

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 127

El martes cuatro (4) de mayo de 2021 siendo las 7:06 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. Paola Rosero	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polanía	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal.
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora
Sra. Esperanza Burgos	Revisora Fiscal

INVITADOS

Sra. Carolina López	Asesora Jurídica en Habeas Data
Sr. Andrés Hurtado	Asesor en Sistema de Gestión de Calidad

AUSENTES.

Sr. Javier Piza	Vocal
-----------------	-------

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. Ley Tratamiento de datos (Dra. Carolina López). 7:00 PM.
3. Sistema Gestión de Calidad (Señor Andrés Hurtado) 7:30 PM.
4. Piso parque Infantil 8:30 PM.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Ley Tratamiento de datos.** Teniendo en cuenta que la señora Paola Rosero es nueva en el consejo, se invitó a la doctora Carolina López de Infante López Consultores a la reunión de consejo para que realizara una explicación de la política de tratamiento de datos personales del conjunto, que se creó en el 2019 junto a las personas que componían el

consejo. La Doctora Carolina López expuso a que hace referencia esta política y la importancia de la misma en un conjunto residencial. Igualmente explicó cómo se debe manejar dentro de la administración las diferentes bases de datos y la importancia de las auditorías semestrales a las políticas, para así revisar constantemente la autorización de las mismas, al igual que revisar que no se tengan derechos de petición relacionados con estas bases de datos. Por otro lado, expuso la importancia de las capacitaciones a proveedores que se cambian regularmente y el que deberían firmar acuerdos de confidencialidad a su llegada al conjunto.

La Señora Paola Rosero, agradeció por la presentación y preguntó las fechas en las que se están realizando auditorías en el conjunto. A lo cual el señor Mario Ramírez, respondió que no se ha realizado ninguna auditoría, por lo que cree que vale la pena programar alguna, y preguntó si la empresa Infante López Consultores realizaba este tipo de auditorías.

La Doctora Carolina López respondió que ellos realizan auditorías, pero teniendo en cuenta que este es un proceso que ya se encuentra dentro del sistema, la idea sería que la copropiedad se apropie de estas auditorías para que las hagan ellos mismos teniendo en cuenta que lo ideal es que cada área sea auditada por un tercero de su área.

La señora Paola Rosero, propuso auditorías anuales o semestrales con el consejo para evaluar a la administración y para conocer cómo se está llevando a cabo el Habeas Data.

La doctora Carolina López explicó que, en su momento, se sugirió con la implementación de la política hacer una actualización general de todos los datos con la previa autorización. Tema que esperaba se hubiera realizado, pero que se tiene que verificar para saber si se pudo completar. Y de ser así, revisar si de ahí en adelante se mantuvo actualizado o no. La Doctora Carolina López, sugirió que cada mes el administrador escoja una fecha para realizar esa actualización de base de datos, esto para que no se acumule a final de año la recolección de datos.

La señora Paola Rosero, sugirió que cada vez que alguien se acerque a la administración se realice una actualización de datos, al igual que antes de cada asamblea.

El señor Mario Ramírez, expuso que le llegó una carta de la señora Noemi Moreno dirigida al consejo y a la administración solicitó que sea reenviada a la Doctora Carolina López para que dé su concepto sobre el mismo.

El Señor Adolfo Castillo y el señor Mario Ramírez agradecieron la asistencia de la Doctora Carolina López por ayudar a recordar todos los temas de las políticas de tratamientos de datos.

- 3. Sistema Gestión de Calidad.** El señor Andrés Hurtado, comenzó mostrando una presentación del mapa de procesos de la copropiedad que ya se encuentra en la página web del conjunto la cual se empezó a crear desde junio del 2020. Explicó que en cada uno de los procesos se identificó una serie de objetivos y de indicadores de gestión donde se esperaba que cada indicador se midiera semestralmente a partir del 1 de enero del 2021. Explicó que la señora Auxiliar Administrativa Yuri Gómez fue capacitada para la revisión de estos indicadores para cada uno de los procesos, que en total son 24 indicadores de gestión. Igualmente, explicó que se realizó un análisis DOFA donde se definieron estrategias y posteriormente comenzó la etapa de implementación, en donde se alcanzó a

realizar una pre auditoria, en el mes de enero y febrero de 2021, donde se evaluó y se identificó hallazgos de no conformidad y se generó el plan de acción para que el señor Adolfo Castillo y la Señora Yuri Gómez lo fueran solucionando para presentarlos a la empresa de auditoría y otorgamiento de certificación.

El señor Andrés Hurtado, comentó que se debe revisar de nuevo que se hayan solucionado estos hallazgos para presentarse a la auditoria y otorgamiento de certificación. Manifestó igualmente que lo que seguiría es cotizar con proveedores que prestarían el servicio de certificaciones, y qué de llegar a este punto, el conjunto Nogales de la Colina sería el primer conjunto residencial certificado en ISO 9000 a nivel nacional, lo cual sería muy beneficioso para el conjunto.

El señor Andrés Hurtado, continuó diciendo que queda pendiente realizar una actividad que se llamaría Revisión por la Dirección, que es un informe que se necesita y para cumplir con todos los requisitos para presentarse a la auditoria. Adicional a lo anterior, explicó que lo que tiene que hacer el conjunto para garantizar la sostenibilidad del sistema es seguir haciendo revisiones a la implementación, de manera permanente, con auditorias que integren todos los sistemas al interior del proceso y sobre ellos generar las acciones de mejoramiento, expuso que normalmente el contrato con el organismo de certificación dura tres años donde hay visitas de seguimiento anuales y al tercer año se termina el contrato y la empresa decide recertificarse.

La señora Paola Rosero, expuso que sería bueno realizar proyección de este sistema de gestión para que los indicadores también reflejen oportunidades de mejora en el tiempo. Igualmente habló de tener primero la Revisión por la Dirección para que de ahí salgan los faltantes y proyectarlos.

El señor Andrés Hurtado, planteó que se invite a una reunión a la señora Paola Rosero para que aporte esos elementos que ella expone.

El señor Jorge Martínez, manifestó que dentro del proceso de la auditoría que se realizó en febrero, el consejo sintió que no fue tan profundo y se quedó con inconformidades.

El señor Andrés Hurtado comentó que no sabía sobre la insatisfacción que se tenía con la auditoria.

El señor Mario Ramírez, explicó que no se comentó el informe respecto a la auditoria directamente con el señor Andrés Hurtado por temas de tiempo ya que tenían asamblea, por lo que se espera poder revisar con él los temas que no se tienen en total conformidad. Igualmente, el señor Mario Ramírez, manifestó su frustración por la no implementación del sistema de calidad de la forma correcta por lo que espera que se realice una retroalimentación de la revisora fiscal.

El señor Andrés Hurtado, se sorprendió por la inconformidad de la auditoria por lo que planteó que se realizara una reunión nuevamente con él y la auditora que estuvo en el desarrollo del ejercicio. A lo que se concluyó que se reunirían la semana siguiente.

Se agradeció al señor Andrés Hurtado, por aportes y ayudas. Y se volvió a nombrar a la Señora Paola Rosero para que pueda asistir a las reuniones y aporte a este tema el conocimiento que ella tiene.

- 4. Piso parque Infantil.** El señor Adolfo Castillo proyectó unas imágenes del parque. Se comenzó hablando del proveedor DRACOL, quienes enviaron fotos de cómo quedaría el

diseño del piso del parque. A lo anterior se comentó que se han recibido críticas pidiendo colores más vivos, por otro lado, la señora María Luisa Rubiano dijo que los diseños no eran la totalidad de lo que se había escogido.

El señor Adolfo Castillo explicó que el diseño lo realizó DRACOL y lo cambiaron completamente al boceto que en principio le habían mostrado a la señora María Luisa Rubiano y al Señor Adolfo Castillo.

La señora María Luisa Rubiano, explicó que la idea inicial era un arcoíris y hacer un diseño del universo. Igualmente dijo que quizás los colores que se esperan no se vayan a ver en su totalidad, esto por el material del piso, la textura y el componente. Por eso opinó que es bueno preguntarle al proveedor si el color si va a quedar como el de la foto.

El señor Mario Ramírez, opinó que más importante que el diseño, debe ser tener unos colores muy vivos en el parque y sugirió que el proveedor envíe varios diseños para que se tenga de donde escoger.

La señora Paola Rosero, opinó que se debe pedir muestrarios al proveedor de los colores que se quieren poner, después de definir el diseño del piso. La señora Paola propuso ayudarles con estos temas.

El señor Adolfo Castillo, se comprometió en pedir las muestras de los colores para la revisión de todos y pedir más bocetos.

El señor Mario Ramírez, puso a consideración que se delegue el trabajo de escoger los diseños a las señoras María Luisa Rubiano y Paola Rosero. A lo que el consejo estuvo de acuerdo con esta propuesta.

- 5. Propositiones y varios.** El señor Adolfo Castillo, reportó que la obra de la recepción viene funcionando bien de acuerdo al cronograma. Comentó que se está trabajando en la cantidad de cables y de cámaras de CCTV y puntos eléctricos que se han encontrado del CCTV y citofonía. Explicó que ya se consiguió otro proveedor en CCTV que les va a ayudar con el tema de las cámaras y el tema de los cableados. Por otro lado, manifestó que se tiene un inconveniente con el cuarto de monitoreo, el cual sería intervenido para remodelación de sus pisos y en muros siendo esto un tema no previsto. Sin embargo, se propuso que a través de un cable se pueda conectar con el computador de la oficina de administración y con una IP y el internet de la oficina, la guardia de monitoreo realizaría su trabajo desde allí.

Adicional, el señor Adolfo Castillo comentó que se estuvieron haciendo visitas de campo con el señor Mario Ramírez, y unos proveedores, para el tema de las cámaras, y se encontró que una o dos cámaras no están funcionando adecuadamente por lo que serán cambiadas y otro par de cámaras podrían ser optimizadas para que tengan un mayor alcance.

El señor Mario Ramírez, intervino en el tema y explicó que las cámaras se han instalado de acuerdo a la necesidad de cada administración. El proveedor les comentó que el sistema de cámaras que se tiene ya es obsoleto y no se encuentra organizado. Por lo que opinó que es una inversión que se debe hacer, y que cuando el cuarto de monitoreo se cambie al área de administración estaría bien realizar un proyecto grande con respecto a lo que es CCTV. Explicó también que mientras realizaron la demolición de la recepción se encontraron una cantidad grande de cables que no se tiene identificado a que

corresponden. Alguno de los proveedores les dijo que las cámaras que tienen en el exterior en realidad son cámaras para interiores por lo que también se tendrían que cambiar. Adicional a todo lo anterior, manifestó que se realizó una visita de campo en compañía del señor Javier Piza y el señor Adolfo Castillo y encontraron que hay tres o cuatro cámaras que están direccionadas al parque, pero esas cámaras tienen una resolución baja entonces explicó que se decidió cambiar esas cámaras por unas con resolución más alta y que tenga mayor cobertura.

El señor Adolfo Castillo, invitó a revisar en la página web los informes que han entregado de los avances de obra tanto DOSC STUDIOS como de la arquitecta Jimena Caro que está haciendo la supervisión de la obra. Explicó que la administración está muy atenta a cualquier imprevisto que se presente en la obra.

El señor Mario Ramírez, indicó que en la obra de la recepción se encontraron con un imprevisto del piso, pues tocó pedir una parte más del piso, porque se tomó la decisión, que como los casilleros con el tiempo se van a cambiar y se van a pasar al cuarto de monitoreo entonces es importante poner piso a cada lado y eso no se había tenido en cuenta generando así un gasto adicional. Otro imprevisto es el cableado que se encontró que corresponde a citofonía, tema que se debe arreglar y genera entre 2 o 3 días sin servicio de citofonía en el conjunto por lo que se debe diseñar una estrategia para identificar a que apartamento corresponde cada cable. Por otro lado, expresó que se está pensando que para que queden de una vez adecuadas las líneas, para cuando el cuarto de monitoreo se pase al cuarto de administración, para no tener que romper el piso entonces el arquitecto propuso que él podía dejar el hueco. Por otro lado, el señor Mario Ramírez, expuso que el día de ayer llegó más material para el piso. Se mostró contento con la obra y expresó que se va a muy buen ritmo de trabajo, igualmente informó que en la reunión del sábado el arquitecto dijo que tiene la esperanza de que en mes y medio quede finalizada y se está pidiendo a la compañía de vigilancia, de acuerdo a un estudio de seguridad que se tiene que hacer de la recepción, determine donde van a quedar las cámaras de CCTV ubicadas para así realizar las instalaciones.

El señor Adolfo castillo, indicó que ya se emitió un segundo boletín respecto a las mascotas y uno más se publicaría el día siguiente refiriéndose a las normas, informó que también saldría el viernes otro boletín con un ejemplo didáctico del tema.

Adicionó que se les envió un resumen a los correos de cada uno del consejo, mostrando algunas de las principales actividades que se han hecho en materia de convivencia en general. Algunas de esas actividades fueron comunicadas a las torres que tenían el problema y otras que han sido puntuales a solo un apartamento. Esto teniendo en cuenta que no todo el mundo revisa los boletines, sin embargo, el señor Adolfo Castillo expuso que la administración está trabajando directamente en el tema de las mascotas para identificar cuál es la mascota y así poder ir directamente con el propietario y solicitarle directamente la colaboración.

El señor Javier Jiménez, opinó que los correos masivos deben centralizarse en un solo correo para que así sea más fáciles ubicarlos, pues él se dio cuenta que estaban llegando de diferentes correos.

El señor Adolfo Castillo intervino sobre el tema de correos y explicó que hay un problema, nombrado en reuniones anteriores, con la capacidad de los correos corporativos pues no es suficiente y no permite enviar los correos masivos de los boletines, entonces por esta razón se creó un correo con Gmail y a través de este se están enviando los boletines. También hay veces que se tienen que enviar más de un boletín y la página de Google pone un problema igualmente la de Hotmail. Es por esto que explicó que se están enviando por diferentes correos, sin embargo, se está trabajando en el tema del correo corporativo para mayor capacidad y cuando esté resuelto ya se podrá enviar solamente desde un solo correo para evitar confusiones.

El señor Adolfo Castillo, se comprometió en revisar los correos ya enviados, pues el señor Javier Jiménez expuso que no le llegó el último boletín de mascotas y puede que le haya pasado a alguien más.

El señor Adolfo Castillo, comentó que van a salir dos boletines adicionales en los siguientes días, uno informando que ya se tienen los elementos de la guardería y un segundo para explicar el tema de las cajas de las pilas que ya se encuentran instaladas en el conjunto. Señor Mario Ramírez planteó la idea de manejar un megáfono en el conjunto, y así informar por este medio los temas correspondientes al cuidado de las zonas verdes.

El señor Jorge Martínez, tocó el tema del sótano 2 que se está volviendo a inundar en la parte del bicicletero. El comentó que espera sea resuelto pronto para que no aumente el problema.

El señor Adolfo Castillo, comentó que hizo una visita de campo con el ingeniero Manuel Guillermo Gaitán de la torre 2, quien realizó unas recomendaciones respecto a la bomba eyectora denominado #6 ubicado en el sótano 2 de la torre 4 y en lo que se le había enviado de las cartas de las fichas técnicas él prefirió escoger la Barnes Trifásica de mayor capacidad teniendo en cuenta que las aguas que están llegando son aguas lluvias y aguas grises o turbias por eso considera que debe ser la de mayor capacidad teniendo en cuenta el agua donde va a ser expulsada que sería a más de 5 metros hacia arriba, igualmente el ingeniero opinó que se debe colocar un filtro.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que se va a concretar una visita para los días siguientes con el Gerente Arnulfo Escobar, el técnico y con el ingeniero Manuel Guillermo Gaitán porque está la duda respecto a donde se va sacar el tablero eléctrico de esa bomba. El costo de esa bomba es de un aproximado de \$14.000.000, se hizo la aclaración que el costo no es solo de la bomba sino de todo el sistema. El cronograma de obra de la bomba ya se encuentra en la página web.

Siendo las 8:53 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Javier Jiménez
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejera

Paola Rosero
Consejera

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polania
Consejera