

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 147

El martes (07) de septiembre de 2021 siendo las 7:10 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Ninguno.

INVITADOS.

No hubo.

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. Manual de funciones Auxiliar Administrativa.
3. Ruidos Torre 4
4. Propositiones y Varios
 - a. Cotización Andrés Hurtado - SGC.
 - a. Política por fallecimientos residentes y familiares.
 - b. Pólizas de seguros.
 - c. Carta Apto. 4-203

DESARROLLO DE LA REUNION

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

- 2. Manual de funciones Auxiliar Administrativa.** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla el manual, el señor Mario Ramírez mencionó que, se ajustó de acuerdo a unas sugerencias del señor Jorge Martínez y él, luego procede a someter a votación de todos los consejeros el mismo o a mencionar las observaciones que hayan, ningún consejero hizo observaciones y por unanimidad votan quedando aprobado este manual.
- 3. Ruidos Torre 4.** El señor Adolfo Castillo informo que, en estos días los abordo la señora que vive en esta torre y que se ha quejado de los ruidos quien estaba con una actitud negativa bastante alterada y que culpó de los ruidos a la administración y al consejero que firma en el acta del comité de convivencia y que vive también en esta torre en general dijo varias incoherencias, adicional le preguntaron porque no asistió a la última reunión y dijo que no había podido. Se concluye que este tema se debe cerrar porque había preocupación por el caso del señor que estaba sufriendo por todos los ruidos que se le generan desde el apto de la señora, el consejo y la administración hicieron todo para tratar de solucionar el tema y fue totalmente imposible determinar exactamente cuál es el problema y ya se sale de las manos la situación.
- 4. Proposiciones y varios.**
- a. SGC.** EL señor Mario Ramírez menciona que, ya se tiene la cotización del señor Andrés Hurtado la cual presentaron en pantalla y fue enviada a todos los consejeros para certificar el SGC en el conjunto, el señor Jorge Martínez mencionó que, ya se cuenta con el SGC pero faltan algunas cosas para que se cumplan los procedimientos y no es claro cuál es el objetivo para certificarlo que él cree que lo importante es que se cumplan los procedimientos como fueron implementados, la señora Paola Rosero, explicó que después que el proceso es certificado debe seguirse cumpliendo para que lo recertifiquen y si no se cumplen los procedimientos se deben ajustar o corregir lo que este incumpliendo y dan unos plazos para cerrar las no conformidades y si se cumplen certifican, al igual mencionó que la dirección debe revisar si se está cumpliendo con el SGC con los procedimientos planteados y si están conformes antes de auditar el señor Jorge Martínez está de acuerdo con lo que menciona la señora Paola para saber si está o no funcionando el sistema el señor Javier Piza dice que, se debe visualizar los temas internamente antes de auditar externamente, se concluye que es necesario hacer las revisiones al sistema de manera interna, estuvieron de acuerdo por unanimidad en aprobar la cotización presentada por el señor Andrés Hurtado.
- b. Política por fallecimientos de residentes y familiares.** El señor Adolfo Castillo, manifestó que recientemente le comentaron que alguien falleció, pero no sabe si reside en el conjunto o es un familiar y que él no ha tenido casos de fallecimientos en el conjunto nogales y no sabe

por ende que políticas hay al respecto porque la señora pidió una misa pero que por esto él quiere conocer la directriz que hay por medio del consejo y si solo aplica a quienes residen en el conjunto o si también por familiares de los residentes la señora Paola Rosero sugirió que puede ser por eventos mensuales o semestrales que se realice una misa por todos los presentados en ese tiempo, la señora María Luisa Rubiano mencionó que ella supo del caso que se presentó en estos días de fallecimiento porque fue una señora que era vecina de la señora que lo reportó y le impacto porque la conocía y que tal vez se publicara con un mensaje de condolencias a sus familiares que la señora que falleció era una señora muy joven de 40 años y fue repentino, el señor Mario Ramírez estuvo de acuerdo con la señora María Luisa Rubiano de usar la página web y en cartelera publicar las condolencias e informar, el señor Jorge Martínez estuvo de acuerdo en la publicación por la página web que sería una forma de solidaridad, el señor Adolfo Castillo dijo que, puede preguntar a los dolientes si están de acuerdo en publicarlo. El señor Mario Ramírez sugirió hacerles llegar una carta de condolencias a los dolientes y no hacerlo público, todos estuvieron de acuerdo que mejor hacerlo así para que sea más privado.

- c. **Pólizas de seguros.** Explico el señor Adolfo Castillo que, se revisaron los 3 avalúos y todos fueron realizados por la misma empresa sin embargo del 2019 al 2021 se creció mucho el costo del avalúo y representan más de \$22 millones la prima anual de la póliza que se hizo una conferencia con el corredor de seguros y que les explico que en general en todas las copropiedades está pasando esto porque todos los elementos constructivos no se consiguen y hasta se triplico el valor de estos materiales y con el asesor de seguros y don Mario se pidió con otra firma evaluadora que lo realice igual es necesario pagarlo también pero que se quiere ver si definitiva ese es el avalúo, don Jorge menciono que si no se puede hacer un ajuste bajo un % aproximado el señor Adolfo Castillo explicó que el problema es que es una obligación tener el 100% del seguro y que en caso de no tener un avalúo actualizado la copropiedad se dejaría en un riesgo

El señor Mario Ramírez, explico que eso corresponde a unas tarifas que sacan fedelonjas y que puede ser que la anterior avalúo quedo mal o este es el que quedó mal por eso se quiere pedir otra segunda opinión a ver que resultado da, porque en el año se sube 20 millones la prima, la señora Paola Rosero pregunto qué, otras implicaciones tiene el que suba esos 20 millones la prima y revisar con otros conjuntos si les ha pasado lo mismo o si es un tema de sector o que quedo mal hecho, el señor Adolfo Castillo le respondió que, no se sabe aún sobre otros conjuntos vaya a subir, que averiguara si les ha subido el costo.

Por unanimidad los consejeros estuvieron de acuerdo en que se pidiera un segundo avalúo.

- d. Carta Apto 4-203.** El señor Adolfo Castillo, menciona que en marzo de este año este apartamento se le dañó un tubo y fue reportado este daño y que debido a esto se había dañado el piso de la vecina y que como esto fue intervenido por el conjunto entonces que el conjunto debía arreglar el piso de madera del apto afectado y los propietarios afectados no han remitido ninguna reclamación al respecto, el señor Mario explicó que el tubo que se cambió cumplía con las características que se requería para cambiarlo pero que si más adelante se daña ya corre por cuenta del propietario se da el ejemplo igual que cualquier elemento que instaló la constructora si se daña cada propietario lo debe arreglar. El señor Jorge Martínez opinó que, reclamaciones a destiempo no aplicarían y eso ya se reportó a los residentes y que quien debe hacer la reclamación es el afectado no la persona que causó el daño. Solicitaron al administrador que se le dé respuesta a la persona de acuerdo a esta decisión en reunión de consejo, la señora Paola Rosero sugirió que este tema que se están presentando de reclamaciones se lleve a la asamblea dado que se volvió reiterativo.

El señor Sergio Polania preguntó, si se socializó lo de la salida de las mascotas, el señor Adolfo Castillo respondió que, se han enviado 3 boletines al respecto y que si se han tenido como 3 casos puntuales de residentes que no han querido cumplir la medida y los guardas siguen insistiendo con el tema.

El otro tema que menciono fue que se habló de un tapete, de una bara y del sistema de apertura nuevo distinto a los brazos, que el tapete para que cuando llueva se proteja la recepción, el señor Mario Ramírez, dijo que si se va a hacer la compra del tapete una vez se terminen los temas actuales que están finiquitando, el señor Javier Jiménez menciona que los bombillos son muy tenues la luz y el señor Mario R dijo que sí que la iluminación escogida era diferente y que ya se tiene una reunión con DosC Studios para revisar esos temas, el señor Javier Piza, menciona de una luz que está titilando permanente el señor Mario R solicitó al administrador que estos temas deben ser reportados por vigilancia, el señor Adolfo menciona que si se tiene conocimiento de este tema y que el día 8 de septiembre ya se tiene cita con el señor eléctrico para revisar esos temas que se tienen de temas de iluminación

La señora Paola Rosero dijo sobre los sensores de movimiento sobre la Av Villas sería necesario por seguridad el señor Mario Ramírez dijo que, si existe pero que se debe revisar, el señor Adolfo Castillo confirmó que sí y que estos aptos. están sobre vía pública y que es una zona con poca iluminación del servicio de alumbrado público, que si se tiene pensado que se accione un sistema cuando alguien se acerque hacia los aptos. El señor Mario Ramírez sugirió que, se pueden tener luces led que iluminen la fachada.

La señora Paola Rosero preguntó que, como se podría trabajar con otros conjuntos para el tema de la seguridad en la zona, el señor Adolfo Castillo le respondió que ya se ha venido trabajando el tema, que ya se radicaron PQR por la página de la policía y que ya se hizo alcance a la secretaria de movilidad y a la alcaldía y que se está preparando un oficio con la administración del Conjunto Puerta de Hierro y se hablara con el administrador de Casas de Quintas de Sevilla para firmarla y radicarla en la policía directamente para lo cual ya cuenta con la dirección de la estación de la policía en Suba.

Siendo las 8:51 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

María Luisa Rubiano
Consejera

Paola Rosero
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejero

Sergio Polania
Consejero