

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 170

El martes tres (03) de mayo de 2022 siendo las 7:35 P.M., 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
--------------------	-------

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. Reglamento de convivencia.
3. Adendo a los términos de referencia.
4. Sistema tratamiento de residuos sólidos.
5. Propositiones y varios.
 - a. Filtraciones agua Apto.3-101.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Reglamento de convivencia.** El señor Adolfo Castillo presenta en pantalla el manual de convivencia que fue trabajado por el señor Javier Jiménez, mencionó

que hay una parte que el señor Javier sugiere se elimine, en resaltador presenta unos ítems que fueron revisados por él y el señor Mario Ramírez y que son propuestos por el señor Javier Jiménez, el señor Javier Jiménez explicó que lo que él sugiere es que se deje que los morosos no tendrían derecho a uso de zonas comunes lo cual ayudaría para que la gente se ponga al día en sus pagos, el señor Mario Ramírez dijo que en alguna parte del reglamento dice que se refiere a quienes deban más de 3 meses en cuotas de administración, el señor Adolfo Castillo siguió con la lectura del manual en lo relacionado al uso del salón de juegos, sobre este punto estuvieron de acuerdo todos por unanimidad, Art.12 uso del salón infantil el señor Adolfo Castillo hizo lectura de este, todos estuvieron de acuerdo del ajuste en la redacción, luego siguió con el tema de los garajes privadas y el cual aclara el perímetro del garaje para no invadir espacios de otros garajes o las líneas que demarca este espacio, el señor Javier Jiménez explicó este punto y del control del mismo y sobre las sanciones no pecuniarias, él propone que esta parte se lleve a la parte que habla de sanciones no pecuniarias, estuvieron de acuerdo, el señor Adolfo continuo con la lectura de lo que el señor Javier Jiménez sugiere para este manual y que elimina, el señor Javier J explico que la idea es que ese tema de que se debe parquear en reversa pero si es un parqueadero incomodo pues no debería ser obligatorio y lo mismo las restricciones de las llantas, el señor Mario dijo que esto lo analizaron con el señor Adolfo y que pensaban que el objetivo principal para parqueo en reversa es sobre todo en caso de una emergencia, hay menciones de otros que siempre y cuando se pueda estacionar en reversa y al igual se complica la salida, el señor Jorge hizo mención que está bien el manual porque dice que es una sugerencia o recomendación no es que este diciendo que es obligatorio, el señor Javier dice que aquellos temas que no se pueden poner como norma es mejor no dejarlo, la señora Paola Rosero sugirió que se explicara en que casos se recomienda estacionar en reversa como un comentario y no que sea obligatorio, el señor Javier Piza dijo que, algunos vehículos no dejan sus carros dentro de la zona demarcada sino salidos y es complicado para salir, el señor Mario R solicitó que el señor Adolfo Castillo realice la mejora en la redacción en estos puntos de acuerdo a las sugerencias que aquí se están presentando por parte de los consejeros, al igual dijo que el tema de que la gente parquee bien seria más una campaña por parte de la administración. Luego siguieron revisando el manual sobre las tarjetas de seguridad, la propuesta es quitarlo porque esto no está funcionando hoy día dado que si no tienen la tarjeta no pueden impedir la salida de un residente y este tipo de tarjetas no se están utilizando actualmente, estuvieron de acuerdo en que este punto se quite. Se continuó con el punto del uso de parqueaderos de visitantes, estuvieron todos de acuerdo en dejarlo como lo propone el señor Javier Jiménez, luego se sugiere suprimir lo que dice “que las llantas deben quedar en posición recta”, estuvieron de acuerdo, la señora Paola Rosero dijo que debe ser que en lo posible se debe parquear bien, luego se reviso el punto del horario y días para parqueo en visitantes de lo cual hizo lectura el señor Adolfo Castillo, el señor Javier Jiménez explico que este es adicionar una parte que tiene que ver con hacer una reglamentación que no se vaya al extremo sino que realmente pueda ser utilizada esta zona por parte de los propietarios pero dejando unas reglas que el uso puede ser en el día y no en

la noche, este punto es para adicionar; el señor Mario Ramírez dijo que el señor Javier elimino el punto 9 e hizo lectura del mismo como estaba, estaba relacionado con el tema del tiempo que podrían parquear los residentes en esta zona, la señora Paola Rosero expuso su concepto relacionado con la sanción que es alta y por esto las personas no volvieron a dejar los vehículos allí si fuera un valor bajo seguramente los dejarían allí, entonces eso ha servido para que no usen esta zona y dejen parqueaderos de visitantes disponibles, el señor Javier Jiménez dijo que él si ha visto gente que deja un momento su carro en esta zona de manera provisional en el día, el señor Adolfo Castillo explico que se ha tomado fotos para quienes no aceptan el cobro de la multa y esto fue consultado con la abogada quien les dijo que se podría tomar, y se esta cobrando cuando lo dejan en la noche y el opinó que se le esta dando manejo para algunos carros que dejan en el día por unas horas y que le parece que es riesgoso dejar como permitido el uso de 12 horas del día, el señor Javier Jiménez expuso que, las zonas comunes si deberían ser para uso y disfrute de los residentes y que los dos extremos no son racionales, la señora Paola Rosero estuvo de acuerdo con el señor Javier Jiménez sobre el disfrute de los bienes que hay en el conjunto para uso de quienes viven allí. El señor Javier Jiménez sugiere que se realice una prueba piloto para ver como funciona el tema. Continuo el señor Adolfo Castillo con la lectura del manual, continuaron con la parte de las multas, la señora Paola Rosero dijo que como se propone va a molestar, el señor Mario explico que o que sugiere Javier es reducir la multa nada más, la señora Paola dijo que, si una persona deja el carro 5 horas torre 1 y 3 cuanto le cobran, le explicaron que es cobro por el valor del salario mínimo diario y por el día son como \$17.000, el señor Jorge sugirió que se establezca claramente a partir de que hora sería, el señor Javier Jiménez dijo que si esta que es a partir de las 6:00 PM, luego se revisa que para residentes también se deje el mismo valor de multa es decir \$17.000 y la señora Paola Rosero sugirió que se diga que es solo para quienes lo dejen en la noche ósea los no autorizados, en **conclusión** estuvieron de acuerdo con este ajuste en los puntos 11 y 12 en el manual. El señor Adolfo Castillo continuo con la lectura del punto siguiente, relacionado con actualizarlo a lo que estaba y es que no se puede dejar en los parqueaderos vehículos y motos porque se pasan de la línea por parquear motos detrás o adelante del carro, la señora Paola Rosero dice que se vea la opción de alquiler a estas personas, el señor Adolfo Castillo dijo que si se ha dado la opción de que tomen en alquiler alguno de los parqueaderos de la copropiedad que son 11 y algunas personas si lo han tomado pero algunos se empecinan en dejar su moto allí y no pagar, el señor Mario Ramírez sugirió que se le debería a escribir desde la administración a estas personas (haciendo un censo) sobre la incomodidad que están generando a las otras personas y recordarles que la solución es tomar en arriendo algún parqueadero de la copropiedad, y revisar entonces en reunión de consejo si se les puede dar una tarifa más económica para que si los tomen en arriendo, se sugiere por ejemplo si son 4 motos en una misma zona se podría cobrar como unos \$40.000 a cada residente que tiene moto, se sugiere revisar este tema e incluirlo en el reglamento. Continuo el señor >Adolfo con la lectura del manual siguió con el tema del uso del parqueo en los ciclos garajes, este punto es nuevo incluido por el señor Javier Jiménez, estuvieron de acuerdo por

unanimidad dejarlo así. El señor Mario Ramírez dijo que se habilito el tema de un parqueadero para bicicletas de visitantes y/o para personal que llegan a trabajar en los aptos. dijo que allí están parqueando residentes y para estos casos va a ser necesario poner unas multas porque para los residentes está el espacio para ellos y no deberían ponerlas en esta zona que se dejó exclusiva para visitantes y trabajadores que van al conjunto o a los aptos. El señor Javier Jiménez menciono que sería necesario adicionar este punto de la multa y que debería estar en la parte de multas parqueaderos de visitantes, el señor Adolfo explico que ya la administración ya ha hecho campañas al respecto y comunicados y se ha cumplido lo que se menciona en estos que es dejarlas en el ciclerero de residentes, pero igual hay personas que reinciden en dejarlas en el parqueadero de visitantes. **Conclusión:** dejar en la parte de multas para residentes que dejen las bicicletas en este parqueadero que es para visitantes, el señor Javier Jiménez lo redactara.

El señor Adolfo Castillo continuo con la lectura y dijo que hay 2 numerales incluidos con el señor Javier Jiménez relacionados con las mascotas, el uso de trailla y la multa que se sugiere al respecto y el que transiten en las zonas verdes del conjunto y la multa que sugiere correspondiente y que estos valores serian cobrados con la cuota de administración del mes siguiente de sucedido el hecho, el señor Adolfo explico sobre las excretas de mascotas que se encuentran en zonas comunes y que se dejara mejor que se deje que en cualquiera de las zonas del conjunto, el señor Javier Jiménez dijo que si las personas cumplen con el reglamento sobre el hecho que si los lleven con la correa y si se orina la mascota o hace sus necesidades les recojan pero que no habría multa es si los llevan con la trailla, la señora María Luisa estuvo de acuerdo que se ponga lo de la multa para que la gente realmente atienda y se solucione esta situación, **conclusión** el punto fue aceptado que se deje así. El señor Adolfo Castillo siguió con la lectura y es relacionado con las mascotas de visitantes que hace relación al transito de estas en las zonas comunes del conjunto y lo cual le aplicarían un valor de multa, la señora Paola Rosero sugirió que los avisos que hay se le incluya lo de la multa y con una letra más grande, el señor Mario Ramírez pregunto si legalmente se puede prohibir que las mascotas transiten por las zonas verdes, el señor Javier Jiménez dijo que no ve problema y que si se podría dejar pues las jardineras del conjunto son pequeñas, el señor Adolfo Castillo menciono que en la Ley 2054 de 2020 dice que la propiedad horizontal no puede prohibir que las mascotas transiten en las zonas comunes, el señor Jorge Martínez dijo que en donde el vive efectivamente paso esto y que tuvieron que quitar este tema del manual de convivencia y el señor Javier Jiménez hizo lectura de esta ley y manifestó que tienen razón, se sugirió que se ajuste este punto y solo dejando es en claro que la mascota no podrá hacer sus excretas y orine en las jardineras y sobre este hecho es que se multara y la señora Paola Rosero menciono como podría ir la redacción y que se tenga la evidencia por las grabaciones, el señor Adolfo Castillo dijo que si se puede es tener la evidencia y que sea válida por las cámaras cuando se identifique que mascotas hacen sus necesidades en estas zonas y dándole el manejo de acuerdo a la política de tratamiento de datos para que la multa pueda ser efectiva. El señor Javier Jiménez vuelve a mencionar que sobre esta Ley es difícil incluso poner la multa,

el señor Jorge Martínez dijo que sería necesario es ver el código de policía, pero el señor Javier Jiménez dijo que el problema es que este código es para zonas públicas, se hizo mención que el punto es que la persona que lleva la mascota debe ser responsable que esta no haga sus necesidades y si sucede debe limpiar, **conclusión:** este punto queda pendiente de revisar como se puede dejar por parte del señor Javier Jiménez. El señor Adolfo Castillo continuo con la lectura del manual y que es relacionado con que las mascotas no pueden ir en el ascensor este punto es retirado porque esto no se puede prohibir. Luego sigue una adición sobre el ingreso y salida de las mascotas que es por la portería norte del conjunto y con la trailla, este tema esta funcionando así solo hay un caso de un señor que es el único que no cumple con este tema, para este tema están de acuerdo que se deje así en el manual. Luego sigue sanciones no pecuniarias a los deudores morosos, que es relacionado a que el moroso no se le deja en su casillero sino en una caja común donde va la de todos los morosos y la persona deberá buscar su correspondencia, el cual hizo lectura el señor Adolfo Castillo, del cual se hizo un ajuste a la redacción que mejora la comprensión del punto, el señor Mario Ramírez dijo que pasa si el moroso está recibiendo por ejemplo una correspondencia sobre algo jurídico que riesgo puede haber, el señor Javier dijo que no es mucho el riesgo que se podría indicar que este tipo de comunicaciones si se le entreguen al igual que cuando son paquetes como cajas porque no se puede almacenar y además si se pierde puede ser un problema de responsabilidad, se aclara que esto es para caso de recibos públicos, facturas, u otra correspondencia diferente a la mencionada con la rama judicial, el señor Javier Jiménez sugirió que este punto se elimine, el señor Adolfo Castillo explico que esta medida a manejo en otro conjunto incluso estrato 6 y funcionó bien y la gente si se incomodó al principio pero después empezaron a ponerse al día, el señor Mario Ramírez sugirió que se empiece a publicar los morosos en carteleras, el señor Adolfo Castillo menciona que lo que se puede hacer es publicar sin los nombres de los propietarios solo el apto y el valor y el estado en que esta si en cobro jurídico o administrativo y se debe instalar es en lugares donde no haya mucho tránsito de visitantes o personas externas al conjunto, continuó el señor Javier Jiménez sobre lo mencionado a los 3 meses y aclaro que el único lugar que se menciona es para quienes deban 3 meses en cuotas de administración, el señor Jorge Martínez sugirió que se cobre las multas para quienes estén en mora a partir de un mes de administración y que se prohíbe el uso de zonas comunes, que se ajuste donde dice a quien se considerara moroso y allí se deje que es quien tenga una deuda equivalente a una cuota mensual de administración. El señor Administrador sugirió que sea desde 2 cuotas. **Conclusión:** Se decide que se deja escrito que desde una cuota pero que ya para manejo administrativo se le da el manejo si es a deudas equivalentes 2 meses de cuota, o como se aplica si todos los meses, igual revisar y hacer seguimiento si efectivamente funciona y la gente se pone al día. Al igual se sugiere si dejar que el envío a jurídico es cuando ya esta en 3 meses de cuota de administración en mora, para este punto se sugiere que se siga trabajando este tema en próxima reunión y el jueves próximo en reunión revisar el informe de cartera.

3. **Adendo a los términos de referencia.** Sobre este punto el señor Mario Ramírez dijo que en los términos de referencia se dejó que supere 5 años de constitución de las empresas que se presenten como oferentes y que para esto se considera se deberá hacer un adendo dado que hay un oferente que es DOSC STUDIO muy interesados, que si tiene estos años de experiencia solo que los años de constitución no es de 5 años para que puedan presentar su oferta. Conclusión por unanimidad estuvieron de acuerdo todos los consejeros en sacar el adendo.
4. **Sistema tratamiento de residuos sólidos.** Este tema quedó pendiente para siguiente reunión.
5. **Proposiciones y varios.**
 - a. Filtraciones agua Apto.3-101. Este tema quedó pendiente para siguiente reunión.

Siendo las 9:50 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
Consejero

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejo