

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 143

El martes diez (10) de agosto de 2021 siendo las 7:14 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. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
--------------------	-------

INVITADOS.

Ninguno.

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

Orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Recepción:
 - a. Reacciones de los residentes.
 - b. Entrada y salida de mascotas.
 - c. Tapete adicional.
 - d. Tabaco adicional.
 - e. Pendientes de telefonía y eléctricos.
 - f. Aviso temporal o definitivo.
 - g. Muros.
3. Propuesta pago deuda Apto.1-1204.
4. Reclamaciones del Seguro.
5. Póliza zonas comunes.
 - a. Adicional de la póliza actualización de activos.

6. Caso Gustavo Higuera.
7. Informe Red Contra Incendios Ing. Carlos Forero.

DESARROLLO DE LA REUNION

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

2. Recepción:

a. Reacciones de los residentes.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que ha estado durante la semana preguntando a los vigilantes y al personal de aseo que en general ha expresado estar muy contenta y que algunos residentes han tenido curiosidad de mirar adentro como quedó y se les ha permitido entrar y mirar y han remitido agradecimientos y felicitaciones al consejo. El señor Javier Piza, comento que varias personas han manifestado que la luz en la parte externa de la recepción está muy poquita que no se ve casi y que él estuvo mirando y que, si le pareció lo mismo, el señor Mario Ramírez, le informó al señor Javier que sí, que es así y que eso está programado para arreglar y que se va a mirar si con el tabaco adicional que se piensa instalar al entrar por el lado de la jardinera pueda servir y de suficiente luz y se ha pensado en un reflector con una luz no tan potente. El señor Javier Piza, también menciona que las personas dicen que no saben cuándo les llega los recibos de servicios públicos y que la gente piensa que sería importante tener un aviso algo que identifique que llegaron, el señor Mario Ramírez, le informo que por la página web siempre hay un flash informando que los recibos están próximos a vencerse que claro que se sabe que no todo el mundo revisa la página web, el señor Mario Ramírez, menciona que alguna persona le dio la idea que se pueden dejar en recepción unos 6 paraguas para uso de las personas cuando van de la entrada hacia los apartamentos, al igual que lo de un tapete. El señor Adolfo Castillo, menciona que el domingo unos señores le dijeron que se podían hacer las misas cada 8 días. La señora María Luisa Rubiano, mencionó que si se debería decir en alguna asamblea de cómo se recibieron las finanzas del conjunto cuando empezó el consejo actual, y de donde se han sacado los recursos para hacer todo lo que se ha hecho de obras. El señor Mario Ramírez, dijo que él lo abordaron 2 o 3 personas el domingo para agradecer todo lo hecho y que estaban muy satisfechos por el trabajo que se había realizado.

b. Entrada y salida de mascotas.

El señor Adolfo Castillo, que la entrada y salida de mascotas se está realizando por la peatonal de la portería norte que solo de novedad hay que unas dos personas que trataron salir por puertas de parqueadero y que esto se había notificado en un boletín hace tiempo, el señor Mario Ramírez, sugirió que sería necesario poner otro boletín con este tema y que la puerta interior de la recepción permanezca cerrada. La señora Paola Rosero, sugirió si se puede instalar un aviso que indique cual es la salida de personas que salen con mascotas. El señor Mario Ramírez, le pareció buena idea y que quede en las dos puertas oriental y occidental, así mismo sugirió sobre la portería norte que: Se debería ver el tema de mandar a arreglar el mueble

de madera en donde está el mostrador parte interna, que está en muy malas condiciones y que se está cotizando al igual que el baño el piso y la puerta de ese baño y que se podría pensar en comprar el material y que realice este trabajo el todero, así como pintar la recepción. La señora María Luisa Rubiano, mencionó que por la autopista norte se encuentran depósitos de Corona, donde hay saldos de baldosas y sanitarios en buen estado y también sugirió que se cotizara las puertas en PVC que son bonitas y durables.

c. Tapete adicional.

El señor Mario Ramírez, menciona que todos los consejeros coinciden que se necesita el tapete lo que mencionó es que hay que revisar bien las cuentas de lo que falta que costo tiene.

d. Tabaco adicional.

Fue mencionado en el punto a.

e. Pendientes de telefonía y eléctricos.

El señor Mario Ramírez, menciona que hay un tema pendiente de la parte eléctrica de la plazoleta que parece que hay que cambiar toda la instalación eléctrica porque hay muchos cortos que después se podrá revisar que queda para los demás elementos que se han pensado adquirir. La señora María Luisa, mencionó que también se había pensado que hay que poner unas farolas por el lado del parque de los niños que está muy oscura y hacia la torre 2 la parte que conduce hacia el parque. El señor Mario Ramírez, menciona que si se ha pensado cambiar estos postes que den mucha más luz. El señor Adolfo Castillo, mencionó que este día estuvieron trabajando los de DOSC STUDIOS con todo el tema pendiente de telefonía y eléctricos de daños presentados por ocasión de la obra y que el computador del administrador no está prendiendo lo cual se mandará a revisar.

f. Aviso temporal o definitivo.

El señor Mario Ramírez, indico que lo hablado con la arquitecta Laura es que se podrían poner los avisos y quedaría la espera de la licencia dado que de acuerdo a los cálculos realizados por DOSC STUDIOS los muros resisten.

g. Muros.

El señor Adolfo Castillo, compartió el informe que remitió el ingeniero Edgardo Rojas, e hizo lectura del mismo, en el cual en resumen dice que el diseño del muro ya está ejecutado y que ya se hizo excavación para verificar cimentación del muro y dejar en firme calculo por volcamiento lo cual no fue posible porque no se puede hacer sin que se genere afectación en el pavimento. Por otro lado, el informe menciona que pidió cita por internet para obtener copia del plano de loteo y que la respuesta que recibió es que no fue encontrado por lo cual pidió otra cita dando el número del plano y chip y está a la espera de respuesta. Por otro lado, informa sobre la documentación necesaria para radicar el proyecto.

Adicional el señor Mario Ramírez, solicita al señor Administrador que el personal de aseo debe estar muy atento en que los baños siempre haya los elementos de aseo (jabón, toallas para secarse manos y papel higiénico, el señor Adolfo Castillo, dijo que si se ha reunido un par de veces con el personal de ASERTAD y ha

recomendado esto y que va a estar monitoreando que se cumpla. La señora María Luisa Rubiano, menciona que si deben estar muy atentos con esto porque la empresa de aseo tiene ese inconveniente que no son constantes que ha sido un problema de siempre, al igual la señora María Luisa, preguntó cuándo se abrirá la guardería, el señor Jorge Martínez, manifestó que el decir esto es decir que se deberá abrir todas las demás zonas comunes como gimnasio, los salones sociales y que realmente está todavía muy alto el contagio por la pandemia y que ahora con la nueva sepa de la delta cree él que se debería esperar un poco más y que por ejemplo para el tema del gimnasio no hay quien controle que la gente cumpla los protocolos, el señor Mario Ramírez, manifestó que antes de abrir estas zonas se debe hacer un reglamento de uso, la señora Paola Rosero, manifestó que ella lo que ve es que si llega alguien a presentar un contagio va a culpar a la administración y el consejo y tendrían problemas. El señor Adolfo Castillo, manifestó que la norma y los decretos que han salido es que la responsabilidad recae en el representante legal y el consejo entonces por esto se deben tener mucho cuidado.

- 3. Propuesta pago deuda Apto.1-1204.** El señor Adolfo Castillo, presentó en pantalla la carta que remitió el propietario de este apartamento y la leyó, la cual era la propuesta que el señor hizo para pagar su deuda, en la cual en resumen el señor propuso pagar \$30.000.000 que es lo que pudo reunir los cuales pagaría \$20.000.000 el día 10 de agosto y \$10.000.000 a los 8 días, al igual el señor Castillo informó que se han reunido en dos ocasiones con este propietario y con su compañera y al igual por teléfono con una señora quien dice ser la abogada que los representa. Sin embargo, aceptar esto es bajarse \$13.000.000 que es la deuda en total con honorarios incluidos y por esto a ellos se les informó esto que no se podía aceptar esta propuesta y se le dijo a la abogada que les dijo los representaba y que lo que se podía hacer es un acuerdo para pagar la totalidad de la deuda que sea de aquí a marzo de 2022 antes de la asamblea y teniendo en cuenta que el abogado que está manejando el caso ya bajo el valor de sus honorarios en \$1.800.000 y que más no se podría hacer. El señor Mario Ramírez, solicitó al señor Adolfo Castillo, que esto se les debe enviar por escrito respondiendo a esta carta que el señor mandó con la propuesta y así se deja evidencia. El señor Jorge Martínez, sugirió que se les podría indicar que esta propuesta la pueden llevar a la asamblea de marzo de 2022 porque la asamblea es quienes tienen esa facultad porque el consejo y la administración no la tienen. La señora Paola Rosero, preguntó que de cuantos años es esta deuda, el señor Adolfo Castillo, le respondió que es de hace 4 años y 7 meses.
- 4. Reclamaciones del Seguro.** El señor Mario Ramírez, mencionó si están de acuerdo los consejeros que el conjunto no va pagar ningún deducible y que esto quede en claro en reunión de consejo. Por unanimidad todos los consejeros estuvieron de acuerdo y que para esto el conjunto tiene una compañía de vigilancia que tiene sus pólizas de seguros y que hay una póliza de zonas comunes que

cubre lo que tiene que ver con las mismas y no es para asumir responsabilidades de las zonas privadas y sobre esto se sacará un boletín que aclarara al respecto y que las reclamaciones deben hacerse dentro de la oportunidad no meses después sino en 5 días máximo después de presentados los hechos. El señor Adolfo Castillo, informó que ya la señora Ingrid Barón entregó todos los equipos de los cuales ella hizo la reclamación y una impresora de una señora Yina y que ya están los documentos listos para hacer llegar a la aseguradora.

5. Póliza zonas comunes. El señor Adolfo Castillo, informó que el cuadro comparativo con las propuestas se espera llegue el próximo viernes para poder compartirlo a todos los consejeros por correo.

a. Adicional de la póliza actualización de activos. Sobre este punto el señor Adolfo Castillo, informo que todas las inversiones que han hecho en equipos de gimnasio, lo del parque infantil, la guardería y en la remodelación de la recepción se le remitió esta información a la aseguradora para que los incluyeran en la póliza lo cual generara el incremento de la prima como en \$180.000 por el año, lo anterior explico el señor Castillo que es para que todo esto quede cubierto dentro de la póliza del conjunto. El señor Mario Ramírez, sugirió que ya se debería actualizar el avalúo de las zonas comunes de la copropiedad dado que el que se tiene ya tiene los dos años para determinar si los valores por los cuales se está asegurando están cubriendo bien.

6. Caso Gustavo Higuera. El señor Mario Ramírez, le solicita al señor Adolfo Castillo, se le remita una carta por el caso del señor Higuera porque ya han pasado muchos meses y que ya no se le va a reconocer nada porque se tuvo la intención de arreglarle lo del carro de acuerdo a la evaluación que hicieron en el concesionario para establecer cuáles eran los daños, pero de eso hace 6 meses y el señor no llevo el carro y que ya pasados estos 6 meses no se sabe que ha podido pasar con el carro del señor Higuera por ende ya no se puede asumir nada.

7. Informe Red Contra Incendios Ing. Carlos Forero. El señor Mario Ramírez, mencionó que una vez se aprobó la contratación del Ingeniero Carlos Forero, se reunieron con él y con el gerente de Arbombas Arnulfo Escobar, y que establecieron las prioridades y que lo primero es atender lo de la red contra incendios y que el Ing. Carlos se llevó todas las cotizaciones que ha pasado Arbombas y que se hizo una visita a la red contra incendios y que como conclusión está un informe y recordó que cuando iniciaron en el consejo contrataron una persona para que evaluara lo de la red y que la persona se limitó a decir que la red contra incendios no cumplía con la norma y porque esta se hizo cuando construyeron el conjunto y que estaba desactualizada lo cual se le creyó, pero de acuerdo al concepto del Ingeniero Carlos de ahora dice que el conjunto no está obligado a actualizar la RCI a esa norma posterior solo

están obligados es a mantener la RCI en perfecto funcionamiento. El señor Adolfo Castillo, hizo lectura del informe en el cual en resumen dice que de acuerdo al recorrido realizado en compañía del señor Arnulfo Escobar se acordó poner en funcionamiento los equipos RCI norte y sur del conjunto y que acordaron unas adecuaciones como cambiar testigos de encendido y controles de OFF y ON que no estén funcionando en sur y norte y el señor Castillo mostró las fotos en pantalla, se debe revisar el cheque de bomba pequeña y así se determinara si es necesario cambiarlo lo cual está dentro de una de las cotizaciones que ha enviado Arbombas, el señor Mario Ramírez, mencionó que el Ing Carlos en la visita le demostró al señor Arnulfo de Arbombas que el cheque realmente no hay que cambiarlo sino desmontarlo y revisarlo primero para poder determinar si realmente está en mal estado. Siguió el señor Adolfo Castillo, leyendo el informe que dice que el tanque hidroflo de la RCI esta perforado y el equipo se pone a funcionar sin este tanque y para esto se deberá implementar un nuevo sistema de medición de presión porque se observa que el otro equipo funciona sin este tanque entonces por ende no sería necesario cambiar el tanque, cheque de 3" de la bomba líder no está sellado y esto no permite que el equipo llegue a su presión máxima de trabajo y hace mención a la cotización que si aplica y que estos trabajos si se debe realizar para poder hacer las pruebas de presión las pruebas no tienen costo dado que las mismas hacen parte del contrato de mantenimiento. El costo de la cotización es de \$4.308.000 el señor Mario Ramírez, dijo que estos saldrían del presupuesto de la instalación de la bomba que se tenía \$14.000.000 y como costo fue \$11.000.000 y de lo que quedo de la impermeabilización de los tanques que fueron \$1.300.000.

El señor Adolfo Castillo, informo que el diseño del pozo eyector nuevo No.6, quedó mal porque no se le dijo a los señores contratistas que tenían que dejar unas perforaciones para que esa bomba eyectora no solo funcione con el agua que cae sobre la superficie del sótano es decir que la succione y la lleve hasta una caja negra hacia el alcantarillado sino que también funcione como nivel freático lo cual todos los ingenieros que han visitado el conjunto han dicho que si hay nivel freático y han explicado porque, y si el cuarto no funciona para el nivel freático no va a evacuar esa agua y la única forma es con las bombas eyectoras lo cual va a ser arreglado por Arbombas y le harán las perforaciones que se necesitan, la parte eléctrica mencionó el señor Mario Ramírez, que es lo otro que no se dejaron los ductos para mantener la red eléctrica y tendrá que volver a romper.

El señor Mario Ramírez, pone a consideración de aprobación del consejo hacer las reparaciones de la Red Contra Incendios y de donde saldrán los recursos de los \$4.308.000, por unanimidad todos los consejeros estuvieron de acuerdo y aprobaron hacer estos trabajos considerando que es muy importante poner a funcionar la Red Contra Incendios. Adicional el señor Mario Ramírez, informo que estos trabajos los va a supervisar el ingeniero Carlos Forero y dar su Vo.Bo. de que estas quedaran de conformidad.

La señora Paola Rosero, pregunta que, si los de la red contra incendios incluye también las mangueras ubicadas en los gabinetes de la red porque puede

hacerse todo lo de abajo, pero si por ejemplo llega a requerirse usar las mangueras arriba no funcionan sería mejor revisar eso. El señor Adolfo Castillo, mencionó que entiende que hace un tiempo hicieron en el conjunto estas pruebas, el señor Mario Ramírez, dice que, si se hicieron esas pruebas, sin embargo, el señor Adolfo Castillo mencionó que se solicitará que se revise esto.

Proposiciones y Varios.

Cronograma de Actividades. El señor Mario Ramírez, mencionó sobre el cronograma que se está haciendo para las actividades a realizar desde la fecha hasta marzo de 2022 y hacer un presupuesto y presentarlo para revisarlo en reunión de consejo.

SGC y Sistema de Gestión Documental. El señor Mario Ramírez, manifestó que hay está pendiente una reunión con Andrés Hurtado del SGC y los señores Javier Piza, Jorge Martínez y Señora Paola Rosero, propuso que se realice la semana siguiente en la administración y que al igual se quiere implementar un sistema de gestión documental y quedaría como parte del SGC (sistema de gestión de calidad). La reunión queda definida para el jueves 19 de agosto a las 9:00 AM.

Manual de Funciones Auxiliar Administrativa. El señor Mario Ramírez, informó que ya Adolfo Castillo entrego un borrador de este manual y que está pendiente revisarlo por él y luego para llevarlo a reunión de consejo.

Siendo las 8:39 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

María Luisa Rubiano
Consejera

Jorge Martínez
Consejero