

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 173

El martes diecisiete (17) de mayo de 2022 siendo las 7:17 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 Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polanía	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. Citófonos copropiedad.
3. Intercomunicadores de cabina y ascensores.
4. Curso Tejido (refrigerio).
5. Manual de convivencia.
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. **Citófonos copropiedad.** El señor Adolfo Castillo informó que la semana pasada o antepasada se informó a través de un boletín que se estaría unos días sin citófonos el conjunto debido al daño de una tarjeta electrónica que ya está en funcionamiento y sin embargo, hay 11 citófonos fuera de servicio, que el señor Héctor Ortega estuvo revisando el día de hoy para determinar si definitivamente no se podrán poner en servicio y que este arreglo costo \$600.000 el cual lo realizó el señor Héctor Ortega, que ya estuvo averiguando cotizaciones que llamo a 6 proveedores de estos fueron al

conjunto 3 y solo cotizó TELEMAS. El señor Mario Ramírez explicó que los citófonos están ya en un punto que su vida útil ya prácticamente expiro en diciembre ya se había realizado una reparación a la consola por daño de una tarjeta que costo como \$500.000 la cual fue realizado en un laboratorio y la llevo el señor Héctor Ortega, se hizo esto y hace unas dos semanas volvió a molestar y quedo sin servicio y nuevamente lo hizo el señor Ortega pero que se ha pensado conseguir cotizaciones y hay que seguir explorando el tema dado que ya es una urgencia en el conjunto. Que la idea es comunicar al consejo de la situación porque se deberá tomar alguna decisión al respecto, dado que se deberá revisar es el sistema el cual ya fuera de servicio dado que esto hoy día ha cambiado mucho hay nuevos sistemas en citofonía y que se sabe puede costar aproximadamente \$30.000.000 que podría salir del bono que da la empresa de vigilancia. El señor Adolfo Castillo mostro en pantalla la cotización que hizo llegar TELEMAS quienes presentan 4 propuestas diferentes de citofonía. La señora Paola Rosero comentó que conoce de un sistema que se llama guardián web y que está unido al número de teléfono del guarda de seguridad, que le llega por un sistema una notificación al inmueble para que se comunique con la portería, sugiere que se podría cotizar con ellos, el señor Mario R solicitó que se insista a los proveedores para que envíen una propuesta, que se revise el tema también con DosC Studio quienes ofrecieron el tema de una consola.

- 3. Intercomunicadores de cabina y ascensores.** El señor Adolfo Castillo menciona que llego una ultima cotización por parte de OTIS la cual presentó en pantalla y explico que ellos habían cotizado un citófono para comunicarse en cabina con los 6 ascensores y que esto ya se había aprobado en reunión de consejo, se provo y que ahora indican que es necesario adquirir un componente electrónico (tarjeta) para poder culminar este trabajo, y que hay esta nueva cotización por \$1.316.000 la cual es un tema adicional que salió después de que ellos realizaran lo primero que indicaron, el señor Mario Ramírez dijo que este servicio de OTIS se desmejoro mucho y que va a ser necesario hacer una reunión con ellos para clarificar todo este tema y los que se vienen presentando. El señor Jorge Martínez menciona que se debe revisar la suma que se le ha pagado en el último año a OTIS fuera del mantenimiento, el señor Mario dijo que se dan cuenta de las inconsistencias que comente este proveedor. El señor Adolfo explicó que se le ha pagado más que todo botones de llamado de piso y unos sensores para puertas. El señor Mario R menciona que los técnicos de las empresas certificadoras es mejor no cambiarlos porque el anterior no había mencionado este problema de los citófonos, e señor Adolfo explico que son 215 ítems para certificar y que cada técnico que envía estas empresas certificadoras pueden diferir en lo que verifican y que en Colombia hay como 13 entes certificadores, el señor Mario dijo que por ejemplo OTIS ha dicho lo de las poleas y el ente certificador nunca ha dicho nada sobre este tema y que se hizo una auditoria externa, el señor Adolfo menciona que en una reunión de consejo hace cerca de un año se hablo sobre estos reportes y que se les dijo que era muy aventurado o riesgoso que estuvieran diciendo en cada visita de mantenimiento lo del desgaste de las poleas y cable de tracción que aunque haya un desgaste no es porque ya se deban cambiar y que él le parece que era más una política comercial de OTIS de poner eso en los informes más que por un tema técnico, y que los entes no lo han puesto porque no es un tema prioritario. El señor Mario explico que se cambió a OTIS porque es el representante directo de la marca de estos ascensores y desde las primeras reuniones de consejo se decidió volver a OTIS, el señor Adolfo Castillo explico que antes estaba Thyssen Group quienes tenían problemas de servicio y también de facturación, el señor Mario menciona que también había problema con los repuestos porque eran los originales y eso implicaba un sobre costo porque se los tenían que

comprar a OTIS o los traían de segunda pero era un riesgo y por esto se volvió a OTIS, el señor Adolfo recordó que se revisaron 5 oferentes diferentes y que OTIS estaba por la mitad del costo del mantenimiento preventivo de los 6 ascensores y además hizo una promesa a la administración anterior que era instalar unos botones que faltaban en varios ascensores que representaba mas de \$5.000.000 y otros elementos y ese fue el valor agregado que dieron para iniciar el contrato con ellos. La señora Paola sugirió que se hiciera como una especie de licitación con varias empresas y así OTIS refuerce el tema y así seguramente OTIS escuche los inconvenientes que se han tenido, el señor Mario dijo que como OTIS es el directo representante de la marca es difícil ubicar un proveedor que cobre menos que OTIS, que igual se puede hacer el ejercicio.

**4. Curso Tejido (refrigerio).** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla el listado de las señoras residentes del conjunto que se inscribieron al curso de tejido, en total fueron 17 este curso empieza este jueves 19 de mayo, el señor Adolfo quiso comentarles que hay una iniciativa de la administración de ofrecerles un sencillo refrigerio y solicita el aval del consejo, esta planeado que dure el curso unos 4 meses porque solo es una vez a la semana, la señora Paola Rosero sugirió se les ponga una estación de café, el señor Mario Ramírez dijo que cuando las personas van a la administración se debería ofrecer un tinto o una aromática y que esto sigue pendiente que él ya lo había sugerido, que así la gente se siente atendida porque eso es servicio, estuvieron de acuerdo en que se ponga la estación de café y con unas galletitas y que al igual se tenga en cuenta esto para tener en la oficina de administración. El señor Mario Ramírez dijo que, hacer un presupuesto de cuanto puede costar esto.

**5. Manual de convivencia.** El señor Mario Ramírez menciona que el señor Javier Jiménez envió la semana pasada la segunda versión de este manual, menciona que de hoy en 8 días hay reunión con los señores que están realizando el sistema de gestión de reciclado de basuras y que ellos ya se les solicitó hacer unos ajustes al manual, que salió el tema del manual de convivencia y lo que tiene que ver con las mascotas y que ellos son especializados en el tema sobre todo en hacer campañas de prevención, el señor Adolfo explico que son campañas didácticas y educativas, el señor Mario explico que esto es para hacer que las personas conduzcan las mascotas a hacer sus necesidades en las zonas permitidas, el señor Javier Jiménez menciona que le parece importante todo lo que se pueda hacer al respecto ya que normativamente no se puede hacer nada pero puede que funcione con campañas. Se retomará este tema en la próxima reunión de consejo. La señora Paola Rosero expuso que esto es de cultura y que se puede tardar un tiempo y que hasta que la gran mayoría lo haga lo solicitaran seguramente a las demás personas, es un tema difícil porque la cultura en Bogotá es no quererla ni cuidarla, el señor Jorge menciona que cuando se va a un parque mucha gente saca su mascotas con collar y cuando ya llegan al parque las sueltan y es difícil encontrar que la gente atienda las normas, son pocas las que lo hacen porque es de cultura, el señor Mario expuso el ejemplo de la portería norte que se habilitó para la salida de las mascotas y que se hizo pensando por comodidad de las mismas personas y quienes no cumplen esto se les debe llamar la atención, el señor Adolfo Castillo mencionó que, los boletines han servido y con apoyo de los vigilantes, la gente usa mucho la portería peatonal norte y la salida oriental por la reja hacia el parque y que el único que se ha visto que no las cumple es el señor Omar Sáenz quien espera que la puerta se abra y se sale por la otra puerta, el señor Jorge Martínez dijo que, hay que decirle en la comunicación que es el único que no lo esta cumpliendo de una manera muy decente y haciendo la invitación. El señor Sergio Polania menciona que él ha visto que el portero si le abre la puerta vehicular a otras personas para que saquen o ingresen

con sus mascotas, que considera se debe enviar nuevamente un boletín recordando este tema. El señor Mario Ramírez dijo que, hay cámaras con las cuales se puede identificar quienes son los que están incumpliendo esta política.

## 6. Propositiones y varios.

- a. **Zonas Húmedas:** El señor Mario Ramírez dijo que leyó el reporte y que están solicitando un baño para minusválidos y que la arquitecta Jimena no ha respondido nada al respecto, el señor Adolfo Castillo menciona que efectivamente esto es lo que está solicitando la curaduría y que se deben cambiar algunos planos y que el baño sería el que se tenía contemplado para la administración y que existe un muro estructural en el plano inicial aprobado que no figura en los diseños recibidos por la curaduría. Se conectó a la reunión la Arq. Jimena Caro quien comentó que de acuerdo a las normas vigentes es que nos dicen que debemos contar con un baño para minusválidos que el baño que se pensó para administración el cual era con ducha puede permitir hacer esta adecuación porque es un espacio amplio y que ya sería aprobación del consejo, el señor Mario R dijo que esperaba traer una respuesta antes al consejo para poder presentarles una solución y quería saber si hay alguna manera que se pueda obviar este punto. El señor Jorge M menciona que entonces lo que entiende es que ya no iría la ducha dando prioridad de dejarlo con las condiciones que se requiere para minusválidos. La Arquitecta dijo que es lo correcto sobre lo que dijo el señor Jorge para atender lo que indica la curaduría, el señor Adolfo explicó que en otro conjunto que administro se tenía baños para minusválidos pero que esa población es muy baja y que esos baños los terminaban utilizando todos los que requerían porque no hay norma que prohíba que sea utilizado por quienes no sean minusválidos, el señor Mario R dijo que igual la norma debe establecer que exista los 2 tipos de baños, el señor Jorge dijo que ha ido a clínicas donde hay baños que dice para minusválidos pero esta habilitado para quienes no lo son, el señor Adolfo preguntó que dijo la curaduría sobre los otros baños, ella dijo que los otros 2 baños fueron aprobados y que solo dijeron que faltaba el baño para minusválidos, el señor Mario Ramírez dijo que hay que tener en cuenta que son 2 áreas diferentes una de administración y otra de servicios generales, el señor Javier Jiménez dijo que esto es muy de norma y revisar que es lo que obliga la misma, el señor Mario Ramírez sugirió consultar con DosC Studio el tema a ver que conocen sobre esta norma.

Sobre este tema informo el señor Adolfo Castillo que la empresa DOSC STUDIO fue la única que presentó su propuesta para este proyecto y que también enviaron por web transfer la propuesta al correo la cual llegó el día de hoy 17 de mayo.

El señor Mario Ramírez dijo que una señora le mencionó algo sobre el fin de semana sobre las reuniones que se está volviendo insoportable porque es hasta la 1 Am, y que hasta donde él sabe el salón no se está alquilando de la misma manera como antes, el señor Adolfo aclaró que hace como un mes no se alquila que los meses que se alquiló fue entre enero y febrero y si hay reuniones es muy esporádico. El señor Sergio Polania menciona que cuando hay reuniones en el salón él está atento después de las 12 recordar a los vigilantes para que bajen el volumen y que efectivamente no es de cada 8 días es muy de vez en cuando.

El señor Sergio recordó sobre la platina que está suelta el señor Adolfo le dijo que quisiera ver esto con él porque no sabe cuáles exactamente cuáles son las que menciona para poder

intervenirlas, el señor Sergio dijo que es bajando a sótano 1 por la torre 3 y al bajar coge hacia el norte

El señor Javier Jiménez menciona sobre los ambientadores de los ascensores y que ha escuchado comentarios al respecto por parte de otras personas y que ve que no son necesarios, e señor Mario Ramírez se subió hace unos días al ascensor con Adolfo y que vio que no están bien agarrados, la señora Paola dijo que puede ser un gel que viene en unas bolsitas, el señor Sergio menciona que si a veces le ha pasado que los coge distraídos y sale preciso el spray, que puede ser como dice Paola unas bolsitas de gel y tal vez tienen menos costo, el señor Adolfo Castillo revisara este tema. El señor Javier menciona que cambiaron la tapa del ducto de las basuras pero que en el piso de él esta más fea que los otros pisos y que le pusieron un imán que no es fácil de abrir y que esa lamina quedo muy al centro de la tapa y se enredan las bolsas de la basura y que seguramente la basura llega abajo con las bolsas rotas, el señor Adolfo Castillo menciona que él ya hizo la inspección en la torre 4 y de la torre 5 en todos los pisos y efectivamente en pisos 9 y 11 de la torre 4; y en el piso 3 de la Torre 5 quedaron deficiencias en la instalación y enviaron las inconsistencias a CODINOX solicitando se corrigieran por garantía.

El señor Mario Ramírez solicito a Javier Piza sobre el caso de una señora residente dado que a través de él envía mensajes y quejas, el señor Javier Piza mencionó que en el piso 7 estaban poniendo música muy alto, que quiere saber si se le dio respuesta a la señora, el señor Adolfo explico el caso de la señora residente que se menciona y que son varias quejas las que se reciben de la señora y que en este tema puntual se le solicito lo enviara por correo y que ya con este correo de manera inmediata de acuerdo a los manuales y políticas del conjunto se enviaron de manera oculta a los correos de los que generaban las incomodidades y copia a ella y que solicito al consejo en reunión anterior que se le explicara a la señora el manejo para temas de convivencia. El señor Mario Ramírez dijo que a la señora si se le atiende permanentemente y que ha transmitido a la administración las quejas que ella tiene pero que quedo claro en reunión pasada que a la señora se le atiende en la misma insistencia que ella las presenta y que hay otras que no se le atendieron en el pasado con temas sobre su apto porque ella misma no permitió el ingreso al apto para revisar las afectaciones que menciona tener y que es difícil el manejo con ella porque no queda contenta con nada. El señor Adolfo dijo que en la reunión pasada hubo una solicitud de llevar un registro de todas las solicitudes que presenta la señora de todas las formas que ella presenta sus requerimientos y las respuestas que se le dan y en que fecha y este se esta llevando para poder presentarlo cuando se requiera conocerlas por parte del consejo, al igual menciona que se presentó un tema de insectos en el apto de ella y otro y ya se solicitó una fumigación en el sitio donde estaba el foco donde estaban los moscos y va a verificar que a la señora ya se le haya informado.

Siendo las 9:16 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**(ORIGINAL FIRMADA)**

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**Paola Rosero**  
Consejera

**Javier Piza**  
Consejero

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero