

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 168

El martes diecinueve (19) de abril de 2022 siendo las 7:14 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. Javier Jiménez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Sergio Polonia	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. Avances en trabajos de:
 - a. Impermeabilización fachadas.
 - b. Cárcamos y sumideros en plataforma.
 - c. Legales redistribución zona húmeda.
 - d. Valoración muro sótano 2 torre 4.
3. Modificación zonas húmedas, términos de referencia.
4. Multas cobros inasistencia a la asamblea.
5. Propositiones y varios.
 - a. Correo señor Omar Sáenz.
 - b. Planeación del trabajo Revisora Fiscal.
 - c. Piso gimnasio.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. Avances en trabajos de:
 - a. **Impermeabilización fachadas.** El señor Adolfo Castillo compartió un informe preliminar técnico remitido por la empresa **JB SERVICIOS INTEGRALES**, hizo lectura del mismo sobre los avances de estos trabajos, las actividades realizadas y cuales están pendientes por ejecutar. El señor Mario Ramírez menciona que él particularmente no se encuentra contento con los trabajos de este proveedor y que se le aclaró a la arquitecta lo que debía hacer y que tenía que ser el paño completo y al hacer el recorrido vieron que hizo un parche y no fue completo y además se había hecho una visita de campo y con base en esto ella cotizó y se hizo el contrato, pero con sorpresa la arquitecta les informó que requería unos anclajes para poder descolgarse sus trabajadores pero que fue algo que ella nunca lo menciona dentro de la cotización sino después los pidió para poder hacer el trabajo, anclajes que costarían \$1.000.000 así mismo el señor Mario mencionó que en el conjunto ya se han hecho trabajos durante 20 años y nunca las empresas han pedido estos anclajes como sistema de seguridad. El señor Adolfo Castillo continuó con la lectura del informe en el cual se ve que fue corregido lo del paño en graniplast. La Señora Paola Rosero dijo que sabe que si les han pedido los anclajes en otro conjunto, que conoce es para hacer los arreglos de alturas y lo que si se ha hablado es que si se instalan esos anclajes cada año hay que certificarlos. El señor Mario Ramírez menciona que efectivamente esto de los anclajes es algo que se deberá estudiar muy bien antes con una compañía seria que cumpla con todos los requisitos incluso deberá hacerse para todas las torres.
 - b. **Cárcamos y sumideros en plataforma.** El señor Adolfo Castillo menciona que este tema se mencionó en el boletín 383 A, en el cual se informó lo que se contrató y las labores que se han realizado. El señor Adolfo Castillo menciona que el trabajo fue revisado por el señor Javier Piza y que igual hay unos desgastes en el pavimento, en la zona carretable y que está un poquito levantado y que no tiene que ver con lo que hicieron estos señores, sino que es algo de arreglar el cárcamo, pero que en términos generales el trabajo quedó muy bien y el ruido que se siente ya es más seco y no es molesto. El señor Jorge Martínez dice que se deberá solicitar esa garantía, el señor Mario Ramírez considera que este tema de las canaletas para conducir el agua no fue tan efectivo porque lo que está generando es que cada año se tendrá que estar haciendo este mantenimiento y es de \$2.000.000, el señor Adolfo Castillo dijo que efectivamente estos sumideros no están cumpliendo bien su función y no

es la solución definitiva. El señor Mario Ramírez dijo que hay un problema por ejemplo en el pavimento frente a la torre 1 el cual se levantó y se hacen unos charcos y cuando pasan los carros salpican a las personas que pasan por este lado, que es algo que están pensando revisar con el Ingeniero Carlos Forero.

c. Legales redistribución zona húmeda. El señor Adolfo Castillo menciona que ya se adelantó este tema en el sentido de la parte legal y que ya fueron entregados todos los documentos a la curaduría con la ayuda del Ing. Edgardo Rojas y la Arq. Jimena Caro y lo último que indicaron es que se instalara la vaya la cual muestra en pantalla y ya está instalada a la entrada del conjunto y que están a la espera de la respuesta con el último visto bueno para poder continuar con el proyecto se espera que sea unos 20 días después de este aviso y la vaya cambia por una de fondo blanco.

d. Valoración muro sótano 2 torre 4. El señor Adolfo Castillo menciona que ya se pagó a la empresa que hará el análisis de laboratorio de las muestras del muro del conjunto, que por tantos años ha sufrido humedad para saber en qué situación está, dado que es un muro estructural y para luego saber que tratamiento se le debe hacer al mismo, esto de acuerdo al informe que entrego el Ing. Edgardo Rojas que era necesario hacer este estudio en laboratorio. El señor Mario dijo que hay un tubo que llega al piso al cual se le hizo una rotura por parte del Ing. Carlos Forero y que considera es necesario que se realice la reparación de este tubo. El señor Jorge pregunto que, si con estas lluvias se han presentado inundaciones, el señor Adolfo dijo que sí que hay un muro que tiene ausente el mortero y se está filtrando el agua y será necesario impermeabilizarlo y que al igual se presentan filtraciones por tubería que pasa por depósitos pero que no en la torre 4 sótano 2 sino es en otros sitios.

3. Modificación zonas húmedas, términos de referencia. El señor Mario Ramírez menciona que le compartió al consejo la versión final que hizo llegar el Ingeniero Edgardo Rojas y que las sugerencias que hay por parte del señor Jorge Martínez es que se incluya que la oferta también llegue por escrito, el señor Mario dijo que la sugerencia es que se invite a varias firmas a presentar sus propuestas y que se deberá publicar por la página web, el señor Mario hizo lectura de los tiempos de la convocatoria para invitar a los oferentes a presentar sus propuestas y del estudio de las mismas, el señor Jorge dijo que no vio los valores de los términos de referencia para conocimiento del consejo, el señor Mario Ramírez dijo que recuerda que fue un anexo que les entregó la Arq. Jimena Caro que si se tiene, pero que se envía es la matriz en blanco para que cada oferente los

diligencie. El señor Jorge menciona que en una reunión de noviembre se mencionó que el proyecto era como de \$70.000.000 sin incluir lo de CCTV pero si con el SISO, el señor Mario solicita al señor Adolfo que se organice todo para que el 28 de abril se pueda publicar esta convocatoria.

4. Multas cobros inasistencia a la asamblea. El señor Adolfo Castillo presento cuadro en Excel con la relación de los inmuebles que se les está cobrando la multa por que no fueron representados en la asamblea los cuales son 46 aptos. de estos 46 se han recibido 7 correos en los cuales solicitan que no se les cobre e hizo lectura de cada uno de los casos que presentan por escrito una excusa del porque no asistieron a la asamblea. El señor Jorge dice que si por ejemplo la persona que dice que les falleció un familiar debería haber enviado un soporte y si no lo hizo pues es complicado exonerarlo de esta sanción y que para el caso de los que dicen que les fallo el internet pues no aplica exoneración tampoco, el señor Mario opino que no se exima el cobro de estas multas, conclusión por unanimidad el Consejo no está de acuerdo en exonerarlos sino continuar con el proceso de cobro de la multa. El señor Adolfo mencionó que dará respuesta a cada persona al respecto y que en consejo de administración de fecha tal se revisó su caso y que la multa continua.

5. Propositiones y varios.

a. **Actas de consejo.** El señor Mario dijo que el señor Adolfo Castillo ha remitido las actas de las reuniones pero que no se ha recibido opiniones de los consejeros sobre las mismas y solicita por favor si alguien las puede leer y hacer sus comentarios. La señora María Luisa dijo que tenía inquietud sobre acta 146 sobre el cambio de la iluminación de la plazoleta por unas bombillas que iluminaran más que duraría como 5 años de vida útil y ella quiere saber si ese proyecto quedo y como se realizará, el señor Adolfo Castillo explico que hoy llego una nueva luminaria que tiene 120 vatios y que está pendiente revisarla con el señor Mario para ver si se puede probar y adicional tiene un brazo, el señor Mario dijo que el proyecto de cambiar los postes por energía solar lo cual lo han estado revisando buscando proveedores que tengan este tipo de sistemas y que les brinde una asesoría lo cual no ha sido posible ubicar alguien idóneo, que encontraron un proveedor con el cual se pueden adquirir unos reflectores como los que están por los lados de la plazoleta en la pared, explico que tienen uno en esa zona y otro a la salida de la portería norte que son unos reflectores rectangulares y esos se pueden cambiar por unos que son del mismo estilo pero adicional traen la célula de energía solar, que se tienen en prueba unas lámparas que les llevo el señor Héctor Ortega pero que el problema es que si algo se daña de esa lampara hay que salir de toda la lampara, lo otro es que este tipo de lámparas van cambiando y que el proyecto que han estado revisando con el señor Adolfo Castillo es cambiar los reflectores que están alrededor e inclusive los que

están sobre la Av. villas por unos de energía solar con la idea es economizar el consumo de energía, dijo que estas lámparas pueden durar de 30 mil a 50 mil horas que puede ser entre 3 a 4 años de duración.

- b. **Pagos y autorizaciones.** El señor Mario Ramírez dijo que. en reuniones pasadas se dijo que las obras o lo que se hiciera en el conjunto debe contar con autorización del consejo, sino las debe autorizar el señor Presidente del consejo y que se recuerda este procedimiento en el sentido que el administrador no puede ordenar ningún trabajo sin estas aprobaciones previas. Mencionó sobre lo que se contrata con el eléctrico Héctor Ortega y la empresa Innovance y explicó que esto se ha vuelto un problema, con el señor Héctor Ortega porque está cobrando hasta las garantías, que él reviso la cuenta del señor y son valores entre 1.000.000 y 1.200.000 y esto se convierte como parte de los gastos fijos del conjunto y se encontró que hay un pago por una asesoría a los señores de Innovance por lo de un cable de citofonía y cobro \$100.000 que él no los autorizó y adicional los de Innovance cobran \$400.000 por llevar un cable desde portería hasta la reja para salir al parque y que este valor se debería negociar. El señor Adolfo Castillo respondió que él ya hablo este tema con el señor Héctor Ortega y que esos cables van con tubería y sobre el pago le dijo que esa cuenta no se autoriza y que cobra sobre algo que debió dar garantía porque él sabía por dónde va ese cable y no para que cobrara por decirle a la empresa Innovance por donde es que pasa ese cable, que el señor Héctor dijo que si cambiara esa cuenta y no cobrara esos \$100.000.
- c. **Correo señor Omar Sáenz.** El señor Adolfo Castillo hizo lectura del correo enviado por el señor Omar Sáenz, relacionado con el envió de las cuentas de cobro al correo que se tenía en el sistema de facturación Daytona correo que él remitió a varias personas entre estos al de facturación que revisa la señora Contadora, de lo cual en resumen lo que menciona que su impugnación es porque el correo esta errado y nunca se enteró de un cobro que le realizaron y del cual no está de acuerdo que corresponde a una multa del año 2021 por uso de parqueadero de visitantes, el señor Adolfo Castillo aclaro que, este es el 4to derecho de petición que ha interpuesto el señor Omar este año. El señor Mario Ramírez mencionó que, es la primera vez que el señor dice que su correo está errado después de 4 años que se le han estado remitiendo a ese correo y que considera que el señor no debería llamar directamente a la contadora, que al señor como dice el señor Administrador ha puesto varios derechos de petición y esta es una cuenta o multa por \$28.000, el señor Mario Ramírez consultó si esta multa es real o no, el señor Adolfo aclaro que esta multa si es real, porque si hizo uso del parqueadero de visitantes y que él ya la pagó. **Conclusión:** Por unanimidad el Consejo está de acuerdo que le reintegren esos \$28.000 porque es más costoso para el conjunto dar respuesta bajo la figura de derecho de petición porque se

hace bajo asesoría jurídica que tiene costos de abogado porque se responden bajo las normas y que se le dé respuesta a este y se le aclare cuál es el conducto regular para atenderle los reclamos que es el administrador. Sugieren igual los consejeros que se aclare los tiempos que se tienen para dar respuesta a los derechos de petición de acuerdo a la ley, y al igual sugieren se remita un comunicado al respecto de cómo se darán respuestas a este tipo de peticiones en cuanto a los tiempos.

- d. Arboles Parque Exterior.** El señor Adolfo Castillo menciona que llegó un comunicado por parte de la secretaria de ambiente el cual se publicó en el boletín 381 del 7 de abril donde mencionan que autorizan al Jardín Botánico para la tala de 13 individuos arbóreos.
- e. Muros de Cerramiento.** El señor Adolfo Castillo hizo lectura del correo que llegó por parte de la administradora de Puerta de Hierro con relación a estos muros el cual hace entender que en la asamblea se revisó este tema pero que lo que concluyeron es que deberán realizar los estudios y cotizaciones correspondientes para llevarlos claramente a la asamblea y que adicional la administradora que dio esta respuesta renunció y que se deberá revisar con la nueva persona que llegue.
- f. Planeación del trabajo Revisora Fiscal.** Se tratará en próxima reunión de consejo.
- g. Piso gimnasio.** Se tratará este tema en próxima reunión de consejo.

Siendo las 9:05 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
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Paola Rosero
Consejera

María Luisa Rubiano
Consejera

Javier Piza
Consejero