

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 161

El martes (18) de enero de 2022 siendo las 7:05 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 Piza	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	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 de quórum.
2. Presupuesto año 2022.
3. Correo Ing. José Elías Moreno.
4. Continuidad Consejo de Administración.
5. Fecha asamblea ordinaria 2022.
6. Trabajos torre 4 sótano 2 Ingeniero Carlos Forero.
7. Vidrio AUDI.
8. Soluciones sostenibles informe diagnóstico.
9. Kit brazos puerta vehicular.
10. Traslado Oficina Administración.
11. 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. Presupuesto año 2022:** El señor Mario informó al consejo que está verificando de acuerdo a la información que hizo llegar la señora Contadora y que al igual este se realizará con un incremento del 10.07% de acuerdo al salario mínimo, que se ha hecho las exploraciones con los proveedores y que el único que no va a incrementar es ARBOMBAS igual este proveedor aún no se sabe si seguirá por el tema de los costos con ellos y los imprevistos que se han presentado, y hay otros costos como el caso de la Aux de administración y el todero que los cargan con AIU cuando no corresponde porque es el costo del suministro de la persona y eso subirá como un 30% en estas 2 personas. El señor Adolfo informó que en la mañana del 18 de enero ya dejaron un pre-borrador que trabajo con la señora contadora, al igual don Mario indico que también han sido informados que el costo de los insumos de aseo también tendrá un alza como del 20% o 30% que por esto se deberá colocar incremento superior en esta cuenta, que se piensa tener la próxima semana cifras más aproximadas
- 3. Correo Ing. José Elías Moreno:** El señor Adolfo Castillo hizo lectura del correo que envió este propietario el cual hizo llegar el pasado 7 de enero dirigido al señor Mario Ramírez bajo el concepto de derecho de petición relacionado con el alza de la cuota de administración solicitando que se le comparta el acta de la asamblea del año 2021 en la cual fue aprobado el incremento con el porcentaje del salario mínimo, el señor Mario Ramírez mencionó que, se le debe responder que el audio no existe porque por temas legales ya fue destruido pero que reposan las actas en la página web y al igual mencionó que esto se trae a consejo para conocimiento de todos.
- 4. Continuidad Consejo de Administración.** El señor Mario Ramírez menciona que, esto era importante para que todos manifestaran si es la intención seguir en el consejo para este año 2022 para continuar con los proyectos que se tienen previstos y preguntó a todos que han pensado, el señor Javier Jiménez menciona que realmente la obra que está faltando es la de las zonas húmedas, el señor Mario Ramírez dijo que, si y que falta algo de lo del sistema de archivo e incorporarlo al SGC y llamar a asamblea para que sea aprobado todo lo que sean las políticas para darle el manejo a estos sistemas y que es lo que él aspira sacar este año y que él desea continuar, el señor Sergio Polania dijo que si apoya y continua, señor Javier Piza menciona que, sí que él continua, así como el señor Javier Jiménez, y que faltaría confirmar con los que están ausentes en esta reunión.
- 5. Fecha asamblea ordinaria 2022.** El señor Mario Ramírez propone que, se lleve a cabo entre el 25 y 26 de febrero a las 6:00 PM siempre y cuando se cuente con el señor Sergio Polania para presidirla, el señor Sergio Polania propuso que sea sábado tipo 5:00 PM inicio registro 4:00 PM, para que se esté terminando tipo 10:00 PM, los demás consejeros estuvieron de acuerdo con la fecha y hora y que sea virtual. Quedó aprobado realizarla el 26 de febrero de 2022 inicio de registro 4:00 PM y para la logística que sea con a empresa Nexos. El señor Mario Ramírez pidió que, se solicite a Nexos un técnico para acompañamiento presencial quien apoye, al igual solicitó se informe a Nexos le de apertura al micrófono de quien se autorice estar en sala y controlar muy bien este tema, porque la gente no se sale de sala después de intervenir.
- 6. Trabajos torre 4 sótano 2 Ingeniero Carlos Forero.** El señor Adolfo Castillo informo que, hoy 18 de enero hizo presencia el señor Carlos forero con un trabajador y llevó un Sika acelerante y se pudo observar que la humedad si disminuyo en un 80% a 90%, dijo. Es decir que el arreglo del tubo si funcionó y se le pidió al Ingeniero un informe técnico para remitir un boletín al respecto y dar el parte de tranquilidad sobre todo a los residentes de la torre 4 que están pensando vender su apto y estaban a la espera de que esto se solucionara. El señor Javier Jiménez preguntó que, si el señor que hizo este trabajo finalmente fue el señor Carlos Forero, le confirman que sí y que ya retomo los trabajos

para que cubra nuevamente todo lo que se destapo teniendo en cuenta que si sirvió el trabajo que se hizo. El señor Mario Ramírez menciona que, hizo el recorrido y que igual las cañuelas aún no están totalmente secas, aclaro que las que están por un pasillo que dejo la constructora para que no se apose el agua, dijo que, hay que hacerles unas pendientes a esas cañuelas para que el agua corra, menciona que este trabajo hay que hacerlo, el señor Javier Jiménez dijo que, su duda es que el ingeniero había dicho que había otro tubo roto, el señor Mario Ramírez aclaro que, si se habló de 2 tubos uno que bajaba por los baños de aguas negras y ese se reparó y después el otro tubo que se reparó el 22 o 23 de diciembre que tocó hacerlo estando dentro de una columna y le construyeron un tubo para conectarlo a la tubería de las aguas negras, el señor Javier Jiménez menciona que, al igual cuando llueve se van por los 2 huecos que se hicieron desde la plazoleta y que lo ideal es que se termine esa obra y se tapen esos huecos.

- 7. Vidrio AUDI.** El señor Adolfo Castillo menciona que, se recibió un correo de la señora Rosalba Castellanos del Apto. 4-503 sótano 1, propietaria del Audi haciendo mención a unos daños en el capo del carro al cual ya la copropiedad le respondió por el panorámico del carro, hizo lectura del comunicado textualmente, el señor Adolfo Castillo manifestó que, esto que dice no fue así, el señor Sergio Polania dijo que, se debe es verificar el estado del capo para poder confirmar que no cayeron partes de ladrillo en el capo, el señor Adolfo Castillo aclaro que, el día que sucedieron los hechos revisaron que solo fue polvillo, no pedazos de ladrillo porque los pedazos fue en el panorámico y que además se lavó el capo con agua suavemente y con autorización de la señora y estuvieron presentes, la propietaria, la hermana de ella, vigilancia y la administración y después de 2 horas subieron el carro a la plataforma a la luz del día, se volvió a revisar y ya con esto se pudo determinar que el único daño fue en el panorámico, y que la señora firmó el documento en el cual aceptó las cosas y además que el acuerdo dice que no haría más reclamaciones posteriores entendiéndose que solo fue lo del panorámico, el señor Sergio Polania mencionó que, tal cual esto se le deberá dar respuesta a la señora de cómo fueron las cosas y que el procedimiento se llevó a cabo muy bien, el señor Mario Ramírez menciona que, hubo como 5 testigos el día que sucedieron los hechos y que no se encontró ningún otro daño adicional a lo del vidrio y que esto no fue informado y visto en su momento sino un mes después, adicional se le pagó el costo de lavado y polichado del carro y ya después fue retirado el carro de la copropiedad.
- 8. Soluciones sostenibles informe diagnóstico.** El señor Adolfo Castillo hizo mención que, este informe fue enviado al correo de todos los consejeros y que esta semana se recibirá por parte de la empresa soluciones sostenibles una propuesta de ajuste que se llevaría al manual de convivencia relacionado al manejo de excretas con las mascotas, el señor Mario Ramírez menciona que, hay otros puntos que faltan por hacer de acuerdo a este proyecto lo cual solicita que se lleven a cabo.
- 9. Kit brazos puerta vehicular.** El señor Mario Ramírez menciona que, ya debe estar la cotización de Turbo Puertas y que no está de acuerdo en que se continúe con Innovance, la señora María Luisa Rubiano menciona que, el año 2021 se habló el tema y que iban a mirar una puerta de otro conjunto que queda al frente de Nogales que le parece que es mejor ese sistema de puerta y que considera que lo que se debe cambiar es el sistema de puerta por una más moderna, el señor Mario Ramírez menciona que, el sistema es mejor cuando las puertas se despliegan o guardan hacia los lados que es algo que estuvo averiguando y que el problema de ese sistema es que esa inversión puede ser entre 20 a 30 millones y que no se sabe si esto se pueda incluir dentro de los proyectos que, se han pensado para el conjunto dado que hay temas como el sistema de CCTV y cámaras que está obsoleto y así como el sistema de citofonía, lo cual se debe evaluar qué es lo más urgente por hacer. El señor Mario Ramírez hizo mención a una propuesta que le

llamo la atención que es un sistema de alquiler de los brazos. El señor Adolfo Castillo hizo claridad que los brazos de acuerdo a asesoría fueron escogidos por el consejo y la administración que estaba en su momento, el señor Mario Ramírez dijo que, efectivamente fue porque indicaron que eran los de mejor calidad, el señor Sergio Polania sugirió que, se podría probar con el proveedor que hace mención el señor Mario Ramírez con estos brazos para la salida vehicular, el señor Adolfo Castillo hizo lectura a la propuesta de servicio de arrendamiento con costo mensual fijo con motores de alta velocidad y otras bondades, total propuesta adquiriendo los brazos \$5.020.000, la opción de arrendamiento de los brazos por \$150.000 más IVA y con el mantenimiento de esta puerta. Conclusión: Por unanimidad fue aprobada la figura de arrendamiento con el proveedor Turbo Puertas y averiguar con este proveedor el costo del mantenimiento de la puerta de la entrada vehicular, el señor Adolfo Castillo hizo claridad que hay otras 12 puertas, el señor Mario Ramírez mencionó que, las puertas adicionales a las vehiculares más importantes son; las peatonales, la del costado norte y la de salida al parque y que las demás puertas de entradas a las torres permanecen abiertas.

- 10. Traslado Oficina Administración.** El señor Adolfo Castillo explico que, ya hay una cita con la ETB para el traslado del router en horas de la tarde y así poder coordinar el traslado de la oficina, el señor Mario Ramírez menciona que, si esto es urgente propuesta que fue dada por el señor Javier Jiménez o mejor esperar a que se lleve a cabo los trabajos de las zonas húmedas, el señor Javier Jiménez menciona que si es importante el traslado de la administración porque las obras normalmente se demoran y que el tema del gimnasio hay maquinas que no se han podido poner en funcionamiento y que de acuerdo al presupuesto de este año se debe determinar que maquinas faltarían y el tema de los mantenimientos y ver que se puede o no hacer para tener claridad que maquinas caben y que abra más presión por parte de los residentes al respecto. El señor Mario Ramírez menciona que, quedaron \$6.000.000 para ejecutar este año para adecuaciones del gimnasio, el señor Javier Jiménez menciona lo del boletín, en el cual dice que, se hizo mantenimiento a la caminadora y que esos costos en donde se dejan en el presupuesto, el señor Mario Ramírez dijo que, se deberá dejar en el presupuesto una cuenta para mantenimiento gimnasio, y que otros gastos que se presenten para el gimnasio saldrá del fondo de otros ingresos.

11. Proposiciones y varios.

El señor Mario Ramírez sugirió sacar un boletín con varios temas en el cual se pueda dejar mencionado el tema del incremento de las cuotas de administración, también lo del gimnasio.

El señor Javier Jiménez sugiere dejar 2 puntos, 1. Letreros del parque con letra más grande y que sean uno o 2 letreros. 2. Para la asamblea lo del reglamento del manual de convivencia como por ejemplo lo relacionado con las sanciones no pecuniarias para los morosos y actualizar algunos temas que ya no funcionan así y lo otro las multas del uso de parqueadero de visitantes, para que les den facultad a los consejeros para realizar esos ajustes, al igual mencionó el tema de las mascotas que igual se debe multar cuando no se cumpla con las normas.

El señor Sergio Polania menciona un tema inherente a la responsabilidad del consejo que es los elementos que la gente deja en los parqueaderos dio un ejemplo de una persona que dejo un elemento en la parte de atrás de su parqueadero y eso genera que el carro quede salido de la zona del parqueadero, la gente deja escombros y si se presenta algún accidente como un conato de incendio la responsabilidad del consejo y la administración hasta donde sería que se deberá tomar alguna acción al respecto, al igual menciona que, nuevamente los operadores de comunicaciones están dejando los cables salidos y desordenados, el señor

Mario Ramírez menciona que, esos son de citofonía, que no se pueden tocar y que esto es parte de lo que se ha mencionado se debe cambiar.

Siendo las 8:26 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

Javier Piza
Consejero

Sergio Polania
Consejero

Jorge Martínez
Consejero