

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 162

El martes (25) de enero de 2022 siendo las 7:10 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
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### AUSENTES.

Ninguno.

#### 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. Póliza Zonas Comunes.
3. Informe Técnico Hídrico.
4. Reglamento de Convivencia.
5. Propuesta de actualización de política tratamiento de datos personales.
6. 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. **Póliza Zonas Comunes.** El señor Mario Ramírez menciona que este tema es respecto al incremento alto que sufrió el avalúo de las zonas comunes y que se

propuso hacer un segundo avalúo que se tiene una propuesta por \$1.000.000 y es ponerlo a consideración del consejo de si queda aprobado si se hace y al igual que se estaba a la espera de ver con conjuntos cercanos si les pasó lo mismo de un incremento tan importante en el avalúo y sobre esto el señor Adolfo Castillo informó que ya reviso este tema con 6 conjuntos de la zona y que estos oscilaron entre el 8% y el 14% el incremento, lo cual comprueba que no fue un aumento general en el mercado, el señor Jorge Martínez mencionó que le pareció muy alto el de Nogales y sugiere que si se realice otro avalúo con otro proveedor para tener un referente, el señor Mario Ramírez menciona que si se requiere para poder saber que impacto tendría el costo de la póliza en caso de que si sea así de alto el avalúo, por unanimidad todos estuvieron de acuerdo que se mandara a hacer otro avalúo con otro proveedor.

**3. Informe Técnico Hídrico.** El señor Mario Ramírez aclaró que este informe fue enviado al correo de todos los consejeros con anterioridad, preguntó si alguien tenía inquietudes sobre el mismo, el señor Sergio Polania menciona que en el sitio donde él parquea (parqueadero 117 sótano 1) su moto observo que nuevamente se está inundando no sabe si es algo puntual o algo adicional que se presenta en esta zona, y que ha visto esto hace 3 días, el señor Adolfo Castillo menciona que, hace unos 3 meses se presentó en ese lugar una filtración de agua se llamo a los señores de ARBOMBAS quienes hicieron una limpieza, el señor Mario Ramírez sugiere que se revise el sifón desagüe de la jardinera al lado de la recepción, que en otra ocasión vieron que se tapo y genero esa misma situación que reporta el señor Sergio, al igual solicitó que a los vigilantes o el todero se les solicite que en sus recorridos si observan este tipo de situaciones de inmediato las informen. No se presentan más comentarios sobre este informe. El señor Mario Ramírez mencionó que, de acuerdo a esto lo que sigue es hacer las pruebas de resistencia o estabilidad del muro con el Ing. Edgardo Rojas y este costo se deberá dejar en el presupuesto dentro de proyectos, lo otro que menciona es que se debe dejar dentro de las obras para este año es lo que informo el Ing. Carlos Forero sobre la adición de un colector que ayude a sacar el agua que baja de la cubierta de la torre 4 y que se une con lo que sale en la plazoleta.

**4. Reglamento de Convivencia.** El señor Javier Jiménez mencionó que, se podría dejar como un punto para la asamblea en el cual se solicite que otorgue facultades al consejo para modificar el reglamento en los puntos que se requieren ajustar y presento los siguientes,

1. Cambiar el reglamento del parqueadero de visitantes disminuyendo la multa a la mitad (a medio salario mínimo diario, \$16.666) y reglamentando el uso por los residentes, hoy en día no está reglamentado sin prohibido.

2. Multas para los responsables de mascotas que suban a las zonas verdes y jardineras internas o que hagan sus necesidades en zonas comunes.

3. Sanciones no pecuniarias para los morosos para que no puedan usar ninguna zona común como los salones sociales, parqueadero de visitantes, gimnasio, salón de juegos, guardería, bicicleteros y selección de correspondencia.

4. Actualizar el manual como quitar lo de la ficha de los vehículos visitantes que ya no existe, el horario de apertura de la puerta del parque, el acceso con mascotas por la Avenida Villas, etc.

5. El uso inadecuado de los parqueaderos en los sótanos.

Lo de mejorar el tamaño de los letreros del parque interno, lo podemos dejar para cuando ya tengamos establecida una multa. Hay que poner una cámara también.

El señor Mario Ramírez sugirió adicionar un punto para crear una multa para quienes dejan las bicicletas en parqueadero que se adecuo exclusivo para visitantes, el señor Javier sugirió que se redacte un párrafo claro y concreto muy general de los puntos más indiscutibles como lo de las penas no pecuniarias a los morosos, el señor Mario Ramírez menciona que no estaría muy de acuerdo sobre la multa en el primer punto lo cual él considera que está funcionando bien como está actualmente, el señor Jorge Martínez preguntó ¿cómo funciona actualmente?, el señor Javier Jiménez respondió que, actualmente tiene un costo como de \$32.000 de multa por estacionar en visitantes, el señor Mario Ramírez menciona que, las facultades no pueden quedar tan amplias y decir a la asamblea sobre qué puntos es que se requiere esas facultades, el señor Javier Jiménez aclara que, sí que se deberá llevar los temas específicos, la señora María Luisa Rubiano mencionó que no le es claro como es el cobro por estacionar en visitantes si es por pasar la noche en visitantes o es por horas o después de x horas, y aclaró que esto si ha servido porque antes no habían parqueadero de visitantes cuando se requería porque los ocupaban con vehículos de residentes, y que le parece muy costoso el valor que se está cobrando sugirió si se puede dejar en unos \$25.000 y que sea después de x tiempo por estar parqueado en este lugar, el señor Sergio Polania menciona de un evento que se le presentó una noche y dejó su camioneta en visitantes porque estaba lloviendo que después olvido bajarla y cuando se acordó eran las 2 AM y bajo a dejarla en su parqueadero, sugirió que cuando esto pasa los vigilantes podrían llamar a los residentes y recordarles que se le quedo su carro en visitantes porque puede ser es que a la gente en algún momento se le olvide son ayudas que sirven, el señor Javier Jiménez dijo que si se puede sugerir pero no dejarlo como procedimiento sino se puede volver un tema que se devuelve a lo que se quiere lograr, se concluyó los puntos que se llevaran a la asamblea para que le otorguen las facultades al consejo para ajustarlos en el reglamento y serán redactados con el administrador.

**7. Propuesta abogada Dra. Carolina López.** El señor Adolfo Castillo muestra en pantalla la propuesta y hace lectura de la misma, inicio mencionando sobre el costo para el retiro de un pino romero que esta en la jardinera de la torre 3 el cual tiene una raíz muy extensa y que no ha dejado intervenir esta materia para poder impermeabilizar para evitar las filtraciones de agua que se presentan, para lo cual la abogada haría el documentos que se requiere ante la secretaria de medio ambiente para poder reemplazarlo por otro individuo arbóreo con una raíz más pequeña como Eugenia, el señor Mario Ramírez menciona que, esto se ha hablado varias veces incluso para llevarlo a asamblea. Otra propuesta que se lee es el muro de Puerta de Hierro que esta recostado sobre el de Nogales y que en caso que la administración no tome medidas sobre esto, la abogada cotizó el costo de realizar la solicitud de manera legal con argumentación jurídica, sobre esto el señor Adolfo Castillo informó que tiene cita con la nueva Administradora de puerta de Hierro el día 26 de enero para revisar este caso, el señor Jorge Martínez sugirió que igual después se remita un correo a la administración de Puerta de Hierro para que quede algo formal de parte de Nogales sobre la situación para ver si

ellos hacen alguna gestión. La otra propuesta es relacionada con la actualización y auditoria de la política de tratamiento de datos que tiene un costo de \$850.000 más IVA, el señor Mario Ramírez menciona que estos 3 temas son necesarios y que al igual están contemplados dentro del presupuesto, por unanimidad estuvieron de acuerdo que se realizaran estos temas y que no son costosos las cotizaciones de la abogada.

## 8. Propositiones y varios.

- a. **Sistema de reciclaje.** El señor Javier Jiménez pregunto sobre el contrato con soluciones sostenibles en que iba, el señor Mario Ramírez recordó que el alcance de este contrato es que la empresa contratada harán un sistema de gestión del reciclado de las basuras y que ellos ya entregaron un diagnóstico después de una inspección y de este salieron unos hallazgos, el señor Adolfo Castillo explico que ya se tiene una reunión planeada en la cual se revisara con esta empresa el manual de convivencia en el cual se revisa lo que tiene que ver las excretas de las mascotas y el fin de semana hay otra reunión, la parte de implementación de las canecas y señalización va más adelante pero no la suministran ellos solo sugerirán como y donde pueden ir pero eso es aparte y eso se hace con otro proveedor, el señor Mario explico que ellos entregan es un esquema de reciclado de basuras operando, el señor Jorge Martínez menciona que igual se deberá adecuar los shut de basuras porque de acuerdo al estudio esto se menciona porque no están apropiados, el señor Adolfo Castillo aclaro que incluso mencionan que hay un cuarto de estos que no cumple con la suficiente asepsia porque no tiene sifón (desagüe).
- b. **Reciclado Pilas.** El señor Javier Jiménez menciona que siempre observa las cajas con las mismas pilas que si no se han llevado a reciclar, el señor Adolfo Castillo menciona que se debe llamar a una empresa para que recojan las pilas de todas estas cajas por el manejo ambiental, el señor Mario Ramírez sugirió que se pueden llevar a un de los centros comerciales o almacenes de cadena y desocupan esas cajas en donde estas entidades tienen el lugar para echar estas pilas que se podría solicitar al todero que las lleve.
- c. **Gimnasio.** El señor Jorge Martínez pregunto si el gimnasio está funcionando, el señor Adolfo Castillo le respondió que sí, y que hay semanas que es bien apretada la agenda de reservas de gimnasio y le informo que hace poco se hizo mantenimiento a una de las máquinas y que próximamente se le realizara a otra. El señor Mario Ramírez menciona lo del traslado de la administración provisional a otro lado, pero se sugiere no hacerlo en este momento porque se avecina la asamblea y de pronto el traslado de internet y conexiones puede afectar para el día de la asamblea que mejor se deja para después.
- d. **Piso Gimnasio.** El señor Adolfo Castillo informo que se tiene reunión con DRACOL para revisar las medidas del lugar donde se trasladara el gimnasio el señor Javier Jiménez sugirió que se tenga igual otra cotización para comparar.
- e. **Salida y entrada y vehicular.** El señor Javier Piza menciona que unas tapas metálicas por donde pasan los vehículos están sueltas y se escucha

a cualquier hora del día y molesta en la noche, el señor Mario Ramírez sugirió que se debe buscar una persona que asegure esas piezas que sería un ornamentador.

- f. **Sistemas de gestión documentados.** El señor Mario Ramírez menciona que una de las metas del consejo es dejar documentado todos los sistemas para ser llevados y tratados en una asamblea extraordinaria para la aprobación como son el de calidad, el sistema de gestión documental, sistema de habeas data, sistema reciclado de basuras, con esto ya quedarían todas las políticas de cómo se deberá manejar el conjunto dentro de los 5 años siguientes.
- g. **Presupuesto.** El señor Mario Ramírez informó que ya este adelantado en un 90% para verlo en próxima reunión solo falta por definir las obras y que hay 23 actividades para revisar igual con el consejo y de cómo se financiarían.
- h. **TV para salón de juegos.** La señora María Luisa Rubiano pregunto para cuando se tiene programado el instalar un TV en este salón el señor Mario Ramírez le respondió que quedaría dentro del presupuesto del fondo de otros ingresos y se va ejecutando en la manera como vaya ingresando el efectivo y que si está proyectado para ejecutarlo.
- i. **Salón Social.** El señor Mario informo que el cambio del piso es bastante costoso que solo mano de obra es \$2.000.000 y materiales es \$7.000.000 lo cual será necesario esperar un poco. Al igual mencionó que será necesario solicitar a la asamblea autorice utilizar el fondo de imprevistos que serían unos 25 a 30 millones y que sería para poder soportar el proyecto de la adecuación del piso del gimnasio y el del salón social incluido lo de la cocina.

Siendo las 8:27 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

*(Original firmada)*

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Paola Rosero**  
Consejera

**Javier Piza**  
Consejero

**Sergio Polania**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**Javier Jiménez**  
Consejero