

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 142

El miércoles cuatro (04) de agosto de 2021 siendo las 7:12 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
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### **AUSENTES.**

Ninguno.

#### **INVITADOS.**

Ninguno.

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

#### **Orden del día:**

1. Verificación del quórum.
2. Indemnizaciones compañía de seguros.
3. Mascotas / Reglamento Convivencia.
4. Reinauguración recepción.
5. Hurto Apto.3-102.
6. Ruidos Apto.4-903.
7. Ruidos Apto.6-901.
8. Hídricos Avances.
9. Correspondencia mascotas, ruidos y niños.
10. Contratos a vencerse.

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

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

**2. Indemnizaciones compañía de seguros.** Con ayuda de compartir pantalla el señor Adolfo Castillo, presenta a todos un cuadro resumen de los 11 casos (apartamentos) que presentaron su reclamación con los valores reclamados, el reconocimiento valorizado que hizo la empresa de seguros AXA Colpatria y explicó que AXA Colpatria hizo llegar a la administración los contratos los cuales deben firmar los propietarios junto con el Sarlaf que presentan su reclamación en aceptación y en el mismo cuadro hay una columna en la cual se relaciona la diferencia de estos valores reclamados por los propietarios. Al igual informó que la respuesta de la compañía de seguros es que si van a indemnizar todos estos casos por lo sucedido con el agua, también indicó que a todos estos residentes que pasaron su reclamación se les hizo la solicitud que deben entregar todas las cosas que se les dañaron y que solo falta un apartamento y estas las recogerá AXA Colpatria. El señor Jorge Martínez, preguntó que si la aseguradora reconoce es una parte de lo reclamado porque el conjunto debe pagar el excedente, el señor Mario Ramírez, explicó que la idea es evaluar esta situación en esta reunión para que el Consejo determine si ese excedente que es el deducible lo debe pagar Nogales de la Colina o no, el señor Jorge Martínez, manifestó que ese deducible lo debe asumir el cliente o afectado. El señor Adolfo Castillo, informó sobre una comunicación que llego a la administración de un apartamento que hizo una reclamación por la rotura de un tubo en mayo de 2021 e hizo lectura de la misma y que el administrador visitó el apartamento y que no se evidenció los daños que el señor reporto.

**Conclusión.** Se pone a consideración de todos y estuvieron de acuerdo que este deducible debe ser asumido por cada uno de los afectados y que esto se le debe informar a todos mediante un Boletín donde se informe esto para estos casos y los que a futuro se puedan llegar a presentar. Al igual sobre el caso del señor que presentó su reclamación de manera extemporánea el Consejo solicitó se le dé respuesta informándole que estas no pueden ser meses después de presentado el evento sino máximo cinco (5) días calendario y que al igual esto se incluya dentro del Boletín para que todas las personas conozcan la oportunidad en la cual deben presentar sus reclamos.

**3. Mascotas / Reglamento Convivencia.** El señor Adolfo Castillo, mencionó que sigue el problema de las heces de mascotas sobre todo frente a la torre 5 y en el área del parque y que se tienen las fotos y que se sigue remitiendo boletines al respecto y que se mandaron a hacer unos avisos más grandes y explícitos en el sentido de la prohibición de que las mascotas transiten por estas zonas y hagan sus necesidades. La señora María Luisa Rubiano, sugirió que se pusiera un comunicado en las carteleras que diga que se está haciendo un seguimiento a las personas de estas mascotas y que si siguen incurriendo en estas faltas se les aplicara una sanción o algo así para ver si se soluciona el tema. El señor Mario Ramírez, menciona que si estas sanciones no están explícitas en el reglamento de convivencia no se podrían cobrar así exista una Ley del distrito que ampare estas multas porque esto es para zonas públicas y no privadas. La señora Paola Rosero, sugirió que se utilizara el parlante para cuando se vea las personas que siguen incurriendo en la falta y el llevarlo a la

asamblea. **Conclusión.** Se definió que hay que seguir con las campañas, boletines y avisos tratando de educar a las personas en el tema y que sea un tema para llevar a la asamblea.

4. **Reinauguración recepción.** El señor Mario Ramírez, propuso que se llevara a cabo el próximo domingo 8 de agosto y que quede con el pendiente con el proveedor el tema de los 2 muros, el señor Adolfo Castillo, informó el tema de los muebles para la entrega y que la idea es que el próximo viernes lleguen al conjunto. **Conclusión.** Por unanimidad estuvieron todos los consejeros de acuerdo en que se hiciera el domingo a las 10 AM el evento iniciando con una misa y le solicitaron al señor Administrador hiciera el boletín para invitar a todos los residentes del conjunto. El señor Adolfo Castillo, solicitó a las señoras del consejo le ayudaran con la decoración y si se pueden instalar unas canastas con chocolates en la recepción.
  
5. **Hurto Apto.3-102.** El señor Adolfo Castillo, comunicó que este día de esta reunión llegó el informe final por parte de la empresa de vigilancia PPH y los requerimientos de pre-jurídico y un contrato de transacción, informo que la propietaria de este apartamento paso su caso a un abogado quien hizo llegar un requerimiento extrajudicial hacia el conjunto, el cual el señor Adolfo lo leyó para conocimiento de todos los Consejeros. El señor Javier Jiménez, manifestó que los documentos que hace un abogado deben ser muy precisos en todo sentido y este que leyó el señor Adolfo Castillo tiene unas inconsistencias y que el poder debe estar acreditado. Al igual el señor Adolfo Castillo, hizo mención que la compañía de vigilancia ya le hizo entrega de \$1.600.000 a la señora y que para esto firmaron un contrato de transacción entre las partes el cual también leyó. El señor Mario Ramírez, hizo mención a uno de los puntos del contrato de transacción en el cual la empresa de vigilancia prácticamente se lava las manos y carga la responsabilidad de todos los hechos al conjunto cuando si existen las cámaras y que realmente fue un descuido de la persona de monitoreo a quien le costó el puesto precisamente por esto y solicitó al señor Administrador que se debe hacer una carta fuerte a la compañía de vigilancia manifestando esta inconformidad sobre este punto en este contrato de transacción y que vaya por parte del Consejo de Administración. La señora María Luisa Rubiano, pregunto qué medidas se han tomado para esta zona, el señor Adolfo Castillo, respondió que han sido varias y que incluso se han informado en boletines como, la instalación de unas concertinas de mayor diámetro y grosor y que para el caso de este apto que la reja es más baja se le instaló doble concertina, se arreglaron las rejas del 1er apto. Del 4-103 y que se doto de cadenas y candados todas estas puertas – rejas adicionales a los que ya tenían es decir que quedaron 2 a 3 candados y el cambio de horario de cierre de las rejas que dan hacia el parque oriental sobre calle 138 y cra 57 a las 6:30 PM, al igual el arreglo de la reja y puerta que da hacia calle 138 que estaba en malas condiciones costo que fue asumido en partes iguales por los 3 conjuntos (Arcos, Bosque y Nogales). Adicional informó el señor Castillo, que se está cotizando otros temas de seguridad que ya se tiene una por parte de un proveedor AUTOURBE y que están a la espera de otra que solicitaron a FERROL que es la misma empresa que hizo lo de las concertinas. El señor Adolfo Castillo, mencionó que al igual los propietarios de este tipo de apartamentos deben ser conscientes que tienen en alguna medida la responsabilidad dado que al comprar sabían que su apto da hacia una zona publica (calle) y el riesgo de inseguridad es alto y debe ver cómo debe proteger su inmueble y que al igual la empresa de vigilancia ya le reconoció con una indemnización y hay unas acciones y arreglos que ya se le hicieron por parte de la empresa de vigilancia y acciones del conjunto desde la administración y que hay normas o leyes

que indican que si uno tiene elementos como joyas se debe tener un seguro y guardarlas en un lugar seguro (caja fuerte). El señor Mario Ramírez, pregunto al señor Javier Jiménez que, si hay obligación de contestar la carta que hizo llegar el abogado, para lo cual el señor Javier Jiménez, respondió que no y que el acuerdo de transacción que ya se hizo se supone que ya acaba el litigio. El señor Adolfo Castillo, se comunicó por teléfono con el señor Camilo Buitrago Bróker de seguros que maneja la póliza de zonas comunes del conjunto para preguntarle si la póliza del conjunto cubre robo de joyas el señor Camilo Buitrago respondió que no que la póliza es para cubrir zonas comunes no áreas privadas que cualquier hurto que se presente no lo cubre la póliza del conjunto y que tampoco hay obligación del conjunto de tener una póliza para cubrir áreas privadas.

- 6. Ruidos Apto.4-903.** El señor Adolfo Castillo, informó que entre jueves y viernes de la semana anterior fueron entregadas las cartas que se habían comprometido entregar a las personas que no asistieron a las reuniones de comité de convivencia y que la señora que ha presentado las quejas por los ruidos continúa presentando las quejas de manera verbal y que el acta del comité de convivencia que se llevó a cabo fue al igual firmada por los asistentes. El señor Javier Jiménez, mencionó que esta semana se encontró con uno de sus vecinos de los que no asistieron a la reunión de convivencia y que ellos realmente no les fue claro que estaban citados a esta reunión y que con relación a los ruidos ellos manifestaron que no han escuchado ningún ruido ni tampoco hacen ruidos, para lo cual el señor Javier Jiménez, sugirió que vale la pena citar nuevamente a todos y asegurarse que asistan y que entre todos puedan dejar en claro la situación de los ruidos que ha manifestado siente la señora del 4-903. El señor Mario Ramírez, manifestó que él quisiera asistir a esta reunión para que de acuerdo a lo que se concluya se debe dejar claro en el acta. La señora Paola Rosero, mencionó que si no se había definido en anterior reunión que cada vez que se presentaran quejas por los ruidos iban a pasar los vigilantes constataran el tema para saber de donde provenían. El señor Adolfo Castillo, menciona que si han estado haciendo las rondas pero que no ha habido novedad. Al igual el señor Mario Ramírez, mencionó que él le escribió a la señora que el tema se seguiría monitoreando y a diferentes horas iba a pasar el vigilante y que dejaría registro.
- 7. Ruidos Apto.6-901.** El señor Adolfo Castillo, informó que el domingo pasado la residente de este apartamento ingresó al conjunto a las 8 AM con unas personas a su apartamento y las dejó en su apartamento y resultó que eran unos trabajadores quienes empezaron a traladar y ella se fue y por ende se generó queja por parte de los vecinos y aunque vigilancia hizo todo para que no siguieran trabajando los señores no atendieron y siguieron trabajando como hasta las 4 PM, las quejas no llegaron a la administración por correo o teléfono sino a vigilancia, quienes llamaron ese día a la policía pero nunca llegaron. El consejo sugirió se haga un boletín recordándole a la gente sobre los trabajos en fines de semana y los ruidos que no están permitidos y una carta a los propietarios de este apartamento directamente. La señora Paola Rosero, sugirió que se debía llevar un registro por escrito de los vigilantes que están haciendo el seguimiento de los ruidos que se están presentando en la torre 4 en las siguientes ocasiones: 1) cuando se informan los ruidos y 2) en horas específicas. Este registro no se ha realizado o el administrador no nos lo ha mostrado. Este registro es un apoyo para la reunión que se está planteando para los residentes de la torre 4 que se quejan por los ruidos. Es una manera de mostrar que la administración y el consejo está haciendo seguimiento a su solicitud. Si no se hace el registro, el consejo no puede

dar fe que lo que dicen los residentes sea cierto. Es una herramienta que necesitamos para llevar a la reunión. Es una forma de controlar esta queja

- 8. Hídricos Avances.** El señor Mario Ramírez, mencionó que ya se está trabajando con el Ingeniero Carlos Forero y que lo primero que van a trabajar es lo de la red contra incendios y que se le pidió un informe detallado de todo el trabajo que se llevara a cabo para ponerla a funcionar y hacer las respectivas pruebas, informo que no hay nada grave con esta red porque esta cumple con lo que pide la norma. El señor Adolfo Castillo, adicionó que toda cotización que está remitiendo Arbombas se las están compartiendo al Ing. Carlos Forero quien las revisa y les va a ir indicando realmente cuales trabajos si se deberán ejecutar o cuales no dado que él esta como asesor para el conjunto y adicional el ingeniero Forero ayudara a revisar los costos. La señora María Luisa Rubiano, sugirió que primero Arbombas debería pasar como un inventario de repuestos que ellos consideran se debería cambiar, el señor Mario Ramírez, explicó que esto es parte del trabajo que va a realizar el Ing. Carlos Forero estableciendo si en realidad las reparaciones o cambios de repuestos que indique Arbombas es viable o no.
- 9. Correspondencia mascotas, ruidos y niños.** El señor Adolfo Castillo, mencionó que hay unos residentes de la torre 4 que hicieron llegar varias comunicaciones a la administración como: Sobre unos adolescentes que están saliendo a las 5PM y están hasta las 9 PM gritan y golpean un balón lo cual consideran que pueden llegar a romper un vidrio y que además molestan a un perro que es grande y está adiestrado y que es un perro territorial o se puede atacar si se le molesta dentro de su territorio y puede generarse un problema y piden que la administración esté al tanto para evitar problemas futuros. El otro tema sobre el hecho que siguen sacando mascotas que deberían salir con la trailla. El consejo sugirió que se deben seguir haciendo boletines y uno en el cual se le mencione o recuerde el procedimiento a las personas que adicional a informar en vigilancia sobre los ruidos muy fuertes remitan una comunicación al correo de la administración.
- 10. Contratos a vencerse.** El señor Adolfo Castillo, presentó en pantalla la relación de los contratos e indicó que los próximos a vencer son: OTIS Mantenimiento de Ascensores dijo que este proveedor en general presta un buen servicio que a veces el costo en cambio de repuestos es un poco alto y que se les ha pedido descuentos que si los han otorgado y que la tarifa que tienen para el conjunto en mantenimiento es muy buena es inferior al proveedor que se tenía antes, la señora Paola Rosero, sugirió que se realice una matriz DOFA para que se pueda mostrar a los residentes cuales han sido las fortalezas de esta compañía y con base en eso se tomó la decisión de seguir el contrato con esta empresa, el señor Mario Ramírez, aclaro que esta evaluación se le está realizando a todos los proveedores a final de año por el SGC y que se están calificando y que esto se puso en conocimiento de la asamblea, al igual aclaro que la ventaja es que como los ascensores son OTIS los repuestos son los certificados por norma, en conclusión todos estuvieron de acuerdo por unanimidad en continuar con OTIS y que se pida que no haga reajuste para estos últimos meses del año 2021. Continuó el señor Adolfo Castillo, indicando que el otro contrato próximo a vencer es el del mantenimiento de la planta eléctrica que esta con DIESELECTROS de la cual no hay una queja de sus servicios y que es una empresa que lleva como 45 o 50 años en el mercado, al igual estuvieron de acuerdo por unanimidad los consejeros en seguir con esta empresa. El señor Adolfo Castillo, continuó mencionando que el otro contrato a vencer es el de ARBOMBAS quienes realizan el mantenimiento de las

bombas, ante este menciona el señor Castillo que con la asesoría del Ing. Carlos Forero se aterrizara más el trabajo que viene haciendo Arbombas y que a ellos se les asignó un contrato importante que es la instalación de la nueva bomba eyectora para el cuarto No.6 que es de \$11.000.000 y que al igual aunque el contrato se venza el 21 de agosto este tipo de contratos se puede terminar en cualquier momento por mutuo acuerdo entonces que no sería problema si ahorita se renueva y que el inconveniente que se ha presentado es que no han sido muy acertados en sus mantenimientos preventivos y/o predictivos y que cobran mucho cualquier reparación lo cual se requiere llegar a revisar más adelante si finalmente será necesario cambiar este proveedor, ante esto el consejo estuvo de acuerdo en dejar este contrato en evaluación del proveedor hasta tener aterrizado el tema de la red de suministro y después se revisa que hacer. Por último, el señor Adolfo Castillo, hizo mención a que esta por vencerse la vigencia de la póliza de zonas comunes para lo cual el señor Mario Ramírez, solicito que se debe revisar en próxima reunión porque se requiere que el corredor de seguros remita el cuadro comparativo con las cotizaciones de las diferentes aseguradoras.

#### **11. Proposiciones y Varios.**

El señor Sergio Polania, informó que lo ha estado contactando el señor Higuera con relación a la reclamación que paso hace algunos meses sobre un supuesto daño en su vehículo y que se le dijo que con todo gusto lo podía llevar al concesionario donde trabaja el señor Polania y que se evaluaría que pasaba y el señor nunca llevó el carro y ahora volvió a contactar al señor Sergio Polania para este tema. Ante esto el Consejo y la Administración consideraron que ya es extemporánea su reclamación y se cumplió el tiempo que se le había dado para llevar el carro a que se lo revisaran, para lo cual el Consejo solicitó al señor Administrador que le hiciera una carta explicándole la situación al señor y que ya no se puede atender su caso porque ya se pasó los términos al igual el señor Mario Ramírez, solicitó que se revise si se debe actualizar el avalúo porque el último ya debe superar los 2 años. El señor Adolfo Castillo, aclaro que adicional deben tener en cuenta la actualización de activos que ha adquirido el conjunto que son considerables en cuanto a su monto como fue la remodelación de la recepción, los equipos del gimnasio, lo de la guardería y parque infantil y al igual lo que se deba sacar.

Siendo las 9:38 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**(ORIGINAL FIRMADA)**

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Javier Piza**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**Paola Rosero**  
Consejera

**Sergio Polania**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero