

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 126

El martes veintisiete (27) de abril de 2021 siendo las 7:11 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal.
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### AUSENTES.

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. Lista de proyectos para el 2021.
4. 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. **Mascotas.** Se comienza la reunión con la intervención del señor Mario Ramírez, quien comentó que por temas de tiempo y trabajo de la semana no se pudo enviar el primer boletín de mascotas, pero se espera que desde esta semana se comience con los boletines para los copropietarios, ya se cuenta con una primera foto por parte de la señora María Luisa Rubiano, de una mascota en las zonas verdes, y se espera adjuntar en el boletín, teniendo cuidado de borrar la imagen de la cara de la persona. La señora María Luisa Rubiano, recomendó al señor Adolfo Castillo que la comunicación sea muy clara en el boletín y que se coloque en grande el código de policía para que la gente lo lea. Igualmente dijo que, espera que se pueda realizar el censo lo más pronto posible, que al igual ella ha observado que donde más se presenta el problema es con residentes de las torres 3 y 4. A lo anterior el señor Adolfo Castillo, informó que él sí logró sacar el

primer Boletín la semana pasada a la fecha, pero espera que estos boletines puedan ser dos semanales de ser posible. Él informa que tienen identificado ya a un apartamento que tiene el problema de las mascotas y ya le envió una carta, pero espera hablar también directamente con el propietario. Adicional a todo, ya se habló con las personas de vigilancia y aseo para que ellos identifiquen las personas y dueños de las mascotas y así hablar con ellos o enviar cartas directas a estos propietarios. Adicional el señor Adolfo Castillo, propuso enviar el Manual de convivencia a todos los propietarios.

El señor Jorge Martínez, reiteró la importancia de re-direccionar la cámara que ya se tiene en el conjunto y que ésta quede con vista a las zonas comunes, al igual mencionó que sigue trabajando en buscar modelos de campañas.

El señor Javier Jiménez, opinó que se debe realizar una campaña informativa, para que todas las personas sepan las reglas internas del conjunto, ya que puede ser que no toda la gente sepa a la fecha del manual de convivencia del conjunto. El señor Mario Ramírez, pidió ayuda a alguno de los del consejo para realizar un esquema de esta campaña informativa y que en futuras reuniones se revise entre todos y así comenzar con la entrega de esta información lo más pronto. Se pidió la ayuda teniendo en cuenta la cantidad de temas a tratar en el conjunto.

La señora María Luisa Rubiano y el señor Jorge Martínez, estuvieron de acuerdo con ayudar en el tema, solicitaron que el señor Adolfo Castillo haga un primer borrador del boletín para ellos poder comenzar con la tarea.

El Señor Adolfo Castillo, comentó que una de las mascotas dañó los jardines del conjunto, por lo que él piensa que se debe poner más de una cámara para que sea más efectivo la detección de las personas en las zonas verdes.

El señor Javier Jiménez, concluyó que mejor no gastar en este momento dinero, y comenzar con las campañas y el re-direccionamiento de las cámaras y así ver que impacto se tiene solo con esto.

El señor Mario Ramírez, solicitó al señor Adolfo Castillo revisar si se puede adicionar más cámaras al DVR y así quizás realizar algo más duradero y no hacer gastos temporales que al final se van a tener que cambiar por algo mejor. Así que pidió revisar que se puede hacer con los recursos que ya se tienen y culturizar a la gente en el tema. Explicó igualmente, respecto a las luces propuestas como alternativa para disuadir a las personas, que ya se realizó el estudio de las luces en las zonas verdes y es algo que se requiere y que está como proyecto, pero no se va a hacer inmediatamente, se hará en unos seis meses o en ocho meses.

- 3. Lista de proyectos para el 2021.** Comenzó el Señor Mario Ramírez, contando que tuvo reunión con Andrés Frade quien es la persona que diseñó la página web, en compañía del señor Adolfo Castillo, y se habló que se tiene que actualizar la página para que sea más dinámica por lo que se espera que una persona del consejo colabore en el tema de la página web para aportar ideas. El señor Mario Ramírez, hizo una reflexión sobre la importancia de que todos sepan que los proyectos se hacen en la medida que se tengan los recursos, explicó

que el proyecto del parque es una idea que se viene trabajando desde hace más de un año y que fue planteado por la señora María Luisa Rubiano, que en el momento que ella lo planteó, no se realizó por temas de recursos, pero se han re-direccionado recursos y hoy se ha logrado sacar adelante. La señora María Luisa Rubiano, agregó a esto que todos los proyectos se realizan en pro del conjunto y es consciente que hay que tener paciencia porque no todas las veces se tienen los recursos, sin embargo, felicita a todos por los logros hasta el momento.

Continuó el señor Adolfo Castillo, hablando del parque de niños, comentó que se ha avanzado bastante en la obra civil que está realizando la empresa DRACOL. Informó que ya se encuentra la inclinación del piso que se necesita para cuando llueva, adicional se revisaron los drenajes que van a quedar en la zona y el acabado que se le está dando, esta obra civil espera se termine el día 28 de abril de 2021. Manifestó que se debe dejar unos días esta zona cerrada para que termine de secar lo realizado. Respecto a los pagos, ya se está autorizando el 70% del pago que es un aproximado de \$6.000.000, correspondiente al piso del parque con el diseño previamente escogido con la señora María Luisa Rubiano. Después de esto, viene la elaboración del piso por lo que se cree que la obra esté terminada entre el 15 y 20 de mayo del 2021 y así poder entregarla a la comunidad con los respectivos boletines. Informó que la siguiente semana se va a realizar una reunión con la persona que ha hecho los avisos del conjunto, para explicarle como van las instrucciones de uso de los espacios del parque, incluyendo edades, altura de los niños y demás. Después de esto se espera tener las cajas para recolección de pilas que estarían ubicadas en la entrada de cuartos de basura los de la torre 1 y 3 y para las demás torres se ubicarán en los sótanos cerca a los cuartos de basura antes de las entradas a los ascensores, todo esto se informara en los boletines.

El señor Javier Jiménez, sugirió preguntarle al ingeniero Carlos Forero que estaba trabajando el tema de las aguas negras en el sótano 2 de la torre 4 con los colorantes, si es posible hablar con las personas de los apartamentos para entregarles los colorantes y darles las instrucciones de su uso, y así continuar con el contrato que se dejó a la mitad. El señor Mario Ramírez, dijo que está de acuerdo y ha revisado como se encuentra el tema y se dio cuenta que el olor es muy fuerte en el área, y el ingeniero aseguró que estas son aguas negras en el sótano. El señor Javier Jiménez, piensa que se debe resolver pronto para que no se vuelva un problema de salubridad. El señor Adolfo Castillo, mencionó que va a hablar con el ingeniero Carlos Forero para plantearle la idea del señor Javier Jiménez. Se recuerda que el problema es por la ruptura de una tubería bajante de aguas negras en la torre 4 que la constructora dejó oculta. Aún no se sabe quién asume el costo de este arreglo.

El señor Adolfo Castillo, explicó cómo va el proyecto de la recepción, dijo que ya se inició el levantamiento de los pisos, para esto se realizó un acta de inicio que va a encontrarse en la nueva sección de la página web que se llamará "Obras y Proyectos" y tendrá una subsección donde estará la Obra de Recepción y

estarán todos los documentos, actas, contratos, cronograma y organigrama del proyecto.

La señora María Luisa Rubiano, preguntó si dentro del presupuesto se encuentran los muebles que se van a cambiar en la portería, a lo que el señor Mario Ramírez, explicó que el presupuesto que se tiene para la recepción es de \$104.000.000 de los cuales \$91.000.000 ya se tiene destinados en contratos ya firmados, a la arquitecta Jimena Caro se le pagan \$5.000.000 durante la supervisión del proyecto y monitoreo del contrato sin importar el tiempo, adicional se le paga a la arquitecta \$160.000 por reuniones que se tuvieron para la selección del contratista, explicó que hay \$5.000.000 que sobraron de uno de los fondos del año pasado por unos arreglos que se hicieron por porosidad en el piso del sótano 2 costado sur, este dinero será destinado para iluminación y muebles. Se tiene igualmente unos fondos direccionados por \$15.000.000, que se esperaban usar en la compra de las lámparas terner para la independización del sistema de iluminación de la plazoleta, sin embargo, el señor Mario Ramírez, propuso en reuniones anteriores que la compra de estas lámparas no se hiciera por el momento, para cualquier imprevisto del proyecto de recepción. Adicional de estos 15 millones hay otros temas que se tienen en espera y que suman un total de aproximadamente de \$30.000.000 que ahora serán usados para imprevisto del proyecto de recepción. El señor Adolfo Castillo, les informó que los imprevistos ya comenzaron en la obra de la recepción, el día 27 de abril de 2021, al momento de romper el piso se encontraron con que en la junta estructural que hay desde la Cra 58 hasta la oficina de administración, se encontraron con una tubería que no se identifica a que corresponde.

El señor Mario Ramírez, sometió a consideración del consejo, el tema de un cuarto que se encuentra en la recepción y que cuenta con lavamanos y un mesón de mármol, hablando con el arquitecto se está pensando en cambiar su uso y usarlo como bodega del conjunto y reutilizar el mesón para otra parte del conjunto. **Conclusión y decisión. El consejo por unanimidad autorizó este cambio.**

Por último, respecto a la obra de la recepción, se comentó que se esperan realizar informes concisos de cómo avanza el proyecto por lo que se subirán fotografías del avance de la obra en la página web. Esto lo estaría realizando la auxiliar administrativa.

La señora Paola Rosero, explicó cómo se presenta un reporte de indicadores de gestión. Explicó que cuando se realiza la visión, se debe presentar objetivos estratégicos. Siempre se debe revisar en estos reportes, la visión a largo plazo e ir trabajando los objetivos que tienen normalmente unas actividades que vayan orientadas al objetivo estratégico que se quiere. A partir de los objetivos estratégicos se plantean las actividades como plan de acción, y esto siempre pensando a largo plazo. Para cada una de las acciones que se quiera trabajar en la administración se van evaluando y se plantean acciones y responsables para que sea organizado y siempre mirando hacia lo que ya se visualizo

El señor Mario Ramírez, comentó que el conjunto tiene un Sistema de Gestión y Calidad, y dentro de esto hay indicadores de gestión que es donde se evalúa al

administrador por su gestión en el año. Por lo que le pidió a la señora Paola Rosero revisar la forma como se evalúa. Pero se busca es trabajar a largo plazo con unas políticas. Los temas que incluye el Sistema de Gestión de Calidad son: Procedimientos contables, habeas data, se piensa incluir el tema del reciclado de basuras, documentación electrónica, y cuando este completo se va a presentar en una asamblea para que apruebe y queden políticas definidas. Queda pendiente reunión para que la señora Paola Rosero conozca todo el tema de gestión de calidad y adicional agregarle unas ordenes de servicios y es un punto importante para la contadora y el control de ella. Se mencionó invitar al señor Andrés Hurtado para que realice una presentación en la siguiente reunión de cómo se construyó y quedo implementado el SGC para el conjunto.

El señor Mario Ramírez, manifestó que cree que este sistema no se está cumpliendo en la administración por la cantidad de proyectos que se tienen. Y mencionó que comparte la idea del señor Sergio Polania, que el administrador debería estar de tiempo completo porque los objetivos del conjunto son bastante grandes. Que por ejemplo se tiene 19 proyectos para este año adicionales a las actividades recurrentes que la administración tiene. Se pide que se realice una invitación a la auxiliar administrativa Yuri a la reunión para que ella pueda comenzar a aportar más en la administración ya que tiene mucho conocimiento del conjunto y puede ser que se esté desaprovechando su trabajo.

El señor Mario Ramírez, habló sobre el gasto que se realizó en el sistema de seguridad de la carrera 58, esto después del robo que sucedió en algún momento, sin embargo, este sistema se dañó. El señor Adolfo Castillo, explicó que hubo una descarga eléctrica que daño el sistema de alarma de aviso y algunos reflectores, el daño suma aproximadamente \$2.700.000. La empresa SEGURIDAD TITAN está realizando un informe para cotizar la UPS para variaciones de voltaje y para que esto no vuelva a suceder en caso de descargas. Igualmente, se está tramitando con la aseguradora para lograr un respaldo económico del arreglo.

El señor Mario Ramírez, mencionó que las anteriores empresas de seguridad vendieron algo incompleto pues esto debía estar incluido. Por eso cree importante revisar la garantía. Sin embargo, el señor Adolfo Castillo, explicó que la garantía solo cubre defectos de los repuestos, pero no incluye el tema de variación de voltaje.

El señor Mario Ramírez, pidió revisar el proveedor del sistema de seguridad del conjunto pues no está cumpliendo con los tiempos de trabajo y es importante tener arreglado el tema de las alarmas pronto por seguridad del conjunto.

El señor Mario Ramírez, habló del tema de las actas, teniendo cuenta que se están reuniendo cada 8 días se están grabando las reuniones para que el señor Adolfo Castillo, las pueda realizar. Se llevan más de 120 actas que son publicadas en la página web.

- 4. Proposiciones y varios.** La señora María Luisa Rubiano, preguntó por los domos para las torres 1 y 3 que no tienen ascensor a los parqueaderos.

Requerimiento que lleva varios años atrás. Se espera volver a solicitar en próximas asambleas para lo cual se debe hacer un diseño para la asamblea y que así este aprobado.

El señor Sergio Polania, expuso el tema de la puerta vehicular de ingreso, ya que la apertura está muy lenta y le piden al señor Adolfo Castillo hablar con el proveedor de las puertas para revisión.

El señor Mario Ramírez, preguntó por la certificación de los ascensores donde se dio un anticipo para realizar adecuaciones. El señor Adolfo Castillo, confirmó que estos trabajos ya fueron terminados por OTIS y hay una cita programada para el 6 mayo con la empresa certificadora OITEC y con OTIS como segunda visita para validar las no conformidades de la primera visita.

Siendo las 9:03 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

**Sergio Polania**  
Consejero

**Javier Piza**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero