

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 175

El viernes tres (03) de junio de 2022 siendo las 7:07 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 Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Jiménez	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. OTIS Mantenimiento ascensores conclusiones reunión.
3. Citófonos del conjunto.
4. Caso Deudor Apto 3-901 en cobro jurídico con empresa COVINET.
5. Manejo de residuos sólidos.
6. Proposiciones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **OTIS Mantenimiento ascensores conclusiones reunión.** El señor Adolfo Castillo informo que se llevó a cabo la reunión con personal de mandos medios

de la empresa OTIS de manera virtual y las conclusiones fueron que Otis es una empresa con mucha burocracia y las personas que asistieron no tenían claro ni siquiera la fecha que iniciaron contrato para Nogales, al igual lo relacionado a los acuerdos que se han llegado con ellos con la comercial que los atiende y ellos no tenían ni idea, y quedaron que a partir de julio les reducirán todo lo que les han cobrado de más, sobre los servicios de intercomunicación con las cabinas de los ascensores manifestaron (los señores de OTIS) que hasta que no terminan un trabajo no facturan, la señora Paola Rosero pregunto sobre el acuerdo que se tenía si se dejó algo por escrito, se aclaró que no porque no se tenía con ellos problemas en ese sentido, se sugiere que es mejor que si quede siempre algo escrito, el señor Mario Ramírez expuso que la comunicación con ellos es pésima que la señora de cartera no tenía nada de conocimiento sobre los acuerdos y los reajustes para este año, y sobre facturación hay unos problemas a nivel interno en Otis y que ellos tienen prohibido hacer notas crédito por lo de la facturación electrónica porque esos documentos llegan a la DIAN y entonces prefieren hacer descuentos y que ellos reconocen sus inconsistencias y se comprometieron a corregirlas a corto plazo y se habló de dejar en el contrato los acuerdos a los que se llegue, sobre las poleas hablaron que esas se les da una vida útil de 10 años y que efectivamente le hicieron el cambio de estas al ascensor de la torre 6 en el año 2016 y que costaron \$17.000.000, no recomendaron mucho cambiar de certificador por los diferentes criterios que tienen los entes certificadores y que si sale algo que no haya salido el año anterior se puede llegar a debatir, y que ellos no cierran un servicio hasta no ser cumplido como lo es lo de los intercomunicadores. El señor Adolfo expuso que se preguntó porque cambiaron las poleas del ascensor torre 6 si era de los más nuevos que ellos explicaron que se encontraba una filtración agua y se estaban oxidando y fue necesario hacerlo.

- 3. Citófonos del conjunto.** El señor Adolfo Castillo presento en pantalla un cuadro comparativo de las propuestas recibidas, explico que con CITOID ellos asistieron a una reunión presencial para explicarles con LOGITY tienen reunión el lunes para revisar la propuesta y las demás se les ha solicitado información por teléfono. En general los servicios definitivamente no es con cableado lo que están ofreciendo lo más moderno y se debe pagar un servicio anual y lo que piden es un internet de 50 megas mínimo y una B D (Base de datos) que almacena la información hasta por 90 días. Que aceptan hasta 5 líneas telefónicas por inmueble y esas líneas pueden ser celulares o fijos y el orden que se puede comunicar vigilancia es una línea fija desde portería y dio el ejemplo como es que funciona en orden de prioridades de líneas a comunicarse con cada apto. Estas empresas manejan muy bien el tema de tratamiento de datos muy bien y nadie ve esos números telefónicos solo el guarda marca el número de torre y apto. y el sistema lo comunica a las líneas registradas de acuerdo a la BD, al igual los aptos no ven desde que línea es que les están marcando sino el número del inmueble o apartamento y el costo de este servicio puede ser trimestral, semestral o anual. El señor Sergio Polania menciona que sería muy bueno poder modernizarse y mas que ya hay varios apartamentos sin servicio de citofonía hace varios días por fallas en la citofonía actual. Se revisa la

propuesta de LOGITY y el señor Adolfo sugiere más la consola que es más resistente por que como lo manejaran varios guardas hay casos que no son delicados para manejar esos aparatos, se explicó los controles que tiene este sistema y que para las personas de edad se puede dificultar si es con video pero se puede manejar sin este, se muestra el modelo de consola que ellos ofrecen y se revisa las características técnicas de la misma, el señor Mario Ramírez explico cómo está operando el sistema de citofonía actualmente en el conjunto, el señor Sergio Polania comento que hay que consultar al proveedor sobre una caída del internet que contingencias maneja el sistema, la señora Paola Rosero sugirió que se revise si esto tiene algún seguro por parte de ellos en caso de un robo se refirió al equipo, el señor Mario R dijo que esto se puede asegurar con la póliza que tiene el conjunto, al igual se hará la consulta. El señor Sergio dijo si se podrá tomar con ellos más bien un equipo en comodato y cuando haya actualizaciones de los equipos por tecnología ellos lo cambien que sea dentro del costo y que se hagan cargo del mantenimiento, el señor Sergio Polania se pregunte si este sistema podrá controlar el sistema de acceso para que funcione las talanqueras con chip, o si ellos tienen algún sistema para este tema de accesos vehiculares y peatonales.

4. **Caso Deudor Apto 3-901 en cobro jurídico con empresa COVINET.** El señor Mario Ramírez informo que él compartió a todos la respuesta del juzgado que efectivamente se ganó la tutela la juez considero que no se ha estado violando ningún derecho fundamental que la señora I llamo hace como 8 días que tenía la apelación lista, que él le aclaro que igual ya su caso está en jurídico y que él no podía tomar ninguna decisión porque su caso ya va muy avanzado y que pediría a la administración un extracto para revisar el estado de la deuda y que volverían a hablar. El señor Adolfo dice que no apelo y que seguro si lo hace volvería a perder dado que en los documentos que se hizo llegar a la juez va todo el récord de comunicaciones que se le hicieron llegar a la señora sobre las cuentas de cobro y que si fue notificada para las asambleas y que si se le notifico sobre los cobros de parqueaderos de visitantes. El señor Javier Ramírez menciona que se debe tener en cuenta esos valores al momento que se vaya a negociar con ella, el señor Adolfo explico que con ella ya no aplica negociar porque ya se le ha atendido varias veces y que incluso con la contadora y con la auxiliar varias oportunidades, que él le ha contestado varios derechos de petición y la tutela fue hacia que los derechos de petición que se respondieron no cubrían sus expectativas, el señor Mario Ramírez sugiere que los costos en los cuales ha incurrido la copropiedad por los derechos de petición y tutela que se ha pagado abogado para responderlos se le debería cargar a esta deudora, estuvo de acuerdo la Señora Paola Rosero. Se concluye que se deberá seguir adelante con el proceso jurídico como va.

5. **Manejo de residuos sólidos.** Este tema queda pendiente para revisar en próxima reunión.

6. Propositiones y varios. La señora Paola Rosero menciona que en el hall torre 1 como se podrá hacer para mantener seco esta zona cuando llueve, el señor Adolfo dijo que si han visto esta situación y se sugiere hacer una pequeña obra civil para darle mayor profundidad al nivel y que no se meta el agua por el pasillo, al igual la señora Paola dijo que hay un sifón tapado en el lado derecho viendo de frente a la torre 1, el señor Adolfo tomo nota y que lo mandara a destapar.

Siendo las 8:10 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Paola Rosero
Consejera

Javier Piza
Consejero

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polanía
Consejero