

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 172

El martes diez (10) de mayo 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. Javier Jiménez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	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. Adendo No.1 Proyecto adecuación zona húmeda.
3. Solicitudes no cobro multa asamblea.
4. Filtraciones agua Apto.3-101.
5. Filtraciones agua sótano 2, parqueaderos 1 al 7.
6. PQRSF Sra. Gladys Pérez Apto.2-501.
7. Citófonos del Conjunto.
8. Cotización intercomunicadores de cabina ascensores.
9. ARL revisora fiscal.
10. Manejo residuos sólidos.
11. 2do. Borrador manual de convivencia.

El señor Mario Ramírez menciono que, hay temas de reuniones anteriores que siguen quedando pendientes para tratar y se revisen con el consejo, se propone que la reunión del consejo sea hasta un limite de horario que puede ser 9:00 Pm para que se siga en

la próxima reunión con los temas que quedan inconclusos o pendientes. Todos estuvieron de acuerdo. Al igual el señor Mario Ramírez solicitó se incluyera en los puntos a tratar la propuesta del Ingeniero Edgardo Rojas para la supervisión de la obra de modificación de zona húmeda.

DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
- 2. Adendo No.1 Proyecto adecuación zona húmeda.** El señor Adolfo Castillo lo presentó en pantalla e hizo lectura del mismo, el señor Mario menciona que esto era para aclarar o mencionado en reunión anterior que esto ya se publico por boletín y fue enviado a las 7 empresas que se invitaron a cotizar, el señor Adolfo menciona que el sábado 7 de mayo fue la visita de los oferentes para que conocieran el sitio donde se llevaría a cabo la obra y presentarles el diseño que hizo la Arq. Jimena Caro que este recorrido inició a las 12 del día y que estuvieron presentes la Arq. Laura Duarte de DosC Studio, la Arq. Jimena Caro y el Ing Edgardo Rojas y él como administrador que se levanto un acta de esta reunión y quedaron en la misma unos compromisos del envío de unos planos como los eléctricos e hidráulicos solicitados por DosC Studio y la Arq. Jimena se comprometió a enviar otros planos de los diseños de esta zona húmeda.
- 3. Cotización supervisión obra adecuación área administrativa en zona húmeda.** El señor Adolfo Castillo presentó la propuesta enviada por el Ingeniero Edgardo Rojas en pantalla compartida e hizo lectura de la misma, el costo de esta interventoría sería de \$5.400.000 por 2 meses y medio. El señor Mario Ramírez mencionó que, hablo con el Ing. Edgardo y que negocio el costo de esta interventoría y la dejo por la suma de \$5.000.000 y están tasados hasta 2 meses y medio se aclara por si la obra por alguna circunstancia se extendiera, y que el pago sería mes vencido, puso esta propuesta a consideración de los consejeros aclarando que es la única persona que ha presentado propuesta además por que ya es alguien conocido, y que se le agregue a la propuesta que el Ingeniero presente informes semanales, la señora Paola Rosero pregunto si este valor esta dentro del presupuesto, el señor Mario Ramírez aclaro que si esta contemplado dentro del presupuesto de este proyecto. Conclusión. Por unanimidad estuvieron todos de acuerdo en contratar al Ingeniero Edgardo Rojas. Sobre la licencia el señor Adolfo Castillo comentó que aún faltan 15 días para recibirla.
- 4. Solicitudes no cobro multa asamblea.** El señor Adolfo Castillo presento en pantalla una lista en la cual aparecen las personas que no asistieron a asamblea que dieron 48 y que hay 5 que presentaron justificación lee Apto 1-1002 indicó que no pudo asistir porque falleció un familiar y presentó el soporte el señor estaba en Sogamoso en los actos fúnebres del Apto. 2-902 manifestó que estaba con Covid-19 y que presenta los soportes, del Apto. 3-201 indicaron que no

podieron asistir por una incapacidad domestica que la hija de 6 años se fracturo el cráneo y envió los soportes médicos. 3-1004 indicaron que no asistieron y presento soporte que muestra positivo para Covid-19, el Apto.6-1203 quien es el mismo propietario del Apto. 1-1002 que se menciona al principio y que presentó soportes del familiar que falleció. Luego presentó en pantalla los soportes que hicieron llegar estos propietarios a la administración para justificar la no asistencia a la asamblea. Queda a consideración del consejo cada uno de los casos. **Conclusión:** Para quienes presentaron soportes el consejo estuvo de acuerdo en condonar el cobro de la multa y queda pendiente el de la señora del Apto.2-902, quien informó al Administrador que presentaba COVID-19 y que mas adelante presentará la excusa y/o comprobante respectivo.

5. Filtraciones agua Apto.3-101. El señor Adolfo Castillo menciona que este caso lleva casi 3 años, la señora se queja de una humedad al interior de su cocina, se ha revisado varias veces por ingenieros el ultimo fue el Ing Carlos Forero y que lo que se observo es que la tubería de la cocina es de las viejas en galvanizado y que puede ser que este corroída por alguna de las partes y de pronto este fisurada y que se pasa la humedad a zona comunal en un muro de la torre 3, que el Ing. Forero indico que se deben hacer unas pruebas de presión desde el apto para determinar si esa agua proviene de la tubería del apto y si es así le correspondería a la propietaria asumir los costos, pero si se determina que no es así con la prueba entonces le corresponde a la copropiedad, se le explicó a la señora el tema y al principio estuvo de acuerdo, pero después de ver la cotización pidió ampliación de la misma se le amplio y ella estuvo de acuerdo que este trabajo se hiciera el 24 de marzo de 2022, después se hizo un acuerdo de pago el cual mostro en pantalla para que fuera firmado por la propietaria del apto. y la señora ya al ver ese acuerdo ya no quiso firmarlo y envió otro correo diciendo que no estaba de acuerdo. El señor Mario Ramírez mencionó que era necesario que firmara este acuerdo y esto fue acordado en reunión de consejo, debido a existe mucha incertidumbre de donde proviene el daño, y como hay un concepto de un experto que dice que estas pruebas son necesarias para poder determinar de donde proviene el daño porque no se sabe. **Conclusión:** Le solicitan al señor Adolfo Castillo que, le debe escribir a la señora en el cual se mencione que se evaluaron todas las probabilidades y que en definitiva se debe firmar el acuerdo porque no se sabe a quien corresponde el daño que hay y a que tubería corresponde.

6. Filtraciones agua sótano 2 Parquaderos 1 al 7. El señor Adolfo Castillo menciona que esto se viene presentando en los últimos días y presento en pantalla fotos de lo que está sucediendo, informo que el personal de aseo ha estado retirando esta agua y limpiando, y explico que lo que se observa es que hay unos huecos que son respiraderos que se ve los hicieron con saca núcleos y que debió ser la constructora porque están bien hechos y que seguramente son para desaguar o pase el agua la cual debe drenar, que por allí se está pasando agua de la lluvia y como ha sido bastante pues se llenan más los parquaderos, la idea es revisar con el Ing. Carlos si esos huecos se pueden tapar o que es lo que esta pasando o si es del subsuelo que brota esa agua que

sería el nivel freático, se aclara que esto queda hacia el costado de la cra.58. La señora María Luisa Rubiano menciona que esa agua dura muchos días y que se pone baboso el piso y es peligroso, el señor Adolfo Castillo menciona que estará insistiendo para que el personal de aseo limpie diariamente.

Se menciona como adicional que la señora del Apto.1-104 Amparo, tenía un problema que se le devolvía el agua por los sifones cuando usa la lavadora y para esto se le hizo un sistema de bypass y se le soluciono el problema y que la señora está muy agradecida. El señor Mario Ramírez, aclaro que esta situación viene desde mucho antes de estar este consejo y administración. La señora María Luisa felicita por que se haya logrado esto porque la señora tenia este problema desde que se paso a vivir a ese apto.

El señor Javier Jiménez preguntó si lo del ascensor torre 4 sobre sótano 2, es por el mismo problema, el señor Adolfo Castillo menciona que, esto ya fueron a revisarlo con Oscar el todero y don Mario y que la constructora entrego con esta situación, que igual se está evaluando si pueden darle una inclinación a esa canaleta para que el agua no quede estancada debajo de esos adoquines grises que hay, el señor Javier solicitó si se puede evaluar con el Ingeniero también esta situación dado que al igual también hay riesgo de que alguien se resbale. La Señora Paola Rosero dijo que aún no se sabe el origen del problema y si el agua esta sobrepasando el canal que hay o si es una filtración por debajo que se debería tomar un tiempo para observar y tratar de determinar que es lo que está pasando y ya después si hablar con el Ingeniero Carlos Forero. El señor Mario Ramírez sugirió que, si las tapas se pueden quitar para evacuar el agua mientras se sigue con el seguimiento y la evaluación por parte del Ing. Carlos, el señor Javier Jiménez dijo que no es claro porque sale el agua de lado en específico y humedece todo el corredor, el señor Mario Ramírez explico que este problema nunca fue solucionado por la constructora, que ya es ver como se pueden conducir las aguas.

7. PQRSF Sra. Gladys Pérez Apto.2-501. El señor Adolfo Castillo explico que esta señora es propietaria que con ella cualquier comunicación es complicado porque antes de hacer llegar su requerimiento a la administración la envía a la esposa del señor Mario Ramírez, a don Javier Piza y a toda persona con quien se hable en el conjunto e hizo un llamado al consejo para que por favor cuando las personas presentan estas solicitudes al consejo apoyen para que las personas lo hagan por el conducto que hay de comunicaciones. Que presentó reclamación a la administración porque se enteró que le salió \$ 1.500.000 más de indemnización a su vecina entonces fue a reclamar porque a su vecina le daban mas y le explicaron que eso es de acuerdo a las cotizaciones que presentaron, entonces la señora no acepto sino dijo que eso era culpa de la administración la señora pone bastantes chats al celular corporativo por muchas cosas y que ahora es por que dice que no se han hecho limpieza a los ventanales y la administración cada 3 o 4 meses se limpian esos ventanales y se envió boletín al respecto, el año pasado fue problema para la impermeabilización de las fachadas y ahora que ya se tiene la firma la señora no ha permitido que se ingrese al apto para poder evaluar el problema de filtración y ahora reclama a la administración porque están haciendo el arreglo a todos y a ella no, don Mario Ramírez está haciendo unos trabajos en su apto y la señora presento queja

porque dice que se le está entrando el polvo a su apto. El señor Mario Ramírez dijo que ella se queja que Adolfo Castillo nunca esta que cual es el horario que él no le contesta y que le parece que esto ya es un problema personal entre Adolfo Castillo y la señora y que le preocupa, que ahora se queja por las bullas que hay de unos vecinos, que lo cierto es que la idea es prestar un buen servicio pero que con esta señora ya no se puede hablar, pero que hay una trazabilidad de todo lo que se le ha atendido. Que la señora esta pendiente que él llegue al conjunto, lo aborda y solo es presentándole quejas sobre el administrador. El señor Adolfo aclaro que él atiende a todas las personas de la mejor manera posible y no tiene nada personal con la señora y que mientras ella presente sus solicitudes y si no le contesta él un domingo pues no le va a contestar dado que ella debe hacer uso de los canales de la manera adecuada y que él ha visto en el conjunto a la señora y ella nunca lo aborda. La señora María Luisa dijo que ella conoce a la señora Gladys y sabe que es conflictiva y que con ningún administrador ha tenido gusto que siempre le parece malos los administradores, que ella siempre maneja la comunicación formando un desorden sino por los corrillo y a indisponer y que ella no se dirige a expresar sus quejas y es una forma de actuar y que le parece que la posición de Adolfo Castillo está bien y que realmente ella siempre ha sido así, la señora Paola dijo que ella ve que si la señora tiene problemas con sus vecinos y que se cite a comité de convivencia para que este el Adolfo y así vea que se le atiende por parte de la administración, el señor Adolfo explico el manejo que se le da a los casos que son por convivencia y como son los comunicados y que quien debe enviar un correo con la situación es la señora Gladys no a través de otras personas como lo hace con las personas del consejo ella no ha enviado el correo manifestando que sigue el problema, siempre debe escribir es la persona afectada por el correo y con esto se cita a comité de convivencia. Luego el señor Adolfo Castillo hizo lectura del correo del 3 de mayo el cual fue enviado por la auxiliar administrativa, de acuerdo a unos WhatsApp y llamada que hizo la señora Gladys, estas quejas presentadas por la señora Gladys, fueron atendidas de manera inmediata se ha copiado a la Sra. Gladys Pérez del Apto. 2-501 y a los señores residentes del Apto 2-701. El señor Adolfo volvió a decir que él no tiene nada personal con este tipo de personas pero que si lo llaman un domingo a las 2 PM es una trasgresión con él y que no es su obligación con el conjunto atender llamadas para temas como que su vecino esta colgando ropa en las barandas o que un perrito hizo en un pasillo, y que este tipo de personas hay en todo conjunto y que a él no le preocupa porque está prestando el servicio como debe ser así la señora siga manifestando sus quejas a las personas y que hace la solicitud de corrección a esas novedades y los vecinos lo corrigen apenas se les solicita así como hace un mes lo tuvo como 20 minutos en el sótano presentando sus quejas y que lepidio lo escribiera y nunca mando el correo y la señora Paola Rosero dijo que está de acuerdo con lo que se mencionó que no se puede vivir en función de un solo residente y pues si es por WhatsApp que ella escribe se puede dejar como soporte escrito por parte de la señora y que sean temas válidos y que Adolfo tiene toda la disposición para que le pueda ayudar. El señor Adolfo menciona que él es muy profesional en su trabajo y pone por encima su servicio en este tipo de situaciones y no lleva las cosas a algo personal. **Conclusión:** piden un

cuadro resumen de todos los requerimientos y de qué manera se le ha atendido y que sea concreto.

- 8. Citófonos del Conjunto.** Quedo pendiente para próxima reunión.
- 9. Cotización intercomunicadores de cabina ascensores.** Quedo pendiente para próxima reunión.
- 10. ARL revisora fiscal.** El señor Adolfo Castillo explico que la señora Revisora Fiscal no está presentando su pago de planilla con pago a al ARL y que le preocupa que si pasara algún evento cuando va al conjunto, el conjunto sería responsable con ella y ella debería dar ejemplo y presentar su ARL, él ya le envió un correo con este requerimiento y que ya a él le queda muy difícil porque él es sujeto a la revisoría y solicita al consejo le ayuden con este caso y sea el consejo quien le solicite esto a la señora.
- 11. Manejo residuos sólidos.** Quedo pendiente para próxima reunión.
- 12.2do. Borrador manual de convivencia.** Quedo pendiente para próxima reunión.

Siendo las 9:11 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

Javier Jiménez
Consejero