

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 154

El martes (26) de octubre de 2021 siendo las 7:08 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 |
| Sr. Javier Jiménez | Vocal |
| Sr. Sergio Polania | Vocal |
| Sr. Javier Piza | Vocal |
| | |
| Sr. Adolfo Castillo | Administrador |

AUSENTES.

| | |
|--------------------|-------|
| Sra. Paola Rosero | Vocal |
| Sr. Jorge Martínez | 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. Adecuación sauna torre 4.
3. Filtraciones de agua sótano 2 torre 4
4. Datafono
5. Cerramiento muros
6. Salón de juegos

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Proyecto adecuación sauna torre 5.** El señor Adolfo Castillo presentó con apoyo de pantalla compartida las imágenes del proyecto, diseño realizado por la Arq. Jimena Caro de como quedarían; la oficina de la administración y servicios

generales en esta zona, explicó sobre los 7 muros que son estructurales, explicó el lugar donde iría el salón de reuniones y el archivo, donde iría el área de servicios generales y cuál sería la entrada las cuales son independientes, el señor Mario Ramírez hizo claridad sobre los muros nuevos que se harían y lo del cuarto CCTV que se ampliaría, y donde quedaría ubicado el baño de la administración y los vestieres, el señor Sergio Polania menciona que le parece muy bueno el aprovechamiento del espacio, la señora María Luisa Rubiano preguntó sobre unas ventanas que se ven en el diseño y el señor Mario Ramírez le explicó cómo van distribuidas y como daría luz y ventilación, explicó cómo se podrá financiar este proyecto así: De lo que se recibió del apto 1-1204, \$35.500.000 por recuperación de cartera de los cuales \$20.822.000 corresponden a cuotas de administración ordinaria \$1.125.000 cuotas extraordinarias, \$299.050 por una sanción, parqueadero visitantes \$320.000 y otros por certificados de libertad que piden los abogados y los intereses que fueron \$8.684.550 y el abogado cobró \$3.500.000, se crea un fondo que se alimenta por la recuperación de cuotas de administración a diciembre de 2020 y las de 2021 que son \$2.850.000 que es presupuesto de este año y la parte de los intereses son \$9.903.600, sanciones y uso de parqueadero que están en otros ingresos, el bono de vigilancia que es 1er abono que ingreso en octubre de 2021 por \$43.471.306, lo cual corresponde a 1 mes de servicio de vigilancia, \$15.928.000 que corresponden al saldo de este bono que sería el total de \$59.497.000 por recuperación de cartera \$19.097.000, para apalancar esta obra más lo que da el bróker por \$1.650.000 sería un total de \$89.147.000 para crear este fondo y apalancar esta obra. Explicó que estuvieron reunidos con un ingeniero quien les hizo una presentación y pasara una propuesta al conjunto para el tema de CCTV y cámaras, se considera que la empresa de vigilancia daría para el año siguiente \$60.000.000 y esto ayudara para soportar estos proyectos porque se espera tener \$130.000.000, lo cual ya se presentara más aterrizado al consejo para la aprobación. El consejo con esta explicación estuvo de acuerdo en utilizar así estos recursos y les pareció buena la idea de hacer algo en esta zona que hace varios años no tienen ningún uso.

- 3. Filtraciones de agua sótano 1 torre 4.** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla las imágenes del 1er tubo de aguas negras (la cual proviene de los baños) que se ubicó de la intervención de la jardinera desde el 1er piso el cual está bastante fracturado, el señor Mario Ramírez dijo que de este tema aún no se tiene la cotización hasta que realicen las otras excavaciones y ya el Ing. Carlos Forero pasará la propuesta del costo de las reparaciones de los tubos que se ubiquen para arreglar, se espera que en unos 15 días ya se tenga estos trabajos realizados, se sugiere enchapar de una vez esta jardinera aprovechando que se destapo totalmente, el señor Adolfo Castillo menciona que se tendría que suspender por 1 día el servicio del agua en torre 4 mientras se realizan estos trabajos, el señor Sergio Polania propuso sobre la jardinera central si se puede colocar una canaleta bien diseñada que recoja el agua para que escurra al interior del parqueadero donde hay sifones, el señor Javier Jiménez dijo que el sensor está muy adentro y que se debe poner mayor iluminación en

esta zona porque es muy oscuro, el señor Sergio Polania pregunto sobre la puerta norte que nuevamente se dañó el señor Adolfo Castillo explico que fue un tema de una soldadura pero que ya la arreglaron sin costo adicional porque está incluido dentro del costo del mantenimiento mensual y que al igual repararon la puerta de la entrada a la torre 2 que al igual por garantía la arreglaron, el señor Javier Jiménez dijo que el tema de las puertas vehiculares le parecen que son pesadas para el brazo que tienen y que tal vez esto no es funcional y ver si se cambia a otro sistema que sea más liviana, el señor Sergio Polania explico que hay mecanismos de piñón y cremallera que son más eficientes, rápidos y de mayor durabilidad que se podría pensar en dejar esto en presupuesto del año 2022. La señora María Luisa Rubiano sugirió al señor Administrador que mirara el conjunto que queda al costado oriental pegado al club que es esquinero que ve una puerta que se ve muy liviana y practica que también le parece que es muy pesada la que hay en Nogales.

- 4. Datafono.** El señor Adolfo castillo explico que se está pagando \$41.000 mensuales por tener este datafono los cuales se pagan a redebank y servicio de internet para este datafono que es por Movistar son \$71.000 mensuales y que dado que solo 9 aptos pagan por este medio la administración, la idea es que con aprobación del consejo se pueda cancelar el redebank y quitar este datafono y que el hablaría con estos 9 propietarios para que realicen sus pagos por el banco Caja Social y las diferentes opciones que hay porque son \$1.344.000 al año que se ahorraría el conjunto, el señor Mario Ramírez menciona que se podría cancelar en enero o febrero de 2022 que se cumpla el año. Conclusión por unanimidad el consejo estuvo de acuerdo. El señor Javier Jiménez sugirió que se hiciera comunicados invitando a la gente a usar el pago de ACH y PSE, el señor Sergio Polania sugirió enviar los enlaces que expliquen las formas de pago, al igual sugieren que se diga que se quitara el datafono por lo costoso que se volvió este servicio para la copropiedad.

El señor Mario Ramírez menciona que, los bordillos que viven llenos de agua se quiere revisar de donde proviene esa agua y que la idea es darles pendientes a esas cañuelas para que las saque a la cañuela que está en el garaje y las conduzca al pozo nuevo eyector, porque actualmente si llueve mucho se inunda y las está llevando hacia el ascensor, con las lluvias fuertes que se han presentado esto se rebose en estos días y salió agua por entre los muros.

- 5. Cerramiento muros.** El señor Mario Ramírez explico que el Ingeniero Edgardo Rojas fue a la curaduría 3 a averiguar el estado del requerimiento y que ellos le dieron una copia del oficio, el cual comparten en pantalla a todos los consejeros leyendo las observaciones de este documento, en el cual menciona que esta área no corresponde al conjunto y que es una zona de sesión, es decir que la constructora se cogió esta parte y que no aparecen los planos de todo el encerramiento del conjunto costado sur y norte. El señor Javier Jiménez menciona que en este orden de ideas tal vez no saldría el permiso de la curaduría.

6. Salón de Juegos. El señor Mario Ramírez menciona que hace como año y medio se habló de adecuar este sitio con unas mesas de juego sobre todo para personas de la 3era edad y que el sugiere que de aquí a marzo de 2022 comprar retomar esto y comprar algunos juegos incluso un televisor grande para cuando haya partidos de futbol y que los adultos puedan ir a verlos allí y como se pasaron los 2 sofás allí y servirá como salita de descanso.

Varios El señor Javier Jiménez menciona sobre el informe del Ingeniero Carlos Forero que hizo mención a los saca núcleos en sótano 4 no se pueden hacer porque puede hacer roturas de hierros, el señor Mario Ramírez explico que el informe quería decir es que no se podía utilizar el saca núcleos para abrir huecos, porque podían romperse hierros o varillas que sostienen la estructura. El señor Sergio dijo que hay ruidos en sótano 1 en la curva antes de salir que es una lámina que esta suelta que tuvo pernos en algún momento y se dañaron que se revisen para que se vuelva a fijar y que el otro sonido es cuando se sale del sótano hay unas láminas en las dilataciones que se soltaron están golpeando contra el pavimento, el señor Adolfo Castillo menciona que revisara estos temas para solucionarlos.

Sobre las matas el señor Mario Ramírez menciona que ya se tiene pensado para enero de 2022 y que la compra de 1 o 2 matas para la recepción norte si se podría hacer este año.

La señora María Luisa Rubiano sugirió que se puede pensar en cambiar baldosas de la plazoleta que los ladrillos ya se ven deteriorados y manchados y que se deje en un proyecto a futuro.

Siendo las 8:28 PM se termina 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

Sergio Polania
Consejero

Javier Jiménez
Consejero

Javier Piza
Consejero