

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 125

El martes veinte (20) de abril de 2021 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal.
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal

Sr. Adolfo Castillo                      Administrador

#### AUSENTES.

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. Mascotas
3. Elementos gimnasio (ejecución presupuesto y pendientes).
4. Reparación 8 cajas de inspección (cotizaciones).
5. Implementos salón de niños.
6. Estatus remodelación recepción.
7. Propositiones y varios.

#### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones. Con el propósito de tener más participantes para tratar este tema, se dejó el punto 2 “Mascotas” para ser debatido en el punto número 7 y así finalizar el Orden del Día, el cual quedó de la siguiente manera:
  1. Verificación del quórum.
  2. Elementos gimnasia (ejecución presupuesto y pendientes).
  3. Reparación 8 cajas de inspección (cotizaciones).
  4. Implementos salón de niños.

5. Estatus remodelación recepción.
6. Propositiones y varios.
7. Mascotas.

**2. Elementos gimnasio (ejecución presupuesto y pendientes).** El señor Adolfo Castillo, comenzó confirmando los elementos para el gimnasio que ya se pidieron a Movifit, estos fueron, dos (2) elípticas por un valor de \$2.820.000 cada una y un Step profesional por \$197.000, lo que da un total de \$6.946.000 incluyendo IVA. Se espera que estos elementos de gimnasio lleguen en 10 días, la mayor parte de esta compra se pagó con dinero sobrante del presupuesto del año 2020.

El señor Mario Ramírez, explicó que del presupuesto de este año 2021, que es de \$12.800.000, se usarán \$2.800.000 para el piso especial del gimnasio. Y con las maquinas que se piensan comprar se completa el presupuesto del año 2020.

El señor Javier Jiménez, comentó que para el 2021 se había planeado la compra de una trotadora adicional, sin embargo, hace falta cotizarla y revisar el espacio del gimnasio. A lo anterior el señor Mario Ramírez, explico que se debe esperar el traslado de la oficina de administración para revisar el espacio o se plantea hacer uso de uno de los salones comunales que no se están utilizando para guardar con seguro los elementos comprados mientras el gimnasio esté listo.

La señora María Luisa Rubiano, pregunto por las fechas para la adecuación del gimnasio y la ubicación de este. El señor Mario Ramírez, explicó que en la asamblea anterior que se realizó en el club de suboficiales se aprobó que el gimnasio se instalara en el espacio donde actualmente está la oficina de administración, complementando el actual gimnasio que se encuentra en el primer piso. Por otra parte, donde están las zonas húmedas quedaría la nueva oficina de administración. Todo lo anterior se está comenzando a diseñar. Los cronogramas de los diseños se estarían terminando en septiembre del 2021 y se tendría que esperar al presupuesto de los \$60.000.000 que los va a dar la compañía de vigilancia. Puede que se necesite más dinero para todo el proyecto, y de necesitarse más presupuesto no se puede solicitar a la comunidad como cuota extraordinaria, por lo que se tendrá que ir sacando de los ahorros y lo que vaya sobrando de dinero en el año y eso iría directamente a este proyecto para terminarlo.

El señor Javier Jiménez, explicó que por tema de pandemia no se espera abrir el gimnasio este año, por ahora solo se va a comprar los elementos. Sin embargo, la señora María Luisa explicó que los residentes ya están solicitando que se abra este espacio con protocolos de bioseguridad, como por ejemplo agendamiento de máximo dos personas. A lo que respondió el señor Jorge Martínez, que no se puede a la fecha abrir gimnasios en conjuntos privados y se cree que es una responsabilidad grande la apertura de estos espacios sin tener a alguien encargado del espacio en todo momento.

La señora Paola Rosero, sugirió comprar equipos de gimnasios usados en buenas condiciones y de calidad. Sin embargo, el señor Javier Jiménez, menciona que él cree que la compra de este tipo de máquinas no tiene garantías y es mejor comprar elementos nuevos, pero que están abiertos a opciones de ese estilo para otros elementos del gimnasio como por ejemplo pesas.

El señor Mario Ramírez, preguntó por las dos máquinas que se tienen en el tercer piso del salón comunal del costado norte y el señor Adolfo Castillo, explicó que una de las máquinas se donó a uno de los guardas líderes y la otra también está en espera para donación.

- 3. Mascotas.** El señor Mario Ramírez, opinó que no se ha dado la importancia suficiente a este tema por lo que sugiere que se debe revisar el reglamento de propiedad horizontal de la ley 675 y el reglamento de convivencia para así tomar cualquier acción.

El señor Adolfo Castillo, planteó oficiar cartas y utilizar lo que está en el manual de convivencia y el código de policía que es aplicable también en la copropiedad, después de este llamado a la persona, si no se resuelve el problema se debe llegar a la multa, esto después de ser evaluadas en consejo antes de imponerlas.

El señor Sergio Polania, propuso conseguir cámaras para las zonas verdes y crear actividades de educación y así tener los puntos más claros. Igualmente propuso explicar a los residentes, quienes son las personas que pueden hacer uso del parque de niños, por el cuidado que debe tenerse al mismo.

El señor Javier Jiménez, cree que en las noches es cuando más las personas aprovechan para hacer de todo dentro del conjunto con sus mascotas.

La señora María Luisa Rubiano, mencionó que se ha dado cuenta que, a pesar de los avisos, la gente no hace caso, así que está de acuerdo con la cámara para vigilancia, pero propone postes de luz para estas zonas que ayudarían a desanimar a que las personas sigan llevando sus mascotas a estas zonas.

El señor Mario Ramírez, propuso realizar avisos grandes y visuales con normas de uso del parque para que la gente sepa cómo cuidar el nuevo parque. Adicional ser reiterativos con los boletines, y sacar comunicados que sean más educativas para que los papás revisen lo que sus hijos hacen con las mascotas. Respecto a la luz, explicó que ya se tenía propuesto en el proyecto de iluminación, pero no se pueden realizar hasta que no se termine la remodelación de la recepción pues se tienen que guardar recursos por si llegan a quedar cortos de presupuestos. Sin embargo, se

espera cotizar cámaras y lámparas provisionales mientras se ponen los postes de luz.

El señor Adolfo Castillo, explicó que las cámaras que se tienen están direccionadas a la torre 4 pues se tenía un problema con unos apartamentos que estaban botando basura por el balcón, pero no tiene vista a los jardines centrales. Por lo que el señor Javier Jiménez, propuso re-direccionar estas cámaras, que se realicen actividades lúdicas para concientizar a las personas en días donde hay más personas en el conjunto. Enseñar a cómo usar las bolsas para mantener las áreas limpias.

El señor Mario Ramírez, le solicitó a Adolfo Castillo, hablar con el señor que diseño el parque para que realice un cartel de las reglas de uso del mismo, resaltó que debe ser de un tamaño visible. Y también orientado hacia niños muy pequeños porque puede ser muy estratégico para que no entren niños grandes. Igualmente, se le pide al señor Adolfo que Incluya en todos los boletines el tema de mascotas.

Se le recomendó al señor Adolfo Castillo, que en los boletines se pongan fotos de mascotas orinando en las entradas de las torres. Sin embargo, se debe consultar a la abogada que diseño la política de tratamiento de datos personales si es posible realizarlo por un tema de habeas data, el señor Adolfo Castillo, respondió que, por el momento, él puede enviarle correo a la persona directamente de las fotos de su mascota. Se va a consultar a la abogada que tipo de foto se podría publicar en estos casos.

Se concluyó que el señor Jorge Martínez, va a buscar una empresa para realizar campaña en el conjunto de forma educativa. Se espera que en un mes ya tenga algo de información respecto al tema. El señor Mario Ramírez, confirmó que hay presupuesto para realizar esta campaña. Por otro lado, se solicitó al señor Adolfo Castillo, que realice un censo de las mascotas en el conjunto incluyendo la información de la raza y de las vacunas. Se espera que la auxiliar administrativa Yuri pueda apoyarlo y diseñar el formato para el censo y así en quince días tener algunos resultados en la reunión. Se propone invitar al comité de convivencia a la reunión dentro de un mes.

Se reiteró que las cámaras son un tema importante para disuadir a las personas y con esto tener fotos y muestras reales para las cartas que se esperan enviar. Si la persona es reincidente, debe actuar el comité de convivencia y citarla para hablar.

- 4. Reparación 8 cajas de inspección (cotizaciones).** El señor Adolfo Castillo, explicó que hay unas cajas de inspección de aguas negras y aguas lluvias sobre la Avenida las Villas en el antejardín. Algunas de estas cajas cuentan con unas cañuelas instaladas al interior, sin embargo, alguna de ellas no las tiene y se deben instalar. En total son 8 cajas que no tienen estas cañuelas. Adicional se debe hacer una impermeabilización a las cajas y reconstruir unas tapas que se encuentran deterioradas, igualmente nivelar marcos de esas tapas para que queden ajustadas.

Otro trabajo que se debe realizar en el área es con una canaleta que hay sobre la superficie de aguas lluvias, este trabajo ayudará a que no se filtre agua hacia el interior del césped y hacia los apartamentos. Igual informó que se solicitaron 4 cotizaciones, a la fecha solo se tienen dos, la primera cotización de Fluidos y Redes del ingeniero Carlos Forero esta por valor de \$3.846.000 y la segunda cotización de Plinio Lemus Construcciones, compañía con la que ya se ha trabajado, cobra por material y mano de obra \$2.865.000 ellos incluyen dentro de su cotización la media caña piso mortero nivelación del borde, la instalación de las tapas, el retiro del manto trasiego canaleta, e incluyen impermeabilización con broncosil de 58 metros lineales. La empresa incluye por menos valor la impermeabilización de la canaleta. Sin embargo, solo realizarían la nivelación borde filo y la instalación de las tapas. La cotización de la reconstrucción de las tapas se encuentra en una cotización aparte y es por \$800.000.

El Señor Mario Ramírez, comentó que se había hecho un inventario de las tapas que se tenían que reemplazar y eran 8 tapas.

Quedan en consideración estas dos cotizaciones.

La señora Paola Rosero, preguntó si todo esto está dentro del presupuesto, a lo que el señor Mario Ramírez, le explicó que una de las propietarias en el año 2019 se quejó de un problema en su apartamento de una cañería, por lo mismo dentro del presupuesto del año 2019 se dejó \$5.000.000, de este dinero \$1.500.000 fue para pagarle a un Ingeniero que hiciera las pruebas y quedó la diferencia (\$3.500.000). El estudio que realizó el Ingeniero concluyó que el problema era de ella directamente y no de la copropiedad. Sigue pendiente de resolver este tema, pues el seguro de la señora le dice que el tema es de la administración, entonces se acordó que las dos partes se pusieran de acuerdo. En conclusión, la diferencia de \$3.500.000 se destinó para la reparación de las cajas.

Le solicitaron al señor Adolfo Castillo, que intente negociar dentro del presupuesto la reconstrucción de las tapas con la empresa Plinio Lemus Construcciones y por unanimidad el consejo estuvo de acuerdo que se hiciera el trabajo con este contratista el cual consideran que son serios, responsables y hacen los trabajos bien.

- 5. Implementos Salón de Niños.** El señor Adolfo Castillo, muestra unas imágenes que la señora María Luisa Rubiano, envió correspondiente a presupuesto de elementos para el salón de niños, tobogán columpio y oso por \$799.000 y hay otra parte que tiene gimnasio para bebés, piscina de pelotas (1.5mx1.5m) \$799.000, otra imagen \$259.000 un total \$1.860.000.

El presupuesto para el salón de niños está pendiente de revisar, pero se cree que esta dentro del presupuesto.

La señora María Luisa Rubiano, explicó que la guardería esta adecuada para bebés, y que adicionándole con estos implementos de niños quedaría muy completa.

El señor Mario Ramírez, sugirió que debe existir un reglamento de uso también de la guardería para que la gente sepa quién puede hacer uso de este espacio. Así que se pide al Señor Adolfo Castillo, que solicite se diseñe un cartel para este espacio.

Se aprueba por todos los consejeros la compra de estos elementos y queda pendiente la revisión del presupuesto por el señor Adolfo Castillo y el señor Mario Ramírez.

- 6. Estatus Remodelación Recepción.** El señor Adolfo Castillo, explicó que se reunió con el Arquitecto Correa de DOSC STUDIOS, con la Gerente de la empresa Señora Vitia y el coordinador del proyecto el señor Jaime Garay. Ellos enviaron la lista de los trabajadores y maestros oficiales que van a estar trabajando en la recepción y un organigrama de la línea de escalamiento de los trabajadores. Igualmente enviaron los aportes a salud y pensión y esto fue revisado por la persona del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo y se encontró dos reparos en dos de estas personas y ya se solicitó actualización.

La lista también venía con cédulas de cada trabajador y ya se envió a la empresa de vigilancia para el estudio de seguridad.

Informó que se tuvo que cambiar la caseta de vigilancia donde va a quedar provisionalmente el vigilante, que para el día viernes la tienen lista, esto tiene un costo de \$1.500.000 que la empresa de vigilancia mando a hacer y sería de 1.5mx1.5m, este gasto, se estaría sacando del presupuesto de la remodelación. Después se espera negociar para que la empresa de vigilancia vuelva a recibir la caseta de vigilancia.

Las empresas de vigilancia también comprarán la silla para esta portería que sería la del norte, donde se va a ingresar y salir durante tres meses temporalmente. Por otro lado, se terminaron de instalar lámparas en la recepción y días pasados se le hicieron unas adecuaciones en la parte de afuera, se tuvieron que podar los pinos ya que estaban encima del citófono. Igualmente, en esta zona, por tema de luz se mandó a instalar un reflector de luz led con sensor incorporado para que el guarda pueda ver a las personas que se acercan a la portería. Por otro lado, ya se instalaron las marquillas a los casilleros instalados, el Señor Adolfo Castillo, muestra foto de las marquillas.

La empresa, DOSC STUDIOS, entregó al señor Adolfo Castillo, RUT, cámara de comercio, certificación bancaria de una cuenta de Davivienda, las pólizas, las cuales fueron revisadas contra el contrato, también entregaron el comprobante del pago de esas pólizas y por último una proforma de factura para autorizar. Después de ser autorizada fue entregada la factura final electrónica por el 50% que es de un valor aproximado de \$45.000.000.

El señor Adolfo Castillo, informo igual que con la empresa DOSC STUDIOS quedo pendiente el acta de la primera reunión de obra que tuvieron, para colocar firmas. La programación de obra quedo igualmente pendiente teniendo en cuenta que esa semana no se podía comenzar. Después de tener el cronograma de obra se deben preparar dos boletines para ser enviados por correo de toda la copropiedad y que estén en las carteleras y todos los medios. Se confirmó que la recepción del sur está completamente vacía para comenzar con las obras.

La Administración tiene dos contratos autenticados por la representante legal de DOSC STUDIOS y el Señor Adolfo Castillo. Quedan pendientes firmas del señor Mario Ramírez y de la arquitecta Jimena Caro. Este contrato ya se encuentra en la página web.

El pago a DOSC STUDIOS se debe estar realizando el día siguiente a esta fecha, así la empresa puede comenzar a enviar materiales en la semana. El piso que se escogió para la recepción fue pagado por DOSC STUDIOS por un valor de \$6.900.000, esto para evitar que el precio aumentara. Informó que también se realizó la entrega de las llaves del salón comunal del primer piso a DOSC STUDIOS para que la arquitecta tenga una oficina, y para que los trabajadores puedan cambiarse. Se les va a proporcionar un horno microondas que no está siendo usado por la administración.

El señor Mario Ramírez, opinó que dentro del boletín se debe informar que el contrato, el cronograma y las actas de reunión de obra están en la página web. Para lo anterior se debe tener una reunión con Andrés Frade, persona encargada de la página web, para tocar más temas de la página y pensar en abrir una sección especial del proyecto de remodelación.

La señora María Luisa Rubiano, planteó que los casilleros queden en la portería norte para que los de seguridad sur no tengan que tener tanto trabajo y se distraigan entregando correspondencia. El señor Adolfo Castillo, explicó que se distribuyeron en varias partes de la portería norte los casilleros, por lo que no cree que sea algo definitivo. Para estos casilleros provisionales se utilizó \$1.500.000 y se cree que es un área muy estrecha. Adicional a lo anterior el señor Mario Ramírez, explicó que, dentro del proyecto, los casilleros de la recepción sur, quedarían en el cuarto de monitoreo actual, donde están los casilleros actualmente se espera realizar un cuarto de enfermería y por último el cuarto de monitoreo pasará a las zonas húmedas.

- 7. Propositiones o varios.** La señora Paola Rosero, propuso pasar una cotización de productos de bioseguridad que son usados para el conjunto, y así revisar si es más rentable que con los actuales proveedores. Explicó que donde trabaja cuenta con stock de este tipo de productos. Actualmente se usan en el conjunto 13 litros al mes de gel antibacterial y 1 garrafa de 4 galones de BR-68

Por último, el señor Mario Ramírez, mencionó el tema de actualizar fotos del consejo en la página web. El señor Adolfo Castillo, dijo que falta la foto de la ingeniera Paola Rosero y quitar la del ingeniero José Elías Moreno anterior consejero

Siendo las 9:32 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**(ORIGINAL FIRMADA)**

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**Javier Jiménez**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Paola Rosero**  
Consejera

**Javier Piza**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**Sergio Polania**  
Consejero