

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 165

El martes primero (01) de marzo de 2022 siendo las 7:37 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Ninguno.

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. Instauración Consejo de Administración.
 - a. Nombramiento Presidente del Consejo 2022-2023
 - b. Nombramiento Administrador 2022-2023
3. Obras a ejecutar período 2022-2023
4. Propuesta trabajos en fachadas.
5. Horario Auxiliar Administrativa.
6. Propuesta pruebas presión tubería agua Apto.3-101.
7. Comentarios sobre la asamblea.
8. Contrato revisora fiscal.

DESARROLLO DE LA REUNION

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

2. **Instauración Consejo de Administración.**

a. **Nombramiento Presidente del Consejo 2022-2023.**

El señor Jorge Martínez propuso que se siga igual que el señor Mario Ramírez siga de presidente y las demás condiciones como ha funcionado el consejo que han estado así bien, el señor Sergio Polania dijo lo mismo que sigan igual, conclusión: Por unanimidad queda aprobado esta propuesta.

b. **Nombramiento Administrador 2022-2023.** El señor Mario Ramírez mencionó que, con el administrador quedaron desde el principio unos horarios en los cuales haya presencia de él en el conjunto y que no sabe si eso se está cumpliendo y que lo menciona por comentarios que ha recibido de algunas personas, el señor Adolfo Castillo explico que no tiene inconveniente en atender no solo sujeto a un horario estricto sino en tanto lo requieran en el conjunto él está presto a atender y estar en el Conjunto tanto para temas con el Consejo y con los copropietarios, al igual aclaro que él tiene organizado un horario en los cuales hay días que está en el conjunto en las tardes y otros en las mañanas pero toda la semana él pasa al conjunto y que si hace citas con los propietarios en las horas que a ellos les queda mejor él es flexible y los atiende en esos horarios, así como cuando lo requieren para alguna reunión, que el considera que si se está cumpliendo en la cantidad de horas que el conjunto lo requiere y en el trabajo que le demanda, agradeció la confianza y expuso que cuentan con él para todo, el señor Mario Ramírez dijo que él es consciente que el administrador le dedica mucho más tiempo del que esta establecido y se cuenta con el administrador siempre que se le necesita. La señora Paola Rosero manifestó que cuando se tiene contrato de prestación de servicios como es el contrato del administrador no esta obligado a cumplir un horario sino el tiempo que él establece y que si está dando más de ese tiempo se considera que está bien así y que piensa que eso puede dar respuesta a lo que se generó de inquietud en la asamblea, propuso que se podría hacer una reunión donde se puedan resolver todas las inquietudes de las 7 u 8 personas que en la asamblea siempre están recalcando que las cosas están mal pero sino se responde o no se envía un comunicado que aclare las cosas la gente se queda con esas cosas, la gente igual nos apoya y se ve porque la asamblea nos dio su aval. Conclusión: Los consejeros asistentes votaron, y por unanimidad estuvieron de acuerdo en renovar el contrato del señor **Administrador Adolfo Ricardo Castillo Bertrand identificado con C.C.19.248.509 por un periodo de 12 meses a partir del 14 de junio de 2022 y hasta el 13 de junio de 2023.** Al igual se puso a consideración el nombramiento del **Administrador Suplente** para lo cual los consejeros votaron por el señor **Mario Ramírez Santana C.C.19.335.353, quien quedará por el mismo período del 14 de junio de 2022 al 13 de junio de 2023.**

3. **Obras a ejecutar período 2022-2023.** El señor Mario Ramírez menciona que el principal proyecto para este año es la obra de las zonas húmedas para convertirla

en la administración y de servicios generales, que ya se contacto a la Arq. Jimena Caro y que lo primero es la licencia de construcción en la curaduría, y que ella necesita un concepto de un ingeniero estructural en el cual diga que es la intervención de una fachada y no muros estructurales, el señor Adolfo Castillo explico que hoy en reunión con el Ing. Edgardo Rojas visitaron el apto 1-501 donde estuvieron interviniendo un muro estructural y que les fue muy bien y el Ingeniero Edgardo recomendó un maestro de obra que podrá reparar ese muro y que los propietarios de este apto. pagaran esto, adicional él Ing. no cobrara por esta asesoría y él como administrador estará atento de esta obra, que por otro lado estuvieron visitando la zona húmeda y que el Ingeniero Edgardo pasara el informe que se requiere y sobre la asesoría. El señor Mario Ramírez explico que, sobre los arboles hoy se hizo una reunión con un Ingeniero Agrónomo Forestal del IDRD el señor Adolfo Castillo explico que, como los parques tienen un numero en Bogotá y no todas las entidades son responsables de todos los parques, están vigilados por diferentes entidades del distrito y no son las mismas, la del parque de Nogales pertenece al IDRD y que se cree que unos 2 o 3 meses le asignaran este caso reportado por Nogales y que dado que los individuos arbóreos de esta zona son muy viejos y están enfermos ya representan un riesgo alto, explico que son unos 23 arbole, que el señor llevo registro fotográfico, el señor Mario Ramírez menciona que, esta obra del parque no se podrá hacer sino hasta después del 2do semestre de este año, continuó con relación de otras obras que hay, dijo que se tendrá la matriz para la próxima reunión de consejo, como lo es el tema del reciclaje de residuos sólidos, otro proyecto es el de gestión documental y ya después de este se podrá actualizar el SGC y que lo importante es que las personas que quedaron designadas para revisar el sistema de calidad es que puedan verificar si se está cumpliendo y las evaluaciones. El señor Mario Ramírez menciona que, hay una propuesta sobre los cuartos de basura y que en una visita de campo que hicieron con el señor Administrador se pensó que en un muro que hay al lado izquierdo torre 3 del cuarto de basuras se pueda instalar una tapa de un shut de basuras y se compra unos contenedores y se incluya esto dentro del reglamento del sistema de residuos solidos que se implementara y que así las personas puedan allí botar sus basuras, dejó esta idea como propuesta para que lo vayan analizando y estudiando todos los consejeros para tomar una decisión más adelante. La señora Paola Rosero menciona que en la torre 1 deja la basura en el sótano 1 debajo de la torre 2 hay un shut y allí siempre se ve mucho desorden y lo que se entiende es que en este sitio se instale una puerta como si fuera un cuarto de basuras, o como una especie de venta, el señor Mario Ramírez le aclara que si y que en la parte de adentro se instala un contenedor y la puerta permanecerá abierta y solo se abre cuando se deban desocupar las canecas. La señora Paola Rosero dijo que, si debe revisarse muy bien el tema para que quede un sitio muy funcional y que debe ir de la mano con que se debe dejar unas instrucciones claras sobre los días donde se puede votar las basuras para ciertos días basura organiza para otros días reciclaje, y que además deben ser canecas grandes y esto debe quedar muy bien documentado y que las personas de aseo vayan sacando la basura porque puede que entre semana no salga mucha pero fin de semana si es bastante lo que sale. La señora María Luisa Rubiano menciona que el tráfico de basura en ese lugar es bastante porque es todo lo de una torre que son 48 apartamentos y la basura la bajan a diario y el

reglamentar por días creo que no se puede. El señor Adolfo Castillo explicó que si se llegara a realizar esa implementación se tiene que pensar en dotar de más canecas al conjunto en especial para los fines de semana que son puentes. El señor Jorge Martínez mencionó que a veces a quien envían a botar la basura es a los jóvenes de la casa y ellos la dejan por fuera ni siquiera abren la caneca, el señor Adolfo Castillo comentó que por cámaras se pudo ubicar que 2 arrendatarios que iban de la torre 1 hacia la torre 2 y dejaban las basuras en el ducto del shut de basuras en la parte externa y no iban al sótano a votar sus basuras y con cartas que se les enviaron desde la administración se logro que dejaran de hacer esto y se solucionó.

4. Propuesta trabajos en fachadas. El señor Adolfo Castillo explico que cuando se recibió esta administración hace 3 años recién se había hecho impermeabilización de fachadas y las garantías de 12 o 13 inmuebles se atendieron con la empresa que hizo este trabajo, sin embargo, se siguen teniendo problemas de fachada en algunos aptos. Se estuvo atendiendo con un contratista por un año o 1 año y medio, después ese proveedor empezó a falsificar los documentos de la seguridad social y se ha seguido buscando pero unos no cumplen con las exigencias necesarias y se consiguió una empresa JB SERVICIOS INTEGRALES quien cuenta con todos los requisitos como certificados de alturas y seguridad social en regla, ya se hizo visitas con ellos a los apartamentos que tienen problemas de filtraciones por fachadas, al igual mencionó que JB presentó una propuesta que contiene los costos de todos los apartamentos visitados, el señor Adolfo Castillo hizo lectura de la cotización y la presento en pantalla compartida, el señor Jorge Martínez pregunto que hasta que punto todas las personas pueden empezar a reclamar o solicitarles hagan alguna reparación de este tipo y hasta que punto es bueno atender esto, porque se entiende que para mantenimiento de fachadas piden una cuota extraordinaria, el señor Mario Ramírez explico que son los únicos casos recibidos y que estas personas han sido pacientes y son daños de más de un año el señor Adolfo Castillo explico que incluso hay un caso de un señor que lleva 3 años esperando le atiendan su caso y sugirió que no se publique pero que si se atienda porque entre más tiempo se deje el problema empeorara. El señor Mario Ramírez explico que estas reparaciones quedaron incluidas en el presupuesto de este año. Conclusión: Por unanimidad quedan aprobados estos trabajos de acuerdo a cotización de JB Servicios Integrales.

5. Horario Auxiliar Administrativa. El señor Adolfo Castillo explico que la auxiliar administrativa es tecnóloga en contabilidad y se presento a la Universidad del Área Andina para ser profesional en contaduría y hay unas clases en unos días de la semana que son martes a jueves que entra a las 6:00 PM y por esto pidió el permiso que por estos días pueda salir a las 4 PM y entra a las 7:00 AM, la idea es contarle de esto al consejo antes de publicarlo por boletín a toda la comunidad, que al igual los meses que esté en vacaciones retomara el horario habitual de 8 AM a 5 PM, adicional informo que esta tomando clases de ortografía, atención al cliente y de ofimática, el señor Mario Ramírez aplico que esto solo aplica para el periodo o semestre académico y cada semestre se revisara de acuerdo al horario académico que le quede, el señor Jorge Martínez pregunto que como ha sido el desempeño de

la auxiliar, el señor Adolfo Castillo manifestó que es bueno que ha podido atender casos de residentes agresivos y la auxiliar no responde a esa agresividad sino es paciente y sabe darle manejo y que esta dando la medida y que la parte de confidencialidad ella ha cumplido esto muy bien y es importante en este cargo y que se observa que esta contenta en el conjunto y que es muy puntual en su horario y que si se tiene que quedar un rato más del horario ella no tiene problema con eso, el señor Mario Ramírez dice que siente que esta auxiliar se esta desempeñando cada vez mejor en el cargo, al igual el señor Adolfo Castillo explico que la auxiliar es un soporte importante en el sistema contable Daytona, el señor Mario Ramírez sugirió que se le puede ir delegando a la auxiliar el revisar o supervisar obras que se hacen en el conjunto, también dijo que él hablo con ella que a las personas que llegan se les ofrezca un tinto o una aromática y esto sirve para bajar un poco la presión cuando las personas llegan de pronto ofuscadas o molestas. En conclusión, estuvieron por unanimidad de acuerdo en autorizar este horario para la auxiliar y que además beneficia al conjunto que ella mejore su perfil.

6. Propuesta pruebas presión tubería agua Apto.3-101. El señor Adolfo Castillo presento la propuesta enviada por Fluidos & Redes del Ing. Carlos Forero la cual es un problema de filtraciones de agua en la cocina es un apartamento en un primer piso, explicó que se le han realizado varios trabajos buscando que no se filtre el agua pero el tema sigue, y se hizo nuevamente una visita con el Ing. Carlos Forero a este apartamento y estaba la propietaria, y se pudo identificar que detrás de la lavadora se le entra el agua en ese lugar hay 2 tuberías en galvanizado pero no es ese que se conocía antiguamente que duraba para toda la vida sino este es de una calidad muy regular que con el tiempo se porosea, el Ingeniero le explico a la señora que lo primero que deben hacer es unas pruebas con presión de agua por esta tubería que se debió haber cambiado ya para que no presentara esos problemas por una de PVC si con esas pruebas sale que es por ahí que sale el agua lo que debe hacer la señora es cambiar esa tubería, y esas pruebas tienen un costo de \$600.000 pero se ha pensado quien debería pagar este costo?, porque si es por lo de la tubería lo debería pagar esta propietaria pero si se determina que no es por eso al conjunto le tocaría pagarlo, para esto se tendría que hacer un documento donde se deje esto claro y se adquiriera el compromiso de quien debe pagar de acuerdo a lo que arroje las pruebas, por unanimidad quedo aprobado el realizar estas pruebas bajo algo que quede por escrito sobre la responsabilidad del costo de esas pruebas. El señor Mario Ramírez explico que el Ingeniero Carlos Forero sin aun haber hecho las pruebas asegura que eso no es problema del conjunto, sino que es del apartamento pero que se le debe demostrar a la señora y la única manera es con esas pruebas. El señor Adolfo Castillo menciona que volvieron a hablar con la señora y se quedó que la próxima semana estarían otra vez con el Ingeniero para revisar su caso. El señor Mario Ramírez menciona sobre la señora de la torre 1 que está en el primer piso y que fue de los primeros trabajos que hizo el ingeniero Forero y era un aparto donde se devolvía el agua de otra lavadora de otro apartamento y recuerda que el ingeniero Carlos dijo que eso era problema del apto. siguiente y no de la torre porque que el tubo de desagüe que recibía esas aguas de los 2 apartamentos era único e iba directamente a la caja ósea no provenía de otros pisos de la torre, a la señora se le entrego el informe correspondiente y la señora aún

sigue con ese problema y luego hace unos días de un viaje y encontró el apto inundado por ese problema, se habló con el apto de enseguida donde tienen la comunicación de la tubería y por sorpresa el señor que los atendió les dijo que desde que la señora se había ido la lavadora no se utiliza eso hace como 3 años, esto sorprendió al ingeniero Carlos y quedaron de hacerse unas pruebas y adicional lo cierto es que a la señora del 1er piso hay que solucionarle esto porque este estudio tuvo un costo y fue fallido, el ingeniero ya se comprometió a hacer nuevamente las pruebas.

7. Comentarios sobre la asamblea. El señor Adolfo Castillo menciona que luego de un correo de un señor propietario el cual presentó en pantalla para conocimiento de todos e hizo la lectura del mismo, donde solicita se le haga entrega de la grabación de la asamblea y que él habló con Nexos quienes dice él le manifestaron que el administrador es quien autoriza la entrega de la misma porque ellos se lo hacen llegar en 2 días, el señor Mario Ramírez manifestó que se ve que este correo lo envió el señor el mismo día de la asamblea y dentro de las horas que estaban en la asamblea, menciona que es un abuso que el señor llamara directamente a Nexos a pedir una información debía haberse dirigido directamente a la administración, el tema ya se está revisando y se hará la respuesta dentro del marco legal. El señor Sergio Polania sugirió como dar las repuestas a las inquietudes presentadas en la asamblea y manejar textualmente como fue lo manifestado por las personas y que sea a través de boletines que aclaren cada uno de los temas, para lo cual todos estuvieron de acuerdo.

8. Contrato revisora fiscal. El señor Mario Ramírez manifestó que, él había preparado un material para presentar en la asamblea pero que en vista de unas preguntas que hubo consideró que no era necesario presentarlo, pero que la realidad es que no se ha contado con el perfil de revisoría fiscal que se ha esperado en el Conjunto, adicional menciona que la idea es compartir a la señora revisora las actividades que se esperan realice y que queden incorporadas en el contrato que ella firmará, el señor Mario Ramírez presentó en pantalla cuales sería y por unanimidad están de acuerdo que se maneje así. Se une a esta reunión siendo las 9:45 PM la señora Esperanza Burgos Revisora Fiscal, a quien el señor Mario Ramírez le explica lo que espera el Consejo de Administración en su gestión como revisora fiscal y en que se considera se ha fallado y no se ha obtenido la retroalimentación necesaria y verificación de las cosas y que para este año él puede darle unas sugerencias de lo que se puede hacer en el conjunto y que ella ya conoce algunos temas que existen como los sistemas de gestión y el marco normativo y que el valor agregado que se quiere de la revisoría fiscal y le presentan los puntos que ya fueron evaluados por el Consejo previamente como un cronograma de actividades y cada 3 meses la invitaran al consejo para que pueda presentar un informe de lo que ella reviso en ese tiempo con total autonomía, la señora Esperanza Burgos menciona que efectivamente estas inquietudes se las presentó el señor Mario Ramírez en el año 2021 y estuvo de acuerdo en lo que le están solicitando y menciona que lo ve correcto, el señor Jorge Martínez manifestó que para ellos como consejo es muy importante tener la realimentación del revisor fiscal porque pueden pasarse cosas y que esos detalles los puede ver el revisor y les ayude para

encontrar las alternativas de solución y sus recomendaciones. Los señores Mario Ramírez y Jorge Martínez le presentaron su apoyo a la revisora para orientarla sobre el conocimiento que tienen de la copropiedad y saben sobre lo que se está trabajando en el conjunto. El señor Sergio Polania menciona que parte de unas inquietudes que se presentaron en la asamblea por parte de un señor fue que según como él lo ve es que en la administración y consejo no se tiene la calidad sobre las cosas que se contrata y que lo que se hace es malo. El señor Mario Ramírez le informó que esos informes se suben a la página web y pues las personas así estarán informadas de una tercera persona como es que se están realizando las cosas y así al llegar a la asamblea ya la gente estará informada durante el año de como están las cosas.

Siendo las 10:04 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

Paola Rosero
Consejera

Sergio Polania
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejero