

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 167

El martes veintidós (22) de marzo de 2022 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
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano	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. Avalúo seguro áreas comunes.
3. Cronograma de actividades y proyectos.
4. Propositiones y varios.
 - a. Booking house

DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
- 2. Avalúo seguro áreas comunes.** El señor Adolfo Castillo explico que para renovar el seguro en el año 2021 les presentaron un avalúo y con este se subía mucho el costo de la prima entonces con aval del consejo se mandó a realizar un nuevo avalúo para confirmar si el primer avalúo que hizo la empresa Ingeniería de Riesgos Industriales y avalúo SAS estaba bien o no este costo \$350.000 y lo asumió el corredor de seguros actual, presentó en pantalla un cuadro comparativo de los avalúos que se tienen del año 2019, el de agosto de 2021 y el de otra empresa que lo realizó en marzo de 2022, explico que sobre el primer avalúo se tomó el seguro que va del 24 de agosto de 2021 a 24 de agosto de 2022 póliza actual que está por \$44.450.000.000 y el valor de la prima es de \$44.771.000 con Axa Colpatria, y con sorpresa el avalúo que se solicitó hicieron nuevamente Ingeniería de Riesgos salió más alto por \$61.905.000.000 y por esto se tomó la opción de contratar a otra empresa evaluadora CARLOS CALLEJAS AVALUOS COMERCIALES que aprobó el consejo en una reunión quien cobro \$1.000.000 por el avalúo y ese lo asumió la copropiedad y lo hicieron en marzo 8 de 2022, y el resultado de ese avalúo fue por \$67.888.000.000 es decir más alto que el avalúo que se hizo en agosto de 2021 con la empresa Ingeniería de Riesgos Industriales y explicó que más o menos va a costar la prima con este valor de avalúo \$71.000.000, el señor Mario Ramírez explicó que se quería saber si esa es la realidad de que la póliza se subía en un más de 50% si era que el evaluador anterior se había equivocado, preguntaron si en otras copropiedades sucedió lo mismo, lo cual el señor Adolfo Castillo aclaro que no que fue entre un 5% y 12% máximo, al parecer es que el avalúo del año 2019 por el contrario estaba muy bajo, el señor Mario R mencionó que será necesario solicitar una nueva cotización para este año para el mes de agosto de 2022 y llegar al valor de la póliza para el año entrante poderlo incluir en el presupuesto, el señor Adolfo aclaro que faltando unos 12 días del 24 de agosto que se vence la póliza solicitar esa cotización que iría del 24 de agosto a diciembre de 2022.
- 3. Cronograma de actividades y proyectos.** El señor Mario Ramírez comparte pantalla y presenta una matriz con cada uno de los proyectos presentados a la asamblea iniciando por los más importantes, el cual uno de los proyectos más importantes es la adecuación de la zona húmeda y quedará la administración y servicios generales, informó que proyectó todo hasta diciembre partiendo de la base que en este momento que la gestión que se está realizando es la licencia de construcción de la cual ya se pidió un concepto del ingeniero civil quien aclaro que no hay muros estructurales sino que los que se van a tumbar son en ladrillo o bloque y explico que ya se pagaron todos los derechos de la licencia de construcción por un costo aproximado de \$849.095, el señor Adolfo Castillo explico que el sábado ya iniciaron con el proceso, que se reunieron con la Arquitecta Jimena Caro y el Ing. Edgardo Rojas y que ya fue firmado y completado los documentos que requería la Arquitecta y fueron a notaria a las

autenticaciones de firmas. El señor Javier Jiménez preguntó sobre el funcionamiento del gimnasio, el señor Mario Ramírez le explico que esto quedó pendiente por el tema de la asamblea y como ya paso la asamblea ese traslado se puede hacer, igual hay que revisar los costos para poder ahorrar la plata porque esta sale del fondo de otros ingresos, el señor Adolfo dijo que se ha hablado de un costo como de \$9.000.000 y que él hablaría con la ETB para el traslado de la línea telefónica y el internet, el señor Javier Jiménez dijo que, va a revisar cual tipo de piso puede ser para el gimnasio. El señor Mario Ramírez continuó mencionando lo del CCTV el cual se deberá tener cuando se tenga la obra de la zona húmeda, el otro proyecto que hizo mención es la actualización de la política de habeas data lo cual se esperaría que sea en mayo que esto esté, luego sigue la independización de sifones en parqueaderos el cual se piensa se saque en mayo o junio, luego sigue 5. Punto. Jardines Zen que esta para agosto y que solicito que este tema lo revise el señor Adolfo Castillo con la señora María Luisa Rubiano quien soporta el tema de los jardines y que se revisa en reunión de consejo para aprobar, luego seguiría con el tema 6. Cambio Tapas Shut de la torre 4,5 y 6: Dijo que esta planificado para hacer entre abril y mayo, el señor Adolfo Castillo dijo que, ya se hizo el pedido de los 10 y que el señor con el que mandaron a hacer le dijo que está un poco demorado por que el acero no está tan disponible últimamente, el señor Mario Ramírez le recomendó que se debe hacer de esto un contrato, luego 7. Pintura Puntos Fijos en áreas comunes de las torres para determinar donde hay que intervenir y hacer el presupuesto de los materiales y tipo de pintura, el señor Adolfo Castillo aclaró que esto lo realizarán con el todero y el apoyo de una persona que envía Asertad y que sobre todo se hace mantenimiento en primeros pisos que es donde más se presenta la necesidad de pintar, luego 8. Proyecto de Soluciones Sostenibles el señor Adolfo Castillo explico que con esta empresa es hacer la reunión para poder seguir la siguiente fase, el otro tema es la estabilidad del muro torre 4 sótano 2 y menciono que ya llevo la propuesta del Ing. Edgardo Rojas sobre este tema con los costos, Punto 10. Proyecto de Avisos del Plan de Emergencias: que es una 1era fase, el señor Adolfo C explico que ya hicieron el recorrido con el proveedor que hará la propuesta y sustentarla. Punto 11. Actualización Sistema de Citofonía que va paralelo a los puntos 1 y 2 y sería para realizar en agosto o septiembre. Punto 12. Enchapes: 2 jardineras torre 1 y colocar doble enchape quedaría para septiembre, esto es para que la humedad de la jardinera no afecte los muros de los apartamentos. Punto 13. Reparación muros de Cerramiento norte y sur del conjunto; el señor Adolfo Castillo dijo que no ha retomado el tema con el Ing. Edgardo Rojas sobre esta licencia, el señor Mario Ramírez dijo que de esto se depende mucho de la respuesta que den las entidades encargadas de tumbar esos pinos, el señor Adolfo Castillo explico que hoy radico un 2do. derecho de petición en secretaria de ambiente y se envió por correo certificado y cotejado, adicional informó que estos días han caído arboles por el lado de la cancha de futbol y no solo pinos sino otros árboles que hay en este lugar y que hoy hubo una visita de la UESP e Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos entidad que se encarga de esto y podaron las ramas de un árbol roble que golpeaban las ventanas de algunos apartamentos y que este árbol también está enfermo y puede ser posible que también se caiga, el señor

Mario Ramírez pregunto que como va esto del muro contra puerta de hierro, el señor Adolfo Castillo respondió que sabe que ya la administradora llevo esto a consejo y a asamblea que están a la espera de que ella informe como le fue con esto. Punto 14. Pisos Gimnasio: informo el señor Mario Ramírez que dejo \$6.000.000, luego menciono que, hacen falta algunos puntos como la actualización del reglamento de convivencia el señor Javier Jiménez sugirió enviar un primer proyecto en 15 días para revisarlo en la primera semana de abril en reunión de consejo. El señor Mario Ramírez dijo que, proyectos a ejecutar con fondos de otros ingresos hay que hacer una actualización a la página web, el señor Adolfo Castillo informó que, sobre este punto ya hablo con el fotógrafo quien le informo que ya tiene el video y las fotos, que ya está coordinando para la entrega de esto, el señor Mario Ramírez dijo que, para esto hay que programar una reunión con Andrés Frade. Punto 15. Pruebas Agua Lavadoras; el señor Adolfo Castillo explicó que no solo hay que hacer pruebas en los primeros pisos sino también en segundos pisos, 104, 103, 203 y 204, se espera que el jueves 24 de marzo se realicen las pruebas, Punto 16. Sistema de Gestión Documental: menciono el señor Mario Ramírez que, la auxiliar administrativa presento una matriz de unos proveedores que presentaron sus propuestas y que ya se le indicó a la auxiliar citar al proveedor que se vio el más idóneo y esto quedo para julio. Punto 19. Lockers vigilantes, este tema está atado al proyecto de zona húmeda y está para diciembre ya es comprar teniendo el proyecto prácticamente terminado. Punto 20. Salón de Juegos, se dejó para junio que es la compra de un TV grande, juegos de mesa y así seguir adecuando el 3er piso. Punto 21. Compra de un amplificador de sonido el cual el señor Adolfo Castillo queda encargado de cotizarlo para poder hacer la compra. 22. Cambio de pisos salón comunal y adecuación cocina, el señor Mario Ramírez dijo que, lo adicional que tiene es que les cotizaron solo la mano de obra por \$2.500.000 y que material es otros \$2.500.000, que lo más importante es adecuar la cocineta que hay en este lugar. Aclaro que estas son independientes a las rutinarias, la señora Paola Rosero preguntó por el SGC, el señor Mario Ramírez sugirió que, las personas que integran el comité del SGC trabajen sobre las actividades como actualizar el SGC, las evaluaciones y el seguimiento del sistema.

4. Proposiciones y varios.

- a. Apartamento convertido en Booking House.** El señor Adolfo Castillo menciono que, hizo la consulta a la abogada Dra. Carolina López ella le respondió que la ley dice que no esta expresamente permitido, que el administrador debe presentar a la SIC quien se encarga de informar a la inspección de policía para el sellamiento lo cual deben hacer para evitar multas a la copropiedad, así mismo esta confirmado que efectivamente ese apartamento esta publicado en una pagina de internet para alquilarlo por temporadas, para fines de semana, por días etc., al igual aclaro que a la administración llega un correo de la empresa que administra este inmueble, en el cual autorizan para que ingrese al apto x personas con esta notificación se le informa a vigilancia para que permitan el ingreso de las personas al conjunto, la señora Paola Rosero menciono que por seguridad hay que hacer urgente la gestión necesaria para que esto no

continúe, el señor Javier Piza menciona sobre la entrada vehicular que hay un problema con el ruido que se produce al paso de los carros, por unanimidad deciden que se realice esta gestión con la abogada Dra. Carolina López.

- b. El señor Mario Ramírez pregunto qué ha pasado con el señor Omar Sáenz, El señor Adolfo Castillo informo que el señor Omar Sáenz dejo una carta en la administración solicitando el acta de la asamblea, que al igual el señor llamo a la contadora para solicitar esto y ella el indico que en la pagina web la encontraba igual ya se le envió por correo, al igual ya se le dio respuesta sobre la solicitud del audio en los términos legales, al igual en el mes de junio de 2021 el señor parqueo su vehículo en visitantes y se le cobro la multa en agosto del año pasado y hace unos 10 días paso la reclamación que no le cobren esto y espera que le reversen ese cobro porque el señor esta al día este valor ya lo pago. El señor Adolfo Castillo explico que esta firmada por el presidente y secretario de la asamblea y por la señora Martha Cruz, y la señora Aura de Paz, faltan el señor Rodrigo Kurmen, señor Benjamín Humanéz y la señora Ma del Pilar Suárez, el señor Mario Ramírez comento que hay un compromiso con la asamblea de responder las inquietudes que presentaron las personas, pero que se haría a través de boletín, sobre esto el señor Adolfo Castillo presentó a todos los 5 boletines que ha redactado los cuales se distinguen porque adicionó una A después del número del boletín, los presento en pantalla compartida y leyó uno por uno. Sobre la multa que se cobra por inasistencia a la asamblea, el señor Adolfo Castillo informó que tiene una lista de personas que han escrito para que no le cobren la multa y las razones, mencionó que este cuadro lo presentará en próxima reunión de consejo para revisar estos casos.

Siendo las 8:30 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(Original firmado)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Sergio Polania
Consejero

Paola Rosero
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Javier Piza
Consejero