

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No.159

El lunes (13) de diciembre de 2021 siendo las 7:09 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
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano 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 de quórum.
2. Resumen informe técnico del Ing. Edgardo Rojas y decisiones
3. Calificación administrador y demás proveedores
4. Proveedores - presupuesto año 2021
5. Cuota de administración año 2022
6. Avance contrato del sistema de reciclado de basuras
7. Contacto Ing. Carlos Forero (boletín)
8. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Resumen informe técnico del Ing. Edgardo Rojas y decisiones.** El señor Adolfo Castillo informo que el Ing. Edgardo Rojas envió al correo de la copropiedad el informe, para lo cual el señor Adolfo indica que el informe es de más de 40 hojas y que el muro que se podría intervenir es el que está al interior del conjunto de acuerdo a lo que se confirmó en la curaduría y que se encontró que existe algunas diferencias en los tramos de los muros y

algunos presentan mayor riesgo, explicó que el muro que esta hacia la parte del parque exterior que tienen alrededor unos pinos que las raíces de los mismos ya levantaron la viga que sostiene ese muro y que se requiere reforzar para que el muro no se parta, los otros muros que se necesitan reforzar limitan con Arcos de Casigua y Puerta de Hierro y explico con unas imágenes apoyándose en presentación de pantalla y se ve que los muros están inclinados como lo es el muro de Puerta de Hierro que esta recostado hacia el muro de Nogales de la Colina, el señor Mario Ramírez explico que más o menos vale \$35.000.000 lo que es arreglar la viga del costado norte, falta los costos del abogado para el proceso que se requiere ante habitad por el tema del retiro de los pinos. Los consejos consideran que no se publique se espera a la asamblea.

3. Calificación administrador y demás proveedores. El señor Mario Ramírez explicó que hace como un mes el señor Administrador Adolfo Castillo envió el formulario para la calificación del administrador de acuerdo al SGC, el señor Adolfo Castillo aclaró que solo se ha recibido respuesta por parte del señor Javier Jiménez, al igual dijo que la evaluación del revisor fiscal y contadora lo hace el Consejo de Administración, sobre los demás proveedores informó que ya se hicieron todas las evaluaciones de manera presencial con reuniones programadas con cada proveedor y que se levantaron las actas de compromiso que firmaron los proveedores y él como Administrador y que solo queda pendiente INNOVANCE que esta para realizarse en enero 2022 y al igual falta la del Ing. Carlos Forero. El señor Adolfo Castillo enviara nuevamente a los correos de los Consejeros la planilla para que puedan realizar la evaluación del Administrador. El señor Mario Ramírez solicitó que les haga llegar las evaluaciones de los proveedores que realizó el señor Administrador. El señor Mario Ramírez informó que el Ing. Carlos Forero retomará los trabajos contratados esta semana, al igual mencionó que el Ing. Edgardo Rojas les mencionó que una vez se solucione la caída de agua en el muro del sótano de la torre 4 es decir que termine los trabajos del Ing. Carlos Forero, que él podría ver si ese muro tuvo algún debilitamiento y que para esto ya hizo llegar una propuesta que esta alrededor de \$1.650.000 costo del concepto e informe, la propuesta fue leída por el señor Adolfo Castillo para conocimiento de todos los consejeros, en la cual también hizo mención que entregara un informe técnico de acuerdo a las tomas de muestras de estos muros que serán analizadas en un laboratorio especializado en este tema, lo cual tiene un costo adicional que es de \$1.820.000 más IVA. Conclusión. Por unanimidad es aprobado por el Consejo la propuesta del Ing. Edgardo Rojas.

4. Proveedores - presupuesto año 2021. El señor Mario Ramírez mencionó que, para algunos temas solo había presupuesto para este año y que para el 2022 ya no deben seguir algunos gastos como:

Asertad: Sobre el cargo de Auxiliar Administrativa explicó las razones en detalle de los costos que paga el conjunto por la persona de acuerdo a un concepto lega E.T. ART.114 sobre los aportes parafiscales y de acuerdo a los cálculos se está pagando más y que no debería ser cobrado al conjunto por parte de Asertad, los cuales son presentados en pantalla compartida, al igual este ejercicio lleva a que se deberá revisar todos los cargos de la empresa de aseo, lo cual se considera deberá revisarse con la Gerente de Asertad.

SG-SST. Luego se menciona el caso de la Licenciada del SG-SST que es necesario revisar si solo se contrata sus servicios 2 veces al año, y que se debe revisar este contrato que por ahora suspender esta contratación hasta que se revise el presupuesto.

Mantenimiento de Puertas. Mencionó el señor Mario Ramírez que este contrato con Innovance se ha convertido en algo muy costoso por repuestos y daños de las puertas, que igual pide que se detenga este contrato mientras se revisa el presupuesto.

Jardinero. Se va a conseguir otra persona porque el actual es desordenado y pasa las cuentas a los 2 o 3 meses después de haber prestado el servicio.

Ing. Carlos Forero. Se va a renegociar los honorarios por lo que no hubo servicios por parte de este proveedor en noviembre.

El señor Mario Ramírez igual mencionó que hay una cotización de un proveedor sobre el sistema de cámaras dado que el sistema de CCTV del conjunto presenta muchas inconsistencias y es obsoleto y se quiere actualizar que la cotización está en el orden de \$35.000.000 y que de estos el 50% es de unas cámaras que identifican las placas de los vehículos y queda el registro en el DVR y esto hace las talanqueras abran automáticamente sin necesidad que el vigilante esté tomando nota cada carro que llega o sale del conjunto, que la última reunión con el proveedor se le solicito que aterrizaran un poco más la propuesta porque no venía claro lo de los materiales dado que la ductería del conjunto por ejemplo hay que cambiarla la cual está en pésimas condiciones, sobre todo la parte que es sobre Cra. 58 y la parte que da al parque que es lo que está más inseguro al igual menciono que la propuesta incluye unas cámaras que dan una alarma de las personas que se acerquen al área a la cual no deben acercarse y de inmediato llega esta alarma a la persona que está en monitoreo, también informo que esta empresa hará llegar una propuesta de la citofonia la cual también presenta un problema y por la cantidad de cables enredados.

Pintuver. El señor Mario Ramírez hizo mención a la ferretería que son gastos pequeños en ocasiones, y considera que se realice pueden realizar estos pagos desde la caja menor y no generar crédito por estos.

5. **Cuota de administración año 2022.** El señor Mario Ramírez menciono que en marzo de este año se sugirió a la asamblea que no se incrementaba la cuota de administración para el 2021 que significo \$40.000.000 y que se evaluaría la cuota de administración para el 2022 y el señor Mario Ramírez sugirió que sí se incremente, porque ya no serían 40.000.000 sino 80.000.000 que afectaría los gastos de operación del conjunto, explico que está establecido por asamblea que es lo que suba el salario mínimo, el señor Jorge Martínez menciono que igual esto se deberá analizar, el señor Sergio Polania sugirió que si se debería subir porque todo lo que es insumos y materiales sube y no se puede seguir asumiendo esos incrementos en la copropiedad para que no se afecte cuando se tengan que realizar trabajos adicionales que siempre se presentan en el conjunto, el señor Javier Jiménez menciono que para él es más estratégico que en caso de requerirse algo adicional para una obra se ponga una cuota extraordinaria y no subir la ordinaria, o que se puede revisar qué % se puede incrementar tal vez no el salario mínimo sino establecer un porcentaje. La señora Paola Rosero sugirió se realicen varios escenarios con diferentes porcentajes para analizar las alternativas, lo cual estuvieron de acuerdo los demás consejeros, al igual también sugieren que se revise que sobre los posibles proyectos a realzar se dejen aparte y como serían financiados. Es solicitado al Administrador haga un sondeo con los proveedores para ver cuánto van a incrementar sus servicios para el año 2022.
6. **Avance contrato del sistema de reciclado de basuras.** El señor Adolfo Castillo mencionó que se recibió por parte de Soluciones Sostenibles el informe del diagnóstico al interior del conjunto el cual consta de 17 hojas, solicitan los del consejo se los envíe al correo para poderlo leer.
7. **Contacto Ing. Carlos Forero (boletín).** Este tema se trató en punto No.2.

- 8. Propositiones y varios.** El señor Adolfo Castillo menciona que el año 2020 se le dio a cada apartamento un kit de natilla y buñuelos y que se contrató una tuna, consultó si el consejo desea se realice alguna actividad, la señora Paola Rosero vota porque se contrate lo de los villancicos. Se revisará el tema el día miércoles 15 de diciembre de acuerdo a informes financieros si hay fondos de otros ingresos.

Siendo las 9:31 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Sergio Polania
Consejero

Paola Rosero
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejero