

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 169

El martes veintiséis (26) de abril de 2022 siendo las 7:17 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. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. Paola Rosero	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. Informe Revisoría Fiscal.
3. Piso Gimnasio.
4. 1er. borrador reglamento convivencia.
5. Presupuesto preliminar modificación zonas húmedas
6. Propositiones y varios.
 - a. Curso tejido en crochet y otras técnicas (gratuito, convocatoria)
Técnicas de costura:
 - Crochet
 - Macramé
 - Punto de cruz
 - Bordado a mano
 - Frivolidad

1 día a la semana, miércoles o jueves de 2 a 4 PM, señora Apto.4-103 y Sra. Martha Cruz.

b. Ascensores citófonos

DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
- 2. Informe Revisoría Fiscal.** El señor Mario Ramírez menciona que él igual lo envió al correo de todos los consejeros, el señor Adolfo Castillo presentó en pantalla el informe enviado por la revisora fiscal e hizo lectura del mismo. El señor Adolfo Castillo hizo claridad sobre los casos de cartera que mencionó la revisora en su informe dado que ya a la fecha hay casos que se encuentran al día y otros a quienes se les ha enviado las cartas como gestión administrativa, el señor Jorge Martínez menciona que realmente no se observa en este informe las recomendaciones que se esperarían. El señor Mario Ramírez mencionó que al igual hizo llegar al correo de toda la planeación enviada por la revisora y que él se ha reunido con ella para revisarla pero que no está acorde a lo que se espera sea el trabajo que ella realice dentro del conjunto.
- 3. Piso Gimnasio.** El señor Adolfo Castillo hizo presentación en pantalla de las cotizaciones recibidas por parte de DRACOL, las cuales ya habían revisado meses atrás, de acuerdo las muestras que se recibieron en el conjunto y que fueron vistas por él y el señor Mario Ramírez, les pareció mejor el de color por la calidad del mismo y que es antideslizante y además es más económico que el otro tipo de piso. El señor Mario Ramírez mencionó que este costo es de casi \$9.000.000 y hay que tener paciencia para poder llevarlo a cabo y sugiere que no se realice el traslado de la administración, sino que se deje donde está ya que están a casi un mes de empezar el proyecto de adecuación de las zonas húmedas lugar a donde se pasará la administración. El señor Javier Jiménez mencionó que como ya están levantando las restricciones de bioseguridad y que al parecer en mayo ya incluso quitan el uso del tapabocas, se podría cambiar el reglamento del uso del gimnasio como el que se tenga que pedir cita para el uso del mismo, que esto del aforo y distanciamiento ya no existe, que esos decretos ya fueron derogados, el señor Mario Ramírez menciona que igual la emergencia sanitaria aún esta y fue ampliada hasta junio 30 de 2022. El señor Mario Ramírez solicitó que se indique a vigilancia que cuando no haya nadie en el gimnasio este deberá estar cerrado con llave por seguridad y evitar pérdida de piezas. El señor Mario Ramírez puso a consideración de todos el escoger el piso para el gimnasio. **Conclusión:** estuvieron de acuerdo todos en que se instale el piso de color con betas y corrugado que es más económico, cotización 23376 de Dracol y que sea en los 2 pisos del gimnasio.

- 4. 1er. borrador reglamento convivencia.** El señor Javier Jiménez explicó que, coloco en rojo todo lo que adiciono y que solo se trabajó sobre los puntos que se mencionó se iban a ajustar o cambiar y que sobre el tema de parqueadero de visitantes la multa es de medio salario mínimo diario y que para residentes si es un salario mínimo diario, entonces que él sugiere que para todos sea igual medio salario mínimo diario, también hizo mención al tema de los perros que hacen sus necesidades en zonas comunes y que esto no ha cambiado y que lo relacionado a las multas para este tema son muy importantes, el señor Mario Ramírez dijo que, él si vio que hay varias observaciones a todo el documento, que aún no ha terminado de revisar, y que es más que lo solicitado incluir y que fue mencionado en la asamblea, hizo referencia a unos puntos específicos, el señor Javier Jiménez explico que, se manejó igual en la asamblea del 2018, es sugerido por todos que se deje el tema para la próxima reunión de consejo para que todos alcancen a terminar de leerlo.
- 5. Presupuesto preliminar modificación zonas húmedas.** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla el presupuesto que envió la arquitecta Jimena Caro, el señor Mario Ramírez mencionó que, quien debe recibir estas propuestas de los oferentes y debe llegar a manos es del administrador, bien sea físico o por correo, al igual menciono que cuando llegue correspondencia a la administración debe ser manejada por el administrador y no por la auxiliar administrativa, al igual mencionó que se debe invitar a los residentes a que referencien oferentes expertos en este tipo de obras civiles, no a que sean los propietarios quienes se presenten o presenten propuestas, sobre este último comentario estuvo de acuerdo el señor Sergio Polania, el señor Mario Ramírez menciono que, mínimo sería ideal recibir unas 5 propuestas para poder contar con suficientes para la selección. El señor Adolfo Castillo retoma la presentación del presupuesto enviado por la Arq. Jimena Caro e hizo lectura del mismo en detalle, el señor Mario Ramírez mencionó que, para el tema de los materiales se requiere el salón social y durante ese tiempo no se podría alquilar, que es como por un mes y medio. El señor Mario Ramírez manifestó que se debe revisar si esta zona tendrá conexión con la planta eléctrica, el señor Adolfo Castillo dijo que, se tendría que revisar con Diselectros quienes verifican si está zona es alimentada por la planta eléctrica. Se aclaró que los oferentes deben incluir en los costos un SISO y que el conjunto deberá incluir un Supervisor de Obra. El señor Adolfo Castillo mencionó que, para las visitas de los oferentes al sitio donde se desarrollará la obra, está programado para el 7 de mayo, al igual informó que está confirmada la arquitecta Jimena quien podrá hacer ese acompañamiento, que para la supervisión de la obra ella le menciono que no podrá. El señor Mario Ramírez mencionó que para todo este proyecto se cuenta con \$120.000.000 y que para lo de CCTV se podría ver si sale del bono que dará la empresa de vigilancia. El señor Jorge Martínez solicitó se verifique los pagos de nómina de los vigilantes que estén recibiendo lo que les corresponde.

6. Propositiones y varios.

a. **Curso tejido en crochet y otras técnicas** (gratuito, convocatoria)

Técnicas de costura:

- Crochet
- Macramé
- Punto de cruz
- Bordado a mano
- Frivolidad

1 día a la semana, miércoles o jueves de 2 a 4 PM, señora Apto.4-103 y Sra. Martha Cruz.

El señor Adolfo Castillo menciona que la señora Martha Cruz es quien está presentando esta iniciativa que es un curso gratuito, que sería como para los adultos mayores y que la idea es realizar la invitación y dar un plazo para las inscripciones y que se haría por medio de boletín, que él le comentó que elevaría esto al Consejo por esto lo trae a la reunión. **Conclusión:** el señor Mario Ramírez le pareció bien, los demás consejeros al igual estuvieron de acuerdo que se apoyara esta iniciativa desde la administración.

b. Ascensores citófonos. El señor Adolfo Castillo explicó que, hay un ascensor que certificaron el año pasado que es el de la torre 5 y que en marzo de este año la empresa OITEC informó que no funcionaba el citófono y que se tendría que cambiar los intercomunicadores de cabina, que al verificar le explicó los de OTIS que el único que no funciona es del ascensor de la 5, presentó en pantalla la propuesta de OTIS y mostro las fotos de los citófonos que están en la portería norte y que son para intercomunicarse hacia 3 ascensores pero que este tipo de citófonos ya no existen y la propuesta de OTIS es que se cambie uno de estos por uno de 10 salidas y es una tecnología que ellos dicen es intermedia y que quitarían los 2 aparatos actuales (que están en portería norte) dejando uno solo con las 10 salidas y todos los conectaría a este nuevo, porque si ya se dañó uno, puede que próximamente se dañe el otro, explicó el señor Adolfo Castillo que en mayo se vencen las certificaciones de los ascensores y esta aplazado por este tema de los citófonos porque sería una falta grave no contar con estos en funcionamiento. **Conclusión.** Por unanimidad estuvieron de acuerdo los consejeros y aprobaron esta cotización.

El señor Adolfo Castillo continuó presentando la propuesta de OTIS sobre el kit de poleas y cables de tracción lo cual han estado mencionando en los reportes que presentan desgastes en los ascensores, explicó al igual el problema que se ha tenido por la forma como presentan los informes de los mantenimientos y que desde hace 10 meses vienen colocando en estos que todos los cables de tracción y poleas tienen desgaste, para lo cual él como administrador insistió que le enviaran una propuesta sobre esto, la cual leyó y presentó en pantalla y dice que estas llevan 19 años en

operación y que solo se ha cambiado el kit de tracción del ascensor de la torre 6 y miran el informe de la justificación el cual presenta el señor Adolfo Castillo en pantalla e hizo lectura del mismo en el cual dice como miden el cable de tracción y los márgenes que estos deben tener y que estos superan 1,5 milímetros, sobre esto la norma dice no debe superar más de esta medición de 1,5, y de acuerdo el tiempo de uso y la carga se evidencia el desgaste y estiramiento de estos cables que es un alargamiento del cable y que cuando el cable de tracción pierde su capacidad de estiramiento o elongación es el desgaste que empieza a presentarse y esto puede generar fallas en el sistema de tracción, la norma técnica NTC5926 no establece el tiempo que se deben cambiar pero si se debe prestar atención cuando superan 10 años de uso y por esto desde el 2016 se viene haciendo el seguimiento y se cambió el de la torre 6 y para el año 2021 se viene haciendo seguimiento a los otros 5 ascensores que presentan este desgaste y mencionan que deben poner en conocimiento al cliente y sugerir que se realice este cambio de manera preventiva y presentan el informe por cada uno de los ascensores, aclaran que se debe hacer el cambio del kit completo que es la polea y cable de tracción para el buen funcionamiento de los componentes, el valor de esta propuesta es de \$28.400.000 IVA Incluido, costo de cada kit, es decir para cada ascensor. El señor Jorge Martínez menciona que tiene duda con el kit de la torre 6 que si este que cambiaron en el 2016 también se tiene que cambiar y sugiere que se debe cotizar con otras empresas, el señor Adolfo Castillo aclaró que el de la 6 no lo están contemplando sino los otros 5 y que si se podría buscar otro proveedor que revise si efectivamente están para cambio y presenten propuesta para comparar valores, sobre este tema también sugiere que se revise el informe del Ing. Enrique Gómez que hizo una auditoria a los ascensores. El señor Mario Ramírez considera valido lo que menciona el señor Administrador que se revise ese informe al respecto para seguir explorando esta situación y que él no recuerda que en alguna asamblea se haya mencionado este cambio de la torre 6 por un costo de casi \$20 millones de pesos o que pudo ser de \$15 millones y si esta torre es de las ultimas construidas es raro que ya le hayan cambiado esas poleas. El señor Adolfo Castillo dijo que se puede revisar esa erogación del 2016 en los informes financieros de ese entonces. El señor Mario Ramírez mencionó que en los informes de las certificaciones no ha salido comentarios sobre este desgaste de las poleas y llama su atención esta situación o si es que OTIS lo está diciendo frente a salir con algo por los informes de los meses que lo colocaron.

Se sugiere próxima reunión de consejo para el 6 de mayo para revisar informes financieros y administrativo y se sugiere sea haga presencial.

Siendo las 8:53 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
Consejero

Sergio Polania
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejo