

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 180

El martes nueve (09) de agosto de 2022 siendo las 7:20 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 fue representado por el señor Jorge Martínez
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano 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. Avances, muros de cerramiento perimetral costado sur.
3. RCI – Red contra incendios Costado Norte.
4. Avances Citofonía virtual.
5. Propositiones y varios.
 - a. Carro eléctrico Apto. 2-704.
 - b. Uso no autorizado parqueadero visitantes Apto. 5-701
 - c. Filtraciones agua potable Torre 2.
 - d. Otrosí y Valor reinversión Empresa vigilancia.
 - e. Asfalto interno de plataforma.
 - f. Póliza zonas comunes 24 agosto 2022-2023.
 - g. SGC – Evaluación del 06 de julio de 2022.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Avances muros de cerramiento perimetral.** El señor Mario Ramírez mencionó que el señor Edgardo Rojas envió unas cantidades de obra y que la idea es buscar otros oferentes que coticen y que es para hacer 2 muros, que se quiere liderar este proyecto frente al conjunto Puerta de Hierro y una vez se tenga el oferente se le presenta la propuesta seleccionada a Puerta de Hierro porque ellos deben asumir estos costos.
3. **RCI (Red contra incendios) Costado Norte:** El señor Adolfo Castillo informó que el señor Mario Ramírez ya hizo contacto con el Ing. Carlos Forero quien tendrá disponibilidad para el conjunto después del 10 de agosto de 2022 y presenta a todos el siguiente cuadro de proponentes:

OFERENTE	NOMBRE CONTACTO	MATERIALES Vr. \$	MANO DE OBRA Vr.\$	SUB TOTAL MATERIALES Y M.O Vr. \$	IVA Vr. \$	Obra civil Vr. \$	TOTAL Vr. \$	FORMA DE PAGO
ARBOMBAS SAS	ARNULFO ESCOBAR	1.839.405	1.400.000	3.239.405	615.487	No la realizan	3.854.892	100% Contra entrega
EKHA INGENIERIA	Ing. JONATHAN ZÁRATE			5.750.000	1.092.500	Incluida	6.842.500	50% anticipo y 50% contra entrega
SOLUCIONES SÉPTICAS INTEGRALES SAS	Ing. OSCAR IVÁN RAMOS			3.680.000	934.990	1.241.000	5.855.990	50% anticipo y 50% contra entrega
FLUIDOS Y REDES	Ing. CARLOS FORERO							Pendiente de presentar propuesta

Hizo mención a unas filtraciones que están cayendo de la torre No. 2, el señor Mario Ramírez mencionó que el Ing. Edgardo le compartió los datos de la empresa INNOVA, para que también se les puede contactar para que presenten una propuesta.

4. **Avances Citofonía Virtual.** El señor Adolfo Castillo informó que hasta el jueves pasado estaban pendientes 98 Aptos. y a hoy 76 Aptos. que no se han conectado al nuevo Sistema, y se ha explicado que el Sistema anterior se levanta en dos días y esto los lleva a que deben abrir su código QR y acceder, a estas personas

se les ha enviado un correo exclusivo a cada uno de estos apartamentos y se les ha informado a cada uno que si tienen problemas se les apoya desde la administración y algunas personas se han acercado y hay otras personas como 5-203 dicen que no quieren cambiarse y que desean les mantenga el servicio antiguo, el señor Adolfo Castillo hizo lectura de la carta que enviaron los propietarios de este apartamento, le es solicitado al señor Adolfo de respuesta a este comunicado aclarando cada punto a estos propietarios y adicional se les preste todo el apoyo para que queden comunicados con el nuevo sistema, al igual el señor Mario Ramírez mencionó que aún hay unas fallas sencillas pero que se les debe reportar a los de Logity. El señor Mario Ramírez menciona que el vigilante le comentó que han tenido casos que les timbra hasta los 5 números que aparecen registrados y a ninguno contestan.

1. Proposiciones y varios.

- a. **Carro eléctrico Apto. 2-704.** El señor Adolfo Castillo informó que este apto hizo una solicitud que adquirieron un carro eléctrico para que la administración les hiciera la instalación para cargar el vehículo, la administración les respondió informando que ellos debían solicitarlo directamente con ENEL CODENSA. Que ellos ya lo solicitaron y está en proceso una visita en compañía de la administración con los técnicos de CODENSA para verificar donde quedaría la conexión y que la carga sea directamente al contador del apartamento. Y se dejara por escrito que ellos deberán poner un seguro en esa toma con algún tipo de candado con clave para que otro residente no se llegue a conectar en esa toma para cargar un carro o una moto eléctrica, dado que eso no lo controlaría la administración. Es solicitado al administrador que al igual se deje por escrito a estas personas que el mantenimiento de esa red va a cargo de este apto. o cualquier daño que se les presente. El señor Mario Ramírez indicó que se debería pedir una póliza de responsabilidad civil a favor del conjunto por esta instalación en caso de algún daño que se presente en el conjunto o si esa misma tubería, conexión o enchufe llegan a presentar un daño esté cubierta. Se revisó la información (imagen) del recorrido que tendrá esta tubería que es de 50 Mts. y que va en tubería MT.
- b. **Uso no autorizado parqueadero visitantes Apto. 5-701.** El señor Adolfo Castillo hizo lectura de un comunicado que llegó relacionado con este tema, y piden el no cobro dando unas razones por las cuales no consideran les deban realizar este cobro el cual no le parece justo, en conclusión lo que sucedió fue que después de hacer uso de este parqueadero por un visitante a este apartamento, cuando le cobraron no estuvo de acuerdo porque dice que no sabía que debía informar, con el tiempo de permanencia del vehículo y pedir autorización, mencionó el señor Adolfo Castillo que lo utilizó como 8 a 10 días lo cual le costaría como \$170.000, en el pasado esta misma señora ha avisado con antelación y ha recibido el manejo y autorización o permiso, entonces tiene claro lo que debía hacer. **Conclusión:** El consejo estuvo de acuerdo en que se le debe cobrar. Se mencionó

que en próxima reunión se revisara nuevamente el manual de convivencia con el tema de parquearos y lo de mascotas sobre las multas.

- c. **Filtraciones agua potable Torre 2.** El señor Adolfo Castillo menciona que hace como un año se presentó esta situación revisando desde el apartamento del señor Javier Piza que se detectaba el daño porque se tenía que romper y que él buscaba el enchape de acuerdo a un compromiso que se adquirió con el señor Javier Piza, y que hace unos días volvió a presentarse esta filtración, se tiene pendiente programar una nueva visita a los 2 apartamentos y que se evidencia es una tubería de agua potable, adicional que en el sótano se identifican 2 gotas que caen constantemente y se cree que proviene desde el 5 piso en el apto de la señora Gladys, adicional se requiere verificar si es una tubería que le corresponde al apartamento o si es comunal y le corresponda a la copropiedad, porque por ese lado no baja tubería comunal de agua sino baja es cables de operadores.
- d. **Otrosí y valor reinversión empresa vigilancia.** El señor Adolfo Castillo mencionó que se acabó de firmar el otrosí de este contrato y que el valor de \$65.300.000, el señor Mario Ramírez indico que se requería informar al consejo las renovaciones de los contratos, el señor Adolfo Castillo menciona que hará llegar el Excel actualizado sobre los contratos, el señor Mario Ramírez deja en consideración la renovación del contrato de la empresa de vigilancia, el señor Jorge Martínez mencionó que igual se renovó automáticamente y que el servicio lo han prestado bien, el señor Mario Ramírez estuvo de acuerdo con el señor Jorge Martínez y que se debe dejar la evidencia en acta de reunión de consejo, menciona que se debe hacer las evaluaciones a estos proveedores, el señor Adolfo Castillo aclaro que si se están haciendo las evaluaciones cada año en el mes de diciembre, el señor Mario Ramírez menciona que considera que las evaluaciones a los proveedores se les debe realizar es antes de que se venzan los contratos para que quede evidencia del porque se renueva y en cumplimiento al sistema de gestión de calidad, continuo el señor Adolfo Castillo explicando que la compañía de vigilancia no cobrara el mes de agosto la factura por el valor de reinversión y para completar este valor cobraran menor valor en septiembre. Sobre el servicio de la empresa pregunto el señor Jorge Martínez si se ha presentado alguna queja, el señor Adolfo Castillo explico que solo una vez hubo una y fue porque se cambió una vigilante de recepción que no cumplía los protocolos y fue necesario pedir el cambio. El señor Mario Ramírez menciona que la señora María Luisa Rubiano pidió se invirtiera ese bono de reinversión al sistema CCTV y del traslado de las cámaras dado que ese sistema también tiene varios inconvenientes por remiendos.
- e. **Asfalto interno de plataforma.** El señor Adolfo Castillo explicó que reviso en la mañana del día 9 de agosto con el ingeniero Hoyos la cual se pide propuesta de cambiar todo el asfalto y otra que sería solo un

tramo donde está la parte crítica y mostro imágenes de la zona que es frente a la torre 1 y el ultimo que se pensó es que sea solo Re parcheo de 3 partes, que vale \$29,000,000 hacerlo desde el salón comunal hasta el cárcamo de la entrada vehicular y desde el cárcamo del salida vehicular hasta donde está la administración. Al igual informo que se están cotizando reductores de velocidad con DRACOL que tiene un costo de \$2.100.000 con instalación, la señora Paola Rosero sugirió si se pueden hacer mejor en asfalto estos reductores para que sean más pequeños no tan altos para que no sea tanto el golpe de los vehículos, el señor Adolfo Castillo informo que están a la espera de otras cotizaciones, el señor Mario Ramírez menciona que no hay recursos entonces que solo se podría pensar en arreglar lo que está frente a la torre 1 que es la parte de más tránsito.

- f. **Acuerdo de pago 6-102.** El señor Adolfo Castillo informo que en pasadas reuniones de consejo se habló que se debía seguir haciendo aproximaciones con los morosos por parte de la administración y así se ha venido trabajando y así mismo lo está haciendo COVINET, y que el vieres de la semana pasado la propietaria del 6-102 contacto al administrador y que manifestó que estaba interesada en pagar la totalidad que los valores son:

APARTAMENTO 6-102	
ESTADO DE CUENTA A 31 DE AGOSTO	
CAPITAL	23.376.350
INTERESES	13.796.000
TOTAL	37.172.350

Total de deuda \$37.172.350, a ella se le propuso un descuento de \$3.796.000 y quedando \$33.776.350 para Nogales por parte de COVINET los honorarios son de 8.500.000 y ellos bajarían este valor a \$5.000.000, la señora quedo de comunicarse este viernes nuevamente para mencionarles cual es la decisión si puede pagar así como se le propuso, la pregunta fue como esta jurídicamente este apartamento, se responde que ya está en proceso para remate y que ese apartamento está en un Leasing, se revisa el informe de COVINET el cual dice que esta con un nuevo proceso ejecutivo y que la señora les dijo a los de COVINET que no lo pasen porque desea pagar y llegar a un acuerdo antes del 20 de agosto.

- g. **Póliza zonas comunes 24 agosto 2022-2023.** El señor Adolfo Castillo menciona que ya envió a los correos de los consejeros las propuestas y la información de los 3 últimos avalúos, presentó el cuadro comparativo en pantalla y menciona los costos de prima, el señor Mario Ramírez menciona que se debe definir por cuanto es que se va a incrementar el seguro dado que en este momento esta infra asegurado, se revisan los costos de la póliza en el año 2021

debido a que se subió mucho el seguro para lo cual la razón fue porque los materiales de construcción como el acero se subieron mucho en principio por la pandemia, la sugerencia del señor Mario Ramírez es que se haga con un aumento del 52,5, el señor Adolfo Castillo menciona que si se renueva con AXA Colpatria subiría \$10.000.000 y estaríamos acercando al valor para no quedar tan infra asegurados para ya el año 2023 dejarla ajustada, el señor Mario Ramírez sugiere que se suba a cincuenta mil para pagar los 10 millones más, aprobado por el consejo seguir con AXA Colpatria y negociarles si pueden hacer un descuento sobre el valor de la prima, esto se solicitara por escrito y se enviara al correo de los consejeros para que se pueda tomar la decisión pronto.

- h. **SGC – Evaluación del 06 de julio de 2022.** Queda pendiente para próxima reunión.

Siendo las 9:24 P.M. se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Javier Piza
Consejero

Paola Rosero
Consejera

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polanía
Consejero

Javier Jiménez
Consejero