

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 149

El martes (21) de septiembre de 2021 siendo las 7:18 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. María Luisa Rubiano	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. Javier Piza	Vocal
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. Adelanto de muros.
3. Parqueadero de visitantes.
4. Seguro de zonas comunes.
5. Carta Apto.3-102.
6. Cronograma actividades.
7. Trabajos bombas ARBOMBAS RCI.
8. Daños nuevos, sótano 2 Torre 4.

DESARROLLO DE LA REUNION

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

2. **Adelanto de Muros:** El señor Adolfo Castillo realizo la lectura del informe sobre las diligencias para obtener la licencia sobre la modificación de los muros, el señor Mario Ramírez dijo que, se le pidió una propuesta la Ingeniero Edgardo Rojas sobre qué acciones se deben seguir, dado que uno de los muros tiene una pequeña inclinación el que da contra el conjunto puerta de hierro y están a la espera de la propuesta sobre este estudio, para revisarlo en próxima reunión, mencionó que el costo de este puede salir del fondo de otros ingresos. El señor Adolfo Castillo dijo que, como ya se hizo todo el proceso de la licencia esto ya es positivo para poder presentarlo ante la asamblea y dar tranquilidad a los propietarios dado que se había generado algún tipo de inquietud al respecto.
3. **Parqueadero de visitantes:** El señor Adolfo Castillo explicó sobre los casos de los apartamentos 2-301 y 1-602 que han estado parqueando en visitantes permanentemente, que ya se les envió correo solicitándoles que no sigan parqueando allí y que se les factura el uso que han hecho por ser parqueaderos de visitantes y que para esto se requiere el aval del consejo, que después de escribirles ya están parqueando en su parqueadero, el Consejo estuvo de acuerdo por unanimidad que esto se debe cobrar.
4. **Seguro zonas comunes:** El señor Adolfo Castillo y el señor Mario Ramírez, explicaron la situación con el avalúo que se requiere actualizar y que se está buscando un segundo avalúo, el señor Jorge Martínez mencionó, si se puede revisar el tema con otro conjunto de la zona si les pasó lo mismo para corroborar si es que los avalúos están más costos, el señor Mario Ramírez dijo que a él le parece que es como si la aseguradora quisiera cobrar lo que le ha pagado a la copropiedad por las reclamaciones que se han realizado, o si no, es un error del avalúo que les hicieron, que igual la póliza ya se renovó dado que igual el conjunto debe quedar asegurado y que cuando se tenga el avalúo definitivo esta se ajustara

La Señora Paola Rosero pregunto que, si es viable que se tenga el seguro parcialmente el señor Mario Ramírez dijo que, si y que por eso después se puede ajustar la póliza, El señor Adolfo Castillo dijo que el riesgo que hay es que si se llegara a presentar un siniestro grave como un incendio o terremoto el problema es que al momento de hacer el reclamo y la aseguradora detecta que esta infra asegurado el conjunto puede no pagar el reclamo, el señor Javier Jiménez menciona que si se ve que estaba sobre asegurado algo no pagan más sino de acuerdo a como este asegurado, que por esto es que se actualiza el avalúo, como conclusión, todos los consejeros estuvieron de acuerdo en esperar a diciembre, investigando como están otras copropiedades en los avalúos si les subió igual de alto o proporcional a lo

que debería ser normal, es decir que se dejar por ahora la póliza como se tiene y esperar a diciembre.

- 5. Carta Apto.3-102:** El señor Mario Ramírez menciona que, esta fue compartida por correo a todo los consejeros, el señor Adolfo Castillo explico que, la señora estuvo en la administración hablando con él y que ella espera que la aseguradora le responda por el valor de las joyas que es como \$6 millones, que el señor Adolfo Castillo le explicó que, ese tipo de elementos deben estar asegurados, que la señora pregunto si por la póliza del conjunto no le pueden pagar esto, el señor Castillo le explico que no porque la póliza es para temas de zonas comunes no robos o daños en bienes privados como son los apartamentos y que después de esto la señora envió la carta la cual el señor Adolfo hizo lectura, la cual corresponde a una queja por esta situación presentada del hurto y que ella menciona que le robaron unas joyas y que según ella no se le ha dado la atención que esperaba, el señor Mario menciona que se está volviendo costumbre en el conjunto que la gente reclama y esperan que todo se les pague pero que se debe ver que este es un caso que la señora no puso por ejemplo la denuncia sino solo existen unas quejas en unas cartas y las pretensiones es que se le pague lo que dice que le robaron pero sin demanda que pruebe los hechos, el señor Adolfo Castillo, explico que la señora es consiente que ella compro su apto con un riesgo que el mismo esta o da hacia una vía publica como lo es el parque y que por eso debería haber puesto un tipo de seguridad a su apto en esta zona y salvaguardar sus activos como lo es con un seguro, el señor Adolfo Castillo menciona que igual una aseguradora le va a exigir para protegerle ese tipo de elementos de valor debe tener una caja fuerte porque no se pueden tener en cualquier cajón sin seguro, el señor Mario Ramírez menciona que, igual la señora hizo una conciliación con la empresa de vigilancia y la firmo entonces ya la empresa de vigilancia respondió. Es solicitado al señor Adolfo Castillo le dé respuesta a la señora indicado que ella concilio con la empresa de vigilancia y que ya la copropiedad no se puede hacer responsable de sus pretensiones.
- 6. Cronograma actividades:** El señor Mario Ramírez explico que, ya se terminó lo de la remodelación de la recepción y se está trabajando con lo de la red contra incendios, y que sigue lo de las bombas y que hay un trabajo que corresponde a lo del sistema de reciclado de las basuras y que ya el señor Adolfo tiene una cotización para este proyecto de acuerdo a la resolución que saco el distrito y lo que sigue del SGC y que ya hay una reunión el 29 de sept para aclarar las dudas que hay para poder seguir adelante, que después sería hacer lo del proyecto del sistema documental y lo del cambio de las zonas húmedas lo cual es el diseño para aprobación de la próxima asamblea.
- 7. Trabajo bombas Arbombas RCI:** El señor Adolfo Castillo dijo que, hoy se inició con cuarto de bombas No.1 y que en el informe que envió el señor Forero se dice que se cambia el sistema dejando conexión directa muestra

en fotos la nueva niplera y que se desechó el tanque hidroflo pequeño que no se necesita, y que en cuarto 2 se hará una prueba pitométrica en compañía de Arbombas con el señor Arnulfo Escobar y el Ingeniero Carlos Forero y los consejeros que pueden asistir.

- 8. Daños nuevos sótano 2 Torre 4:** El señor Adolfo Castillo, mostró un video en el cual se puede observar cómo sale agua por el muro a la altura de parqueadero 89 y que al parecer es agua lluvia porque estaba lloviendo y salen chorros fuertes y se está abriendo el muro. El señor Mario Ramírez menciona que, el Ingeniero Carlos Forero dijo que eso viene desde la plazoleta por donde hay unos desagües que pasan hacia abajo, el señor Javier Jiménez dijo que igual se habló que se busca una tubería que no es de cañería, el señor Mario Ramírez comentó que sí, pero que es hacia el otro costado del parqueadero, que falta la prueba de los colorantes por el lado de la plazoleta para poder evidenciar si desde allí es que proviene esta agua como se piensa, sobre el primer trabajo se espera antes de 12 días tener el informe por parte del Ing. Carlos Forero, el señor Javier Jiménez menciona que se debería de una vez pensar en hacer estas pruebas de la plazoleta.

Varios. Iluminación. La Señora María Luisa Rubiano, mencionó que la Iluminación externa hacia el aviso y la entrada principal que estaban muy bajas (tenues), el señor Adolfo Castillo dijo que la luz en el aviso en la salida vehicular se consideró que estéticamente si compagina con el diseño en general de la recepción, que se está pensando esperar es en la instalación de unos reflectores y nuevas luces sobre la Cra. 58 en las 2 entradas norte y sur para poder determinar si definitivamente se necesita hacer algo con la luz del aviso se reevaluaría, el señor Mario sugirió que piensa que el reflector debería ir de manera diagonal con eso le da luz al aviso y a la entrada, al igual menciona que se puso más luz en la plazoleta que se cambiaron por bombillos más potentes, el señor Adolfo complemento diciendo que de 9 Vatios a 20 vatios de 70 lúmenes paso a 150 lúmenes en cada bombona manteniendo que sean LED.

Seguridad en la zona. La señora María Luisa Rubiano sugirió que, se solicitara a la policía que pusieran un CAI cercano, el señor Adolfo Castillo menciona que se puede hacer otro oficio a la subestación de policía de suba para pedir un CAI transitorio, el señor Mario Ramírez sugirió que, se puede hablar con los administradores de la zona para que los vigilantes puedan comunicarse entre sí ante una emergencia y poderse alertar, hacer un grupo por WhatsApp de intercomunicación.

8:46 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Paola Rosero
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejera

Jorge Martínez
Consejero