

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 145

El martes veinticuatro (24) de agosto 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. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano Vocal

INVITADOS.

Sr. Camilo Buitrago Gerente Merkaseguros

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. Renovación póliza de seguros.
3. Red contra incendios – Informe recibido.
4. Parqueadero de visitantes páginas 19 y 20 del manual (lo referente al visitante).
5. Solicitud señora Dora Hernández apto 4-204 (pide que le paguen daño piso al del apto 4-203).
6. Informe Sra. Diana Tobias Apto. 4-903
7. Informe Eugénias-Pinos.
8. Informe Muros -recepción.
9. Reunión comité de convivencia (ruidos Torre 4-903), sábado 21 de agosto a las 5:00 PM.

DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
- 2. Renovación póliza de seguros.** El señor Mario Ramírez informo que en reunión pasada se solicitó que se hiciera cotizaciones con otros corredores de seguros y que por esto se invitó al señor Camilo Buitrago para que se aclarara el tema de las tarifas de acuerdo a una reunión que se tuvo con él lo cual se pudo concluir que así se pida cotización con otros intermediarios las aseguradoras dan las mismas tarifas, tomó la palabra el señor Camilo Buitrago y explicó que el seguro de zonas comunes para Nogales de la Colina la empresa de él cotizó con compañías de seguros competentes y que su fuerte sea pólizas para copropiedades las cuales mencionó así mismo dijo que hay compañías de seguros como CHUBB DE COLOMBIA que les interesa es asegurar áreas comunes que el valor sea inferior a los 30 mil millones de pesos, dijo que todas las compañías de seguros con las cuales se cotizó son Multinacionales a excepción de la EQUIDAD y LA PREVISORA que son compañías nacionales, menciono los diferentes amparos que se cotizaron y dijo que cada uno tiene tasas diferentes y que cada compañía de seguros maneja tasas diferentes dependiendo del reaseguro y también de acuerdo a la siniestralidad en Colombia y de esto depende la variación en la prima por eso son diferentes, mencionó que las primas que está cobrando Axa Colpatria son similares a las del año anterior aunque hubo siniestralidad pero Colpatria trato de mantenerse por la antigüedad ya con el conjunto, explico que los intermediarios de seguros entre 35 mil millones y 40 mil millones de pesos tienen sus propios cotizadores y ellos para todos los intermediarios o corredores de seguros son exactamente las mismas tasas porque cada intermediario debe presentar la misma información para cotizar, lo único que cambia entre cada intermediario o corredor es el servicio que presta cada uno a los clientes en este caso a Nogales, si llega a cambiar las tasas es cuando son ciudades diferentes porque hay factores externos de cada ciudad que puede hacer cambiar esas tasas, otro factor que puede llegar a cambiar las tasas es la ubicación del inmueble porque hay sectores más propicios a que se genere un siniestro, luego explico el tema de los deducibles que hay diferencias y que el más varia es el de terremoto y que lo calculan de acuerdo al valor de la perdida sobre este le aplican el %, lo que hace variar esta cifra es si el valor de la perdida que asume la aseguradora es menor o superior y así será el valor de la prima, explicó que los precios de los materiales de construcción han subido y genera que los seguros para zonas comunes igual suban, que el alza que ya le aplicaron a la tarifa del año anterior fue el IPC, mencionó que hay que esperar como sale el avalúo el cual ya fue realizada la visita faltaría el informe, para determinar si el valor de la prima se mantiene o sube, se aclaró que todos los elementos nuevos que ha adquirido el conjunto están incluidos en la póliza, como por ej. los equipos del gimnasio,

la bomba eyectora nueva, al igual mencionó que el avalúo se realice cada 2 años para que en caso de un siniestro la compañía de seguros no niegue algún reconocimiento por que este el conjunto infrasegurado.

En conclusión, el consejo analizó la propuesta y lo explicado por el señor Camilo Buitrago y consideraron que en definitiva es mejor continuar con Axa Colpatria. En este punto se retoma el tema de las personas que radicaron sus reclamaciones y decide el consejo por unanimidad que se pague el valor del deducible por parte del conjunto sin afectar el presupuesto.

3. Red contra incendios – Informe recibido. El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla compartida, el informe de fecha 24 de agosto el cual fue remitido por el Ing. Carlos Forero dada la inquietud presentada por la señora Paola Rosero en reunión anterior sobre el tema de las mangueras que están en gabinetes en las zonas comunes, en conclusión después de leído el informe queda en claro que las mangueras de los gabinetes tienen el alcance requerido y que están en buen estado y funcionamiento en el informe hay unas sugerencias del Ingeniero Forero como que todos los residentes del conjunto deben conocer las ubicaciones de estas mangueras en caso de una emergencia porque hay gabinetes que están ubicados en zonas poco transitadas y por esto sería necesario instalar señalización en los pasillos de los sistemas de emergencia y que en especial es en las áreas de los sótanos 1 y 2 y porque hay poca luz y hay sitios en los sótanos que carecen de gabinetes y para esto se piensa en poner un sistema piloto como un extintor que son de esfera, otro punto que sugiere es que todos los gabinetes deben tener el martillo que donde falten se deberá instalar, al igual en las imágenes que se presentan en pantalla se observa alguna tubería de la RCI que esta oxidada y que debería estar pintada por tramos en rojo y con señalización, lo cual será necesario cotizar. El señor Mario Ramírez mencionó que el señor Forero explico que sobre todo la señalización se requiere en la torre 2 que es donde están más escondidos los gabinetes y en el sótano 1 costado sur que no tiene gabinete y que sugiere se instale un extintor de bola y que al igual se realizaran las pruebas correspondientes y sugirió que se haga un boletín para que sea informado a todos los residentes del tema, el señor Adolfo Castillo aclaro que, los únicos tramos de tubería que están pintados de rojo son los que están al interior de los cuartos de bombas.

4. Parqueadero de visitantes páginas 19 y 20 del manual (lo referente al visitante). El señor Adolfo Castillo mencionó que algunas personas se están acogiendo al manual de convivencia para dejar los vehículos de visitantes varios días seguidos en las noches o todo el día en parqueaderos de visitantes, que sacan el vehículo media hora o una hora y vuelven y lo ingresan, que al revisar el manual dice que hay que dejaros menos de 24 horas no se le debe cobrar sino solo hasta las 24 horas, si se cobra las personas se molestan porque se les cobra, para mejor comprensión se hizo lectura del manual de convivencia y que

dice sobre el cobro y el valor, explico al igual que hay casos de visitantes que llegan todas las noches y parquean en este lugar y ya se convierte más que un visitante como si fuera un residente porque igual todos los días se queda en el conjunto y se debería evaluar hasta qué punto este tipo de casos se convierten en residentes, los señores del consejo manifiestan que si es algo que se debería replantear para que las personas no lo conviertan como parqueadero propio, al igual se hizo mención a que las personas en un momento dado puedan llegar a solicitar permiso para parquear por unos días por una necesidad específica, por comodidad y tranquilidad que tengan autorización previa de la administración. El señor Sergio Polania sugirió se hiciera una relación de los carros que pernoctan en parqueadero de visitantes y a que aptos corresponden y así diariamente, sugerencia que fue apoyada por el señor Javier Jiménez y señor Mario Ramírez.

- 5. Solicitud señora Dora Hernández apto 4-204 (pide que le paguen daño piso al del apto 4-203).** El señor Adolfo Castillo explico que este hecho sucedió en el mes de marzo de este año y fue por un tubo que se rompió en la parte externa registro del apto 4-204 un sábado y el agua alcanzó a entrar al apto vecino 4-203 y la señora del 4-204 envió un correo solicitando que se le pague el daño del piso del apto 4-203 por lo que fue un tubo que intervino la administración así haya sido un registro tubería que correspondía al apto de ella la administración debería pagar el daño del piso, pero aclaro que nunca se ha recibido reclamación por parte del apto 4-203, el señor Mario Ramírez mencionó que en boletín de la semana anterior se aclaró que reclamaciones deben ser a tiempo y por parte del afectado, que se deberá responde a la señora Dora al respecto y la reglamentación que ordenó el consejo y que ya se publicó.
- 6. Informe Sra. Diana Tobias Apto. 4-903.** El señor Mario Ramírez hizo un resumen del caso y que este tema ya esta es incomodando a las demás personas residentes de esta torre que no están generando ningún ruido. El señor Javier Jiménez manifestó que la reunión que tuvieron fue muy buena y necesaria para conocer lo que los demás sienten de ruidos y determinar que realmente no los está generando nadie sino al parecer es la señora Diana Tobias y nadie más.
- 7. Informe Eugenias-Pinos.** El señor Adolfo Castillo presentó informo de los trabajos que se han venido realizando en los jardines, el retiro de los pinos en la parte externa sobre la Cra 58 y que ya fueron sembradas las eugenias las cuales se están regando constantemente por lo que están en crecimiento.
- 8. Informe Muros -recepción.** El señor Adolfo Castillo informo que hicieron una reunión con el Ing Edgardo Rojas que se revisaron en la oficina de la administración los planos que se encontraron y que encontraron uno importante que no se tenía y de este hay 2 ejemplares firmados y sellados y con uno de

estos planos, más la representación legal, copia de la cedula y el acta firmada y otros documentos van a ir a la calle 95 a la curaduría No.3 a las 9Am el día 25 de agosto para radicar todos estos documentos.

9. Reunión comité de convivencia (ruidos Torre 4-903), sábado 21 de agosto a las 5:00 PM. Este tema fue tratado en punto 6.

Siendo las 8:41 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

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polania
Consejero