

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 132

El martes primero (1) de junio 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. Javier Piza	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Jiménez	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. Avances proyecto recepción.
3. Estado de las bombas.
4. Actividad misa inauguración parque infantil.
 - a. Adopción formato autorización videos, imágenes y voz
 - b. Boletín
5. Multa inasistencia asamblea Sra. Noemi Moreno Apto.6-103.
6. Solicitud uso zonas verdes para reunión de cumpleaños (Sra. Eliana Rueda 3-203 abuelita cumple 100 años).
7. Solicitud uso gimnasio Apto.4-504 Sra. Nubia Ruiz.
8. Gustavo Higuera 4-901
9. Propositiones o varios

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Avances proyecto recepción.** el señor Adolfo Castillo presentó el último informe que se recibió de la supervisora técnica, realizado por la arquitecta Jimena Caro. Comentó que las fechas de inicio del proyecto fueron el 26 de abril del 2021 y que se tiene como fecha esperada

de terminación el 11 de junio del 2021. Indicó que el valor invertido del 50% fueron \$45.325.000, sin embargo, explicó que el día que se redactó el informe ya se habían pagado otro 25% de avance de obra lo que correspondían a \$22.500.000. Por lo que concluyó que en total ya se había pagado el 75% del proyecto. Se explicó que en la obra se han tenido unos atrasos, e indicó que según la reunión de comité de obra se concluyó que era un atraso de unos 3 a 4 días.

El señor Mario Ramírez, explicó que los atrasos ocurrieron por los problemas de orden público que estaban ocurriendo en la ciudad.

El señor Adolfo Castillo, explicó que se ven muchos tubos a la vista, pero que estos serán cubiertos a medida que se avance la obra. Por último, mencionó que se va en el 65% de avance de obra, e indicó que hay unas actividades más avanzadas que otras.

El señor Mario Ramírez, indicó que una de las actividades que se encuentran atrasadas es la del enchape y la postura del piso porque la empresa DOSC STUDIO manifestó que prefiere terminar otras actividades como pintura y techo que son actividades que podrían dañar el piso al realizarlas.

Por otro lado, se habló que en la reunión pasada del 25 de Junio el consejo había aprobado conseguir otro concepto para revisar la obra, y respectó a esto agregó que se consiguió otro ingeniero civil especialista en infraestructuras, manifestó que el Ingeniero fue el sábado y miró el muro, confirmó que en el tiempo que se construyó el muro habían otras normas diferente a la N10, agregó que lo que dice el ingeniero es que si se realiza una reforma al muro se debe cumplir necesariamente con la norma N10, más sin embargo él se llevó el concepto que dio la ingeniería calculista y va a trabajar sobre ese concepto para enviar un informe más detallado al conjunto, sin embargo, el ingeniero opinó que se debe realizar el reforzamiento del muro.

El señor Mario Ramírez, comentó que hay otro problema respecto al encerramiento del conjunto, explicó que en una de las paredes de la salida vehicular por la torre 5 se encuentran unos muros ladeados, y se le solicitó al ingeniero que diera un concepto respecto a este problema para que se comience a trabajar, todo esto teniendo en cuenta que manifestó que estos muros en algún momento se pueden caer. Adicional el ingeniero aconsejó que se le hiciera el llamado al conjunto Puertas de Hierro pues la inconsistencia se generó debido al muro de ellos.

La señora Paola Rosero, preguntó si el reforzamiento que el ingeniero aconsejó en el muro influiría en la parte de atrás de lo que ya se realizó.

El señor Mario Ramírez, respondió que, si afectaría, y se deberían quitar unas piezas para poder hacer el reforzamiento del muro, a lo que adicionó el señor Adolfo Castillo que, el muro no tiene una columna en el comienzo que lo sostenga y que contenga el muro en caso de algún temblor.

La señora Paola Rosero, opinó que cuando se tenga el concepto del ingeniero se compartiera con la ingeniera y arquitecta para darles aviso.

El señor Mario Ramírez, manifestó que el ingeniero expuso lo hablado en el comité técnico de obra, e indicó que después de esta reunión se revisó con los dos arquitectos y ellos opinaron que el muro tiene pocas probabilidades de caerse, así que solicitaron el concepto de la ingeniera para revisarlo y saber que se realizó.

El señor Adolfo Castillo, comentó que el ingeniero también manifestó que teniendo en cuenta la norma N10 se debe ser más exigente, porque de haber un temblor se desconoce la dirección a la que va a caer el muro.

El señor Mario Ramírez, concluyó que es mejor hacer el reforzamiento del muro.

El señor Adolfo Castillo, indicó que este tema también aplicaría para el muro de la portería norte que se estuvo revisando de igual manera y que tiene un confinamiento diferente, pero opinó que hay que revisarlo igualmente para saber si es mejor reforzarlo como el primer muro.

El señor Mario Ramírez, comentó que se habló de los muebles de la portería. A lo que solicitó que estas funciones fueran delegadas a la señora Paola Rosero y a la señora María Luisa Rubiano. Recomendó que se hablara con el arquitecto e ingeniera.

La señora Paola Rosero, solicitó asistir a la reunión que tienen los días sábados para realizar los comentarios respectivos al tema de los muebles.

La señora María Luisa, comentó que se debe revisar el espacio para poder diseñar que clases de muebles se van a colocar en la recepción, y que sean muy precisos al ambiente que se espera tenga todo el espacio.

El señor Mario Ramírez, comentó que el proveedor tiene varios proveedores de muebles, que serían opciones para cotizar.

Se decidió que las señoras María Luisa Rubiano y Paola Rosero asistieran el día sábado a las 10:00am a la reunión que se tienen con los arquitectos.

3. **Estado de las bombas:** El señor Adolfo Castillo, expuso que se consiguió otro proveedor, el ingeniero de la empresa Ingeniería y Montajes. Ya se hizo el recorrido del área, se le entregó la cotización del proveedor anterior Arbombas, sin valores de las cotizaciones, por lo que se espera que realice un análisis y cotización del tema. Manifestó que no se alcanzó a tener respuesta para esta reunión teniendo en cuenta los problemas de orden público por lo que se espera que durante la semana se tenga alguna respuesta para poder exponerlo en la próxima reunión.

4. **Actividad misa inauguración parque infantil.**

a. **Adopción formato autorización videos, imágenes y voz**

El señor Adolfo Castillo, expuso el boletín que ya se tenía previsto para ser publicado en la semana. Explicó que dentro del boletín se encuentran las fotos de unas copropietarias-madres que por sorteo ganaron unos ramos de flores con motivo del día de las madres, manifestó que se les había solicitado permiso verbalmente a estas personas de publicar sus fotos en el boletín, sin embargo con la señora Carolina López especialista en Habeas Data y asesora jurídica del conjunto, se diseñó un formato para que sea firmado por las personas y para autorizar de forma escrita la publicación de esas fotos.

El señor Adolfo Castillo, mostró formato para autorización de fotos y videos.

El señor Javier Jiménez, preguntó respecto a la respuesta que se le dio a las personas que enviaron el derecho de petición. El señor Adolfo Castillo, explicó que la respuesta publicada en el boletín es al mismo apartamento o mismas personas, pero se estableció que esas personas no viven en el conjunto, sino que son personas que han estado de visita eventualmente. Comentó que en el boletín no se pusieron en calidad de residente o copropietario porque no la tienen, y no se puso el nombre ni apartamento, solo se puso la respuesta que se le dio. Esa respuesta fue enviada al correo que se encontraba en el derecho de petición. Y en la respuesta directa si se mencionó el apartamento al cual estaban visitando y dirigida a la persona que colocó el derecho de petición. Adicionó que se les respondió que la foto publicada no fue con intención de algún escarnio público si no para solicitar ayuda con el cuidado de las zonas comunes. Igualmente explicó que se les indicó que la foto al acercarse no sé identifica a la persona, por lo que su petición no es reconocible.

El señor Javier Jiménez, opinó que en la respuesta que se dio, se entendió que la persona es una menor de edad y que aparece en las tres fotos, a lo que manifestó que esto no fue cierto, pues en las otras dos fotos hay otras personas mayores. Por otro lado, opinó que en la carta se debió ser más concreto en explicarles que lo que ellos manifestaron no fue cierto, teniendo en cuenta que tampoco viven en el conjunto, tema que les quita autoridad en su petición.

El señor Adolfo Castillo, dijo que la Dra. Carolina López manifestó que el derecho de petición es igual para todas las personas así solo sean personas que están de visita en el conjunto. Teniendo en cuenta lo dicho por la Dra. Carolina López, el señor Adolfo Castillo, opinó que se puede revisar la política de Habeas Data para ampliarla o modificarla, y así fue como se pidió que se realizara el formato de autorización para ser firmado por las personas que saldrán en los próximos boletines.

El señor Mario Ramírez, opinó que es importante que el formato también se adjunte al Sistema de Gestión y Calidad.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que el formato también va a ser publicado en la página web y será enviado en el correo masivo adicional a un boletín explicando el formato. Por lo que solicitó que previamente el consejo lo avale y adopte en esta reunión antes de ser difundido.

El señor Mario Ramírez, manifestó que le parece importante que teniendo en cuenta que en la página web se encuentran las fotos de las personas del consejo, administración y de los trabajadores de vigilancia y aseo, aconsejó que el formato sea firmado por todos los involucrados. A lo que estuvieron de acuerdo todos.

El señor Adolfo Castillo, leyó y expuso el formato de autorización para el tratamiento de datos personales grabación en videos y fotografías, para fecha de publicación día 2 de junio del 2021, para ser aprobado por el consejo del conjunto.

El señor Adolfo Castillo, quedó en adicionarle al punto quinto en dónde va a ser publicado el formato de autorización, que sería en: Correos masivos, boletines y página web.

La señora Paola Rosero, opinó que el formato aplica para tratamiento de datos, sin embargo, manifestó que debería existir un formato adicional para el tema de fotos y videos. Y opinó que se debe consultar a la persona encargada del Sistema de Gestión de Calidad si se debe solicitar la autorización de todos los residentes para pedir información en encuestas para uso de la administración. Adicionó que es importante pensar en la respuesta que se le va a dar a las personas del derecho de petición si llegarán a preguntar por el formato que se está publicando.

El señor Adolfo Castillo, respondió que hay una política que los ampara para realizar censos dentro del conjunto, las personas firmarían el formato del censo, y se explicaría el uso que se le va a dar a esa información.

Conclusión; Quedó aprobado por unanimidad el formato para tratamientos de datos personales grabación en vídeo y fotografías.

b. Boletín

El señor Adolfo Castillo, preguntó a las personas del consejo, si han escuchado algún comentario de la actividad del domingo para la inauguración del parque infantil.

El señor Mario Ramírez, agradeció la gestión realizada por el señor Adolfo Castillo, la señora Diana Camacho, la señora Paola Rosero y la señora María Luisa Rubiano.

La señora Paola Rosero, opinó que se esperaba más gente participando en la actividad, sin embargo, manifestó que todas las obras realizadas se presentaron muy bonitas y todo estuvo muy arreglado. Agradeció igualmente la gestión del señor Adolfo Castillo.

5. Multa inasistencia asamblea Sra. Noemi Moreno Apto.6-103.

El señor Adolfo Castillo, previo a la reunión envió carta de la señora Noemi, en donde indicó que había realizado el pago de la multa.

El señor Mario Ramírez, manifestó que la señora Noemi Moreno no contaba con justificación de inasistencia.

El consejo ratificó la multa de acuerdo al reglamento y al Manual de Convivencia, igualmente agradeció a la señora Noemi Moreno por haber pagado la multa.

6. Solicitud uso zonas verdes para reunión de cumpleaños (Sra. Eliana Rueda 3-203 abuelita cumple 100 años).

El señor Adolfo Castillo, comenzó explicando que después de la actividad de la misa el día domingo, los residentes quedaron con la idea que se pueden usar las zonas verdes para realizar reuniones con familiares, y la señora Eliana Rueda solicitó que se le prestara las zonas verdes para celebrar el cumpleaños de la abuelita. El señor Adolfo Castillo, opinó que el tema de prestar las zonas verdes tiene más contras que pros pues si se presta el espacio a una persona, se va a tener que prestar a más personas.

El señor Javier Jiménez, opinó que en tiempos de pandemia esas zonas si podrían ser utilizadas por los residentes, teniendo en cuenta que también es una zona comunal.

El señor Jorge Martínez, opinó que está de acuerdo con el señor Adolfo Castillo, ya que daría pie a que todo el mundo va a querer usar las zonas verdes y serían muchas personas. Y con la crisis de pandemia no se estaría controlando el tema.

El señor Adolfo Castillo, explicó que para el caso específico de la señora Eliana Rueda, las personas piensan hacer una reunión con brindis, se cree que serán 17 personas, pidieron las sillas y mesas prestadas. Por lo que opinó que el evento no es el problema, si no los permisos que tendría que empezar a dar después del primer evento. Adicionó que así se pongan límites de personas y se prohíba el alcohol, no va a existir un control.

El señor Sergio Polania, opinó que además de pensar en el tipo de personas que lo van a usar, si todos los residentes ven las reuniones desde su ventana, podría ser que esto incentive a que más personas soliciten el espacio.

El señor Mario Ramírez, manifestó que realizar este tipo de eventos implicaría darles responsabilidades adicionales a los de seguridad, pues ellos serían los que tienen que controlar las reuniones. Y explicó que la actividad de la misa fue un evento controlado por la administración que no generó problemas adicionales.

El señor Javier Jiménez, opinó que al dar una respuesta no se debe mencionar que la administración realizó una actividad pues iría en contra de lo que se quiere explicar, si no nombrar que el país se encuentra en el tercer pico de la pandemia y que no se considera prudente que se hagan reuniones y aglomeraciones.

El señor Mario Ramírez, adicionó que se debe responder que no está reglamentado el uso de estos espacios para reuniones.

Conclusión: Por unanimidad todos los consejeros estuvieron de acuerdo que no serán prestadas las zonas verdes para reuniones, por lo que se le pidió al señor Adolfo Castillo que diera respuesta a la solicitud, explicando lo reglamentado en el conjunto sobre estos espacios.

7. Solicitud uso gimnasio 4-504 Sra Nubia Ruiz.

El señor Adolfo Castillo leyó la solicitud que la señora Nubia Ruiz realizó para hacer uso del gimnasio para terapia de rehabilitación física y cardiaca por orden médica, esto por secuelas de COVID19, de esa forma la persona no se tendría que trasladar hasta el gimnasio de la Clínica Colombia. Se anexó orden médica a la solicitud.

La señora Paola Rosero, opinó que cuando se encuentre en el gimnasio es una actividad controlada para que solo sea una o dos personas, por lo que le parece bien prestarles el gimnasio a horas específicas.

El señor Jorge Martínez, opinó que si viene un medico a la casa si se puede evaluar el tema ya que viene una persona especializada.

El señor Javier Jiménez, opinó que, si se presta el espacio, las personas que con anterioridad se les ha negado el acceso pueden protestar.

El señor Mario Ramírez, manifestó que en el gimnasio están las nuevas maquinas y no hay espacio.

El señor Sergio Polania, opinó que también se da esto para que más personas lleguen con un certificado médico para hacer uso del gimnasio. Por lo que hay que centrarse en el tema de la pandemia y que hasta que el ministerio de salud no emita un decreto donde libere la utilización de los espacios públicos no se puede dar el permiso, y adicionó que el riesgo es alto para contagio en el conjunto. Sin embargo, indicó que se le puede recomendar sitios especializados más cerca al conjunto.

El señor Adolfo Castillo, concluyó que se le responderá de la mejor manera y se le explicará que el consejo revisó y estudió el caso.

8. Gustavo Higuera 4-901:

El señor Adolfo Castillo, explicó que el señor Gustavo Higuera puso una nueva PQR, donde solicitó que la administración intervenga su apartamento por un problema de fachada. El señor Adolfo Castillo, indicó que en primera instancia fue el todero y reportó que había moho y presencia de humedad, sin embargo, el señor Adolfo Castillo, le indicó al todero que para estos casos la administración debería ir con un técnico experto, por lo que la firma PL Construcciones realizó la visita el día lunes a las 3:00pm y se expuso el concepto técnico que la firma emitió, donde indicaron que se halló moho y humedad por condensación alrededor de las ventanas de la habitación principal y en la habitación dos (2) por falta de circulación de aire. La humedad por condensación se debe a un exceso de vapor de agua en el ambiente del inmueble, la mala ventilación o un sistema de aislamiento inadecuado también contribuyen al aumento de la humedad en las ventanas y en el aire. Por lo que la firma recomendó, buena renovación del aire interior para evitar exceso de humedad en el ambiente, por lo que hay que ventilar eficientemente.

Teniendo en cuenta el informe técnico, el señor Adolfo Castillo, opinó que se le envíe un correo al señor Gustavo Higuera contestándole en los mejores términos la respuesta de la firma, y que después de ser evaluado en consejo se determinó que no hay problema de filtración por fachada o por cubierta y que se debe a un tema de ventilación y de cambio de temperatura, que hacen caer agua rocío por las ventanas y producen este tipo de fenómenos y de esporas. Se le puede recomendar los mantenimientos que puede hacer en el apartamento internamente pero que la copropiedad no es el problema.

El señor Sergio Polania, opinó que igualmente se debería hablar con la persona que realizaron el diagnostico del apartamento para que indiquen una solución más profunda además de la ventilación, pues explicó que una solución mejor sería que se raspara el estuco viejo aplicar estuco plástico nuevo y eso eliminaría el problema de raíz.

El señor Mario Ramírez, manifestó lo importante de que se hable sobre lo que ha pasado con ese apartamento, pues explicó que hace un año también se había traído al consejo un tema de este apartamento, y se habían arreglado las mismas áreas que al señor Gustavo Higuera el último arreglo que se le realizó fue colocarle una teja trapezoidal que tuvo un costo de \$1.000.000 para arreglar un tema de gotera, también solicitó un arreglo del carro, que al final no se le pagó porque no se justificó el daño.

El señor Sergio Polania, aconsejó que aprovechando a los arquitectos que se tienen en las obras de la recepción, realizar una segunda visita técnica con estas personas y que también den soluciones al problema y le den consejos al señor Gustavo Higuera.

9. Propositiones o varios

Se le solicitó al señor Sergio Polania, hablar con el señor Andrés Hurtado, para conocer los resultados de la auditoría, ya que no ha sido posible contactarlo.

El señor Javier Jiménez, preguntó por el tema del sótano 2 torre 4, quiso saber si han hablado con el ingeniero o si hay que contratar a otro.

El señor Adolfo Castillo, respondió que hay dos temas a tratar pues la señora Gladys de Tamayo del 4-103 desde hace algunos años se le ha venido incrementando un problema cuando usa la lavadora de su apartamento se le devuelve el agua por los sifones del lavaplatos y de los pisos de la cocina y zona de ropas, el señor Adolfo Castillo, estuvo estudiando el caso, pues las personas pusieron un derecho de petición y se les va a pagar \$250.000 de gastos por una persona que llevó una sonda. Comentó que al parecer hay una obstrucción que tiene que ver con el tema del sótano de la torre 4.

Con la firma de PL Construcciones se está revisando el tema del sótano para encontrar la tubería y así intervenirla y arreglarla.

El señor Mario Ramírez, explicó que el ingeniero rechazó la opción de que intervengan las mismas personas de los apartamentos o el todero para el manejo del colorante. Manifestó que se debe insistir para que el ingeniero visite lo mas pronto posible el conjunto y el apartamento 4-103, teniendo en cuenta que ya se le dio un adelanto.

Por otro lado, el señor Adolfo Castillo, indicó que en el apartamento 4-204 no dieron permiso de realizar la prueba hasta encontrarse ellos vacunados.

El señor Mario Ramírez, le solicitó al señor Adolfo que hable de nuevo con los apartamentos que no quieren realizar las pruebas del colorante y explicarles que es un tema de salubridad y que se necesita la ayuda para dar acceso a los técnicos para que se hagan las pruebas. Se explicó que el ingeniero afirmó que él iba a enviar a hacer pruebas de COVID a los técnicos que van a entrar en los apartamentos y estas pruebas de COVID se las van a presentar a las personas para que tengan la confianza de dejarlos entrar.

El señor Jorge Martínez, preguntó si ya se tiene un informe de la revisora fiscal. El señor Adolfo castillo, explicó que la revisora ya ha realizado tres visitas al conjunto y ella ha hecho recomendaciones verbales en cuestiones de contabilidad. Sin embargo, a la fecha la revisora fiscal debería tener un informe para el consejo y aún no hay ninguno.

El señor Mario Ramírez, se reunió con ella y se le explicó los propósitos del conjunto, igualmente se le entregaron dos modelos de cronograma de actividades para que ella realizara el plan de trabajo. Sin embargo, a la fecha no se tiene lo que se esta buscando en un revisor fiscal.

El señor Jorge Martínez, cree que a la fecha no ha sido de utilidad tener un revisor fiscal y explicó que tener revisor fiscal en un conjunto no es obligatorio, y se puede tener es un auditor ad honorem que sea de la copropiedad y que les ayude a fiscalizar y hacer revisiones operativas, por lo que piensa que va a estar mas en contacto con el consejo. Puede ser algún propietario con conocimiento de control interno y hace la tarea de un revisor fiscal.

El señor Mario Ramírez, se comprometió a llevar a la próxima reunión para revisión los estatutos y la ley 675 donde explican que el revisor fiscal si es obligatorio para el conjunto. Manifestó que el consejo debe tener una opinión de un tercero imparcial.

La señora Paola Rosero, aconsejó que se poden los pinos de la segunda portería pues están ocupando parte del espacio que están utilizando los residentes para entrar y preguntó si el

citófono de la salida del parque de afuera debería mejorarse pues los botones ya se encuentran dañados.

El señor Adolfo Castillo, explicó que los botones del citófono del parque están funcionando, pero si está de acuerdo con mejorar el citófono. Y respecto a los pinos respondió que en la semana se ha hablado con tres proveedores de paisajismo y de jardineros para escuchar los conceptos técnicos en la manera como se van a quitar los setos. Igualmente, el señor Adolfo Castillo, se comprometió a realizar una poda de los pinos mientras se realizan los demás cambios.

Siendo las 9:04 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

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polania
Consejera

Javier Piza
Consejero

Jorge Martínez
Consejero