

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 176

El martes catorce (14) de junio de 2022 siendo las 7:27 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 presencial en la oficina de la administración del conjunto, 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 Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal

Sr. Adolfo Castillo Administrador

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Jiménez	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 quorum.
2. Iluminación solar.
3. Citofonía del conjunto.
4. Trámites modificación zonas húmedas del conjunto.
5. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
- 2. Citofonía del Conjunto.** El Sr. Mario Ramírez, explica que en la reunión de Consejo anterior se explicó el proyecto de citofonía y que se tuvo una reunión con el proveedor LOGITY (que fue escogido por ofrecer mejores servicios a un mejor precio) el pasado viernes 10 de junio de 2022 en horas de la tarde y se acordó que se requieran dos (2) consolas una por cada portería, quedaría independiente el anuncio de cada visitante ya que actualmente cuando entra un vehículo visitante es necesario que el guarda de la portería norte se comunique con el guarda de la portería sur y este luego contacte al residente; con lo que se pretende hacer cada guarda en cada portería se comunicaría de manera directa con el residente. Adicional a las dos (2) consolas se requiere un lector de cedulas para la portería sur (portería principal) este con el fin de ejercer un mejor control al visitante. Como el sistema requiere de un internet será necesario adquirir una línea fija con internet para la portería norte ya que llevar el internet por cable desde la portería sur hasta la portería norte saldría por un costo superior a \$1.500. 000, es decir mucho más costoso señala Mario Ramírez. Continúa explicando que la información queda alojada en la nube hasta por 90 días (3 meses) , es necesario mandar elaborar unos avisos de habeas data, en el caso de un corte inesperado de luz la consola cuenta con una batería de respaldo hasta por dos (2) días, se contratará en comodato, (pues señala Sergio Polanía insistió en esta modalidad de servicio) . Las actualizaciones se realizan aproximadamente cada cinco (5) años. Sobre el uso de los equipos el Sr. Adolfo Castillo señala se hará firmar un documento de compromiso y responsabilidad con la empresa de vigilancia. Adicional se deberá reportar a la empresa aseguradora la adquisición de estos equipos. El Sr. Mario Ramírez señala que el costo de los equipos será de \$ 4. 871.725 por un único pago. La Sra. Paola Rosero pregunta sobre el mantenimiento de los equipos. A este respecto el Sr. Adolfo Castillo señala que el servicio es una anualidad de \$2.025.000 (incluido descuento) y que dentro de este servicio está incluido el soporte técnico. El Sr. Mario Ramírez señala que darán quince (15) días de prueba, a su vez lo entregan el quince (15) días, funciona con un código QR, los guardas y la administración no tienen acceso a los números telefónicos de los residentes. Los residentes vinculan-incorporan en una plataforma virtual sus números de teléfonos al número del apartamento. El Sr. Mario Ramírez informa que en reparaciones se han venido erogando los siguientes valores:

AÑO	VALOR \$
2022	1.600.000
2021	2.717.000
2020	1.823.000
2019	1.939.000

TOTAL

8.079.000

Adicional menciona Mario Ramírez que será desmontado el sistema actual una vez se instale el sistema nuevo y se deberá dar un plazo de quince días (15) aproximadamente para ello. Los cables se dejan y la consola se desconecta. Continúa exponiendo que existe un presupuesto de \$ 18.000.000 y el costo total es de \$ 6.896.725. La Sra. Paola Rosero señala que como este proyecto ya este aprobado es necesario ahora pensar en el control de vehículos. El Sr. Mario Ramírez señala que DOS C STUDIO, tiene una empresa que maneja CCTV y se le pedirá una propuesta para esto. Este proyecto queda aprobado por unanimidad para empezar el 01 de julio de 2022.

- 3. Trámites modificación zonas húmedas del conjunto.** Señala Mario Ramírez que se invitaron de manera directa a un total de siete (7) firmas y la única que presentó propuesta fue la empresa DOS C STUDIO, que fue el contratista que llevó a cabo el Proyecto de la recepción nueva, la propuesta que ellos presentaron fue enviada a los correos de todos los consejeros y el valor está por \$ 71.000.000, con este contratista nos reunimos la semana pasada y observamos que existen unos adicionales por valor aproximado de \$ 6.000.000; subrayo que el presupuesto es de \$ 80.000.000. El Sr. Adolfo Castillo informó que fueron evaluados cada uno de los ítems de la propuesta presentada por la firma DOS C STUDIO y estos se cumplen en su totalidad. El Sr. Mario Ramírez, pone a consideración del consejo la aprobación de este proveedor y por unanimidad queda aprobado para ejecutar el Proyecto de modificación de las zonas húmedas. El Sr. Jorge Martínez, preguntó si ya se negoció el valor y en cuanto tiempo ejecutan el Proyecto. El Sr. Mario Ramírez responde que aún no se ha llevado a cabo la negociación y que el tiempo de ejecución de la obra es de cuarenta y cinco (45) días hábiles. Luego de varias deliberaciones se decidió que a reunión de consejo se convocará al arquitecto Michael Correa a fin de presente el proyecto a todos y con el objetivo de poder llevar a cabo la negociación. El Sr. Mario Ramírez, explica que el valor total disponible para este proyecto es de \$ 108.840.257. El Sr Adolfo Castillo, informó que todo el personal de aseo y mantenimiento fue trasladado al sótano junto con el personal de vigilancia, se limpió y se retiraron toda clase de elementos del área de las zonas húmedas. Adicionalmente explicó que en cuanto a la parte legal de trámites ante curaduría dado que la licencia de construcción aprobada para la ETAPA 4 , donde se encuentra incluidas las zonas comunes de la Torre 5 (zonas húmedas entre otras) , se aprobó con un plano que incluye un muro estructural inexistente en la actualidad y los diseños arquitectónicos presentados a la curaduría fueron levantados basados en la inspección física in situ y no en esos planos, dado que esto no es coincidente es necesario presentar nuevamente unos diseños que respondan al plano aprobado en planeación según licencia para la ETAPA 4 del conjunto. Otro escollo que se tiene es en el área jurídica dado que la abogada de la curaduría No. 3 solicita que el detalle constructivo debe estar en el acta de la asamblea, se hará consulta en tal sentido a la abogada del conjunto a fin de determinar los pasos a seguir. En cuanto al área de arquitectura se debe presentar el diseño incluyendo el baño para discapacitados.

4. Iluminación solar. El Sr. Mario Ramírez explica a todos los asistentes que en cambio de reemplazar las lámparas del costado occidental de las Torres 1 y 6 con ese mismo tipo de luz o reflector se haga con luz solar para lo cual se enseña a todos un reflector solar de 200 watios con panel solar con duración de 8 años o 50.000 horas, a lo cual todos estuvieron de acuerdo. Adicional informó que para ese proyecto se cuenta con \$ 6.000.000.

5. Propositiones y varios.

- Se propone reunión del **comité del SGC** junto con la administración para dentro de dos semanas.
- Arreglo por parte del todero de sumidero y sifón **desagüe a la entrada de la Torre 1.**
- El Sr. Adolfo Castillo informa que el jardín botánico ya llevó a cabo la **tala de 14 individuos arbóreos** en parque público contiguo al conjunto.
- El Sr. Adolfo Castillo informa sobre **deudora morosa del inmueble 2-902**, presentó excusa tardía por ausencia a la asamblea general de copropietarios (no presencial de manera virtual) llevada a cabo el pasado 27 de febrero de 2022, mediante documento fechado el 07 de mayo y entregado a la administración el día 13 de junio de 2022 y aduciendo que presentaba COVID-19 mediante incapacidad de un médico Psiquiátrico particular. Luego de varias deliberaciones del consejo y de consideraciones el Consejo decide que la multa por no asistencia a la asamblea cobrada a este inmueble se mantiene y que en tal sentido la Administración deberá informar a la propietaria. Adicional la Sra. Propietaria del mismo inmueble reclama el porque le cobran parqueadero de visitantes y se le ha respondido que por hacer uso indebido (no permitido) del parqueadero de visitantes. También reclama porque afirma que el día 26 de mayo de 2022 (según fotografía tomada desde un sitio externo al conjunto), le cayó algo al auto y que se lo dañó y hasta ahora lo reporta y presenta cotización de costo del vehículo por \$ 670.000. Informado fuera de tiempo no dentro los cinco (5) días de sucedido el hecho para verificar los daños la administración en compañía de un técnico especializado y poder determinar los pasos a seguir. Luego de varias deliberaciones y consideración del Consejo y de dar lectura a su segundo derecho de petición presentado en la misma fecha citada para el primer derecho de petición mencionado anteriormente; se decide por unanimidad que no es viable acceder a sus requerimientos y que se deben continuar con los cobros de parqueaderos y valores adeudados por el inmueble 2-902. Adicional se observa en el estado de cuenta pagos de administración realizados después del 10 de cada mes y un mes que no pago por lo que ha perdido los descuentos por pronto pago y por lo que no se le ha podido acceder a su solicitud de descuentos por pronto pago.

Siendo las 8:22 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Javier Piza
Consejero

Paola Rosero
Consejera

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polanía
Consejero