se explicó que hay unos segundos adicionales que sumaron \$13.615.000 que fue lo que se agregó cuando la obra estaba casi terminada, que incluyó suministro de instalación de tuberías a dos bajantes, mantenimiento de desagüe en sótano 1, desmonte de tubería de limpieza, infraestructura de canalización, suministro de instalación canaleta metálica y cable especial en el cuarto de CCTV, instalación del CCTV en su puesto original, dentro de esto también se incluyeron 6 cámaras de CCTV,

instalación de letreros en acrílicos, tapete de entrada principal pintura de compresor de tubería, suministro de instalación de iluminaria exterior para jardinería y piso en existencia para futuro. Los últimos adicionales son los que piensan trabajar en estos días y la construcción y reforzamiento del muro se estimó en \$6.000.000. Todo lo anterior da un déficit de \$26.133.822.

Por otro lado, se habló del presupuesto de muebles el cual fue de \$5.000.000 que saldría de un dinero que quedó del año pasado. Este presupuesto se utilizó para comprar tres lámparas \$645.000, muebles \$2.108.000, compra de 3 sillas para la recepción y monitor para mostrador de recepción \$469.000, quedando de este presupuesto un total de \$845.000 que se va a trasladar al fondo para compensar el déficit. Se tomará igual del fondo de pintura y señalización de \$5.000.000, del fondo de enchape baño y cocina salón comunal, y por otro lado un dinero que se ahorro en el 2020 por la parte eléctrica por \$15.282.000 y con todo lo anterior se cubriría el déficit.

El señor Adolfo Castillo, indicó que a pesar de los adicionales siguió siendo el proveedor DOSC STUDIOS el más económico entre todas las cotizaciones que se tenían en principio.

Se explicó que del presupuesto 2021 no se afectó nada, sólo se tomó de los presupuestos sobrantes del 2020.

Conclusión: Por votación unánime queda aprobado la utilización de los fondos y la aprobación de los adicionales al contrato inicial del proyecto.

2.3. Status

El señor Mario Ramírez, explicó que se están ejecutando todos los primeros adicionales por \$12.611.176 y quedarían pendientes por ejecutar los segundos adicionales por valor de \$13.615.000 por lo que se espera para esta semana revisarlos, sin embargo, no sé cree que alcancen a realizarlos. Se indicó que los temas más importantes son los de traslado de CCTV al cuarto, y el adecuarlos.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que al proveedor ya se le ha pagado el 90% del contrato inicial y quedan pendientes los pagos de los contratos adicionales, por lo que se decidió esperar a que queden los adicionales listos y dar espera para los muebles de la recepción y así entregar todo completo a la comunidad.

2.4. Planos Trámites

El señor Adolfo Castillo, se reunió con el ingeniero estructural Edgardo Rojas, quien estuvo en el Archivo de Planeación atendiendo la segunda visita para buscar las demás licencias de construcción del conjunto, e indicó que se tiene una tercera visita el siguiente miércoles de la misma semana, ya que no se ha podido completar todas las licencias para presentar el diseño del cerramiento de los muros.

Conclusión: Se esperará a que el ingeniero el día miércoles logre encontrar más licencias para continuar con el proyecto de reforzamiento de los muros. Sin embargo,

se explicó que este tema no es algo obligatorio para el conjunto, y se podría hacer algo más fácil que sería el enchape del muro, el cual fue estudiado y no representa ningún peligro.

2.5. Mobiliario recepción

Teniendo en cuenta que el proveedor se comprometió a tener los muebles listos en 15 días hábiles a partir del día del pago, el proveedor estará entregando el 5 de agosto.

2.6. Mobiliario Guardas.

El señor Adolfo Castillo, indicó que la caseta provisional tuvo un costo de \$1.500.000 la cual fue pagada por la empresa de seguridad. Se explicó que se le solicitó a la empresa de seguridad que se quedaran con esa caseta teniendo en cuenta que el conjunto ya no iba hacer uso de éste, por lo que realizaron el cobro de \$600.000 que van a ser descontados del bono de este año.

3. Auxiliar Administrativa.

3.1. Renuncia Yuri Gómez

El señor Adolfo Castillo, manifestó que después de diferentes pruebas de competencia se escogió como reemplazo de Yuri Gómez a la señora Sindy Morales. Indicó que ya ha tenido un empalme con Sirley Palomino, quien es la persona que se encuentra de reemplazo mientras se definía la persona que quedaría en el cargo, y tuvo capacitación en la plataforma que la administración maneja, seguido a esto va a seguir en inducción con Sirley Palomino, y pueda que tenga más ayuda con el señor Adolfo Castillo para que quede preparada en todos los temas en su cargo.

El consejo le solicitó al señor Adolfo Castillo, que la persona que quede en el cargo sea activa y se apodere del cargo teniendo en cuenta que tiene que tratar con todos los residentes. Se le aconsejó igualmente que la auxiliar administrativa fuera más útil para la administración.

Respecto al caso de la señora Yuri Gómez se explicó que venía teniendo problemas y se encontraba inconforme con su salario, por otro lado, no asistió a las capacitaciones que la empresa contratista le pidió asistiera, por lo que el último día que asistió le comentó al señor Adolfo Castillo que ya tenía otro empleo y esa era la razón de su renuncia.

El consejo sugirió tener un manual de funciones de la auxiliar, y mes con mes mejore sus funciones.

El señor Adolfo Castillo, informó que el conjunto ya tiene celular. Una persona de Movistar realizó una inducción respecto a este tema, se espera que en la misma semana quede funcionando y así poder sacar el boletín indicando el tema de la auxiliar administrativa y el número celular que quedaría para la administración.

El señor Adolfo Castillo, opinó que este celular lo maneje la auxiliar administrativa y que su uso sea en horas laborales. La responsabilidad de este celular quedaría en nombre de ASERTAD y sólo lo portaría dentro del conjunto.

4. Convivencia.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que tuvo una reunión de convivencia con dos residentes, uno de los cuales tiene una mascota que ladra mucho y molesta al vecino por temas de trabajo. Explicó que el comité de convivencia logró que se los dos involucrados se hablaran e intercambiaran teléfonos y lograr maneras para que con alimentos y esencias lograr calmar la ansiedad de la mascota.

Se informó que hay una reunión semanal promedio de comité de convivencia donde se deja acta y se encuentran en la administración.

Se le solicitó revisar las peleas que se tuvieron con una de las residentes quien constantemente tiene problemas con los vecinos, y la cual el fin de semana salió a gritar por la ventana y ya están quejándose también otros conjuntos de la persona. Ya se habló con los dueños del apartamento quienes habían informado que la que señora se mudaría, pero no dieron una fecha exacta y no mostraron preocupación por el tema.

Conclusión: se le solicitó al señor Adolfo Castillo hablar con los implicados y familiares de la persona.

5. Hurto Apto 3-102

El señor Adolfo Castillo, indicó que se están colocando cadenas y candados para reforzamiento. Se cotizaron con uno de los proveedores el reforzamiento de las rejas. La cotización incluye el arreglo de tres puertas de plazoleta comunal en la parte de atrás parte oriental, reforzar la tina y pintar de negro mate lo que se arregle lo que tendría un costo de \$1.360.000. Por otro lado, estaría el arreglo de la puerta ubicada paralelo a la calle 138 que da acceso al parque y que tendría un costo de \$530.000.

El señor Adolfo Castillo, habló con el administrador de Casas Quinta de Sevilla para que ellos cierren la puerta más temprano al igual que Nogales de la Colina.

El señor Mario Ramírez, opinó que el arreglo de la puerta de afuera debería ser pagada con ayuda de los conjuntos vecinos teniendo en cuenta que ellos también van a beneficiarse de este arreglo.

La señora María Luisa Rubiano, preguntó si la empresa de vigilancia no tuvo responsabilidad por lo sucedido y puedan aportar con una parte del arreglo.

El señor Mario Ramírez, explicó que el año pasado la empresa de seguridad realizó un estudio para ver cuáles eran los puntos más débiles del conjunto en tema de seguridad y el conjunto es el responsable de tener las medidas para que ellos puedan realizar su trabajo. Sin embargo, insistió que Nogales de la Colina es el conjunto más vulnerable respecto a las entradas del parque, por lo que cree que es importante comenzar a cerrar las puertas a las 6pm.

Conclusión: El señor Adolfo Castillo, se comprometió en hablar con los conjuntos para cerrar las puertas mucho más temprano y para dividir el costo del arreglo de la puerta de la 138 entre los conjuntos.

6. Proposiciones y varios

a. Negociación Mora

El señor Adolfo Castillo, comentó sobre el apartamento con la mora más alta del conjunto, indicó que la pareja de la persona con la deuda, se acercó a hablar con la administración y planteó la posibilidad de ayudar a pagar la deuda por lo que se realizó un preacuerdo. Se expuso que el capital adeudado es de \$22.240.000, los intereses de \$16.519.500 y en un preacuerdo se dejaría estos intereses en \$12.519.500 quedando así el total en \$34.759.500, los honorarios que cobra el abogado Nicolás Prieto del 15% igual a \$5.813.925 y con el preacuerdo quedaría en \$4.000.000. Informó que se realizó una reunión con los deudores y el abogado, pues están interesados en pagar su deuda. Se explicó que su interés más que todo se da porque ya tienen un carro con medida cautelar que está próximo a secuestro. Los deudores plantearon cuotas semestrales de \$5.000.000 durante dos años, y dos cuotas en el mes hasta terminar de pagar la deuda, y la pareja del deudor quedaría como deudora solidaria. El acuerdo ya no se firmaría por parte de la administración, teniendo en cuenta que esta deuda ya se encuentra en jurídico. Lo que se planteó es cancelar el secuestro, condicionados al pago.

El señor Adolfo Castillo, se comunicó con el abogado Nicolás Prieto en la reunión y el abogado explicó que el estado actual del secuestro se canceló teniendo en cuenta que se estaba llegando a un acuerdo, sin embargo, explicó que de no llegar al acuerdo se vuelve a radicar la medida cautelar para que comiencen con la medida de secuestro del carro. Opinó igualmente que el cambio del acuerdo no le parece atractivo para el conjunto.

El señor Mario Ramírez, opinó que teniendo en cuenta que el consejo cambia en marzo del 2022 y que el acuerdo de pago es a largo plazo, el pago genera dudas. Se le solicitó al abogado que siga radicando la orden de captura hasta saber que los pagos se estén realizando.

Conclusión: El consejo le pidió al señor Adolfo Castillo que realizara un mejor acuerdo con los deudores en tema de tiempo para que no sea un pago de tan largo plazo si no que sea a más tardar el 30 de marzo del 2022.

b. Derecho de petición

El señor Adolfo Castillo, expuso el derecho de petición que se recibió el 2 de julio del apartamento de la torre 6, donde expuso que en su cuenta de cobro se carga un valor de \$28.000 por concepto de uso no autorizado de parqueadero de visitantes, valor que fue descontado del pago anual de administración del apartamento. La persona que puso el derecho de petición explicó que dejó el carro en visitantes por un tema de lluvia y que por temas de salud no pudo salir al parqueadero, por otro lado, se quejó que no fueron informados por los guardas de que debían mover el carro del parqueadero de visitantes. Se solicitó el reintegro del dinero al pago anual de administración.

El señor Adolfo Castillo, explicó que el carro estuvo todo el día y noche en el parqueadero por eso se realizó el cobro. Por otro lado, este tema está reglamentado por Asamblea en el manual de convivencia.

El señor Sergio Polania, opinó que el cobro del parqueadero no debería realizarse sobre el pago anual si no que se le realice con cobro aparte de este tema.

Conclusión: Se le pidió al señor Adolfo Castillo que le sea enviado a la persona el reglamento de convivencia para que entienda el porqué de la multa, y se le explique igualmente que el consejo es un ejecutor de la decisión de asamblea. Igualmente, se le solicitó sacar un boletín recordando este tema a toda la comunidad.

Siendo las 10:08 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Javier Jiménez
Consejero

Paola Rosero
Consejera

Javier Piza
Consejero

Sergio Polania
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejera

Jorge Martínez
Consejero