

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 56

El martes dieciocho (18) de junio de 2019 a las 7:45 PM, se reunieron en el salón comunal del **CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA**, ubicado en la carrera 58 No. 138 – 40 de la ciudad de Bogotá, los miembros del Consejo de Administración así:

ASISTENTES.

Sr. Mario Ramírez	Presidente
Sr. José Elías Moreno	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

Ausentes:

Sr. Jorge Martínez	Vocal
--------------------	-------

INVITADOS.

Ingeniero Mauricio Nossa Sr. Gerente MULTIOBRAS MANOCA.
Ingeniero Mauricio Nossa Jr. Gerente Comercial MULTIOBRAS MANOCA.
Ingeniero Carlos Bonilla- Auditor sistema red contra incendios.

Con el propósito de realizar una 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 DIA

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Plan de trabajo y entrega de políticas para el Sr. Administrador.
3. Atender invitados; MULTIOBRAS MANOCA e Ingeniero de red contra incendios.
4. Caso Sra. Andrea Ricardi.
5. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. Llamado a lista y verificación del quórum

El señor Administrador Adolfo Castillo, como secretario de la reunión procedió a verificar el quórum y constató que se encontraban presentes los miembros del Consejo de Administración para cumplir con el quorum y en consecuencia el Consejo puede deliberar y decidir.

2. **Plan de trabajo y entrega políticas para el Sr. Administrador.** El señor Mario Ramírez, procede a entregar al señor Administrador Adolfo Castillo, la lista con todos los trabajos pendientes y sus diferentes prioridades entre los que se cuentan:

- ✓ Mantenimiento de puertas vehiculares (cambio de talanqueras y de brazos).
- ✓ Alcaldía (trámites personería jurídica).
- ✓ No renovar contrato de vigilancia (convocatoria y selección nueva empresa de vigilancia).
- ✓ La aprobación por parte del consejo el cambio de todas las flautas de agua de los 266 apartamentos.
- ✓ Procedimiento de compras.
- ✓ Carpetas de contratos.
- ✓ Posible no renovación contrato de aseo.
- ✓ Posible no renovación póliza de seguros áreas comunes con la empresa ZURICH.
- ✓ Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), según el informe base, citar al que realizó la implementación.
- ✓ Presentación alternativa para el manejo de la información.
- ✓ Reubicar comedor del personal de aseo y mantenimiento.
- ✓ Reubicar o definir 60 bicicletas abandonadas en el 3er piso del salón comunal.

3. **Atender invitados; MULTIOBRAS MANOCA e Ingeniero de red contra incendios.** Luego de escuchar al ingeniero José Elías Moreno sobre las no conformidades con la suscripción del contrato con MULTIOBRAS MANOCA y el desarrollo del mismo podemos citar entre los principales puntos así:

- ✓ Contrato celebrado por la administración anterior en marzo de 2019 por valor de \$7.350.000 del cual se erogo el 50% del mismo, como anticipo.
- ✓ Este contrato quedó mal elaborado dado que en una parte cita de 12 jardineras a impermeabilizar y en otra parte del mismo contrato de 7 jardineras.
- ✓ El contrato no cuenta con las garantías y o amparos de una póliza y un interventor de obra.
- ✓ La celebración del contrato se hizo por un tiempo excesivo (90 días hábiles).
- ✓ A la fecha solo una de 7 jardineras cumple con pruebas de estanqueidad y no se filtra agua alguna.
- ✓ El sistema utilizado de impermeabilización en frio igol denso, no es recomendable en las juntas de construcción.
- ✓ El contrato promete un residente permanente de obra el cual no ha estado siempre.
- ✓ El contrato describe un Interventor que MULTIOBRAS MANOCA nunca dispuso.

- ✓ Los obreros de la empresa MULTIOBRAS MANOCA han causado varios daños al interior del sauna y en una carretilla de trabajo de la empresa ASERTAD (prestadora de servicios de aseo y mantenimiento del conjunto).
- ✓ Se le reclama a MULTIBRAS MANOCA por roturas en las cubiertas tipo canaleta 90 en las torres 1 y 6.
- ✓ Es inaceptable la factura por valor de \$11.000.000 que presenta hoy MULTIOBRAS MANOCA, por lo cual se informa a ellos que esta no será tenida en cuenta y no la aprobamos.

Por su parte el ingeniero Mauricio Nossa Sr. manifiesta que:

- ✓ Sus trabajadores han estado al frente del proyecto y es el interés de su empresa responder por el trabajo asignado.
- ✓ Proyecta fecha de entrega de 4 jardineras para el día 26 de junio de 2019 y de las restantes para el 4 de julio de 2019.
- ✓ Señala estar de acuerdo con someter las jardineras a las pruebas de estanqueidad que señala el ingeniero José Elías Moreno.

Con relación al trabajo de auditoria de la red contra incendios el ingeniero Carlos Bonilla, luego de presentar el informe de auditoría sobre el estado de la misma manifiesta que:

- ✓ Se debe realizar prueba al equipo una vez por año.
- ✓ La tubería no debe ser galvanizada.
- ✓ Es recomendable verificar las capacitaciones de los técnicos que realizan el mantenimiento a esta red.
- ✓ Dependiendo del presupuesto del conjunto se recomienda actualizar los equipos ya que no cumplen con las normas actuales, como lo es la norma NFP A10.
- ✓ El ingeniero Carlos Bonilla se comprometió a entregar un presupuesto de actualización del equipo red contra incendio para presentar en la próxima Asamblea

4. **Caso Sra. Andrea Ricardi.** Al respecto el señor Administrador Adolfo Castillo, presenta a todos PQRSF en la cual la señora Ricardi solicita se sean condonados cerca de \$900.000 por concepto de multas uso indebido parqueadero de visitantes. Luego de algunas deliberaciones el consejo concluye que no es aceptada esta solicitud y que en tal sentido el Administrador, deberá notificarla mediante correo certificado. Subraya el señor Mario Ramírez, que la propietaria mencionada no ha ayudado a la copropiedad con la terminación del contrato de arrendamiento de los actuales residentes de su apartamento; ya que estos presentan graves comportamientos relacionados con: ruidos excesivos, consumo de drogas, relaciones dudosas de tipo sexual.

5. Propositiones y varios.

- **Descuento miembros del consejo.** El consejo informa al señor Administrador Adolfo Castillo, que el valor mensual a descontar a cada consejero por esta condición es de \$55.000 mensuales.
- **Mantenimiento ascensores.** Dado el pésimo servicio que hemos recibido de la empresa THYSSENKRUPP deberán ser citados a fin de escucharlos y entre otras cosas aclarar:
 - Nota crédito por permanecer uno de los ascensores fuera de servicio durante 10 días en la semana santa.
 - Accidente en una de las extremidades inferiores de una señora bajando la escalera.
 - Daño en tarjeta electrónica.
 - Dar preaviso a la empresa THYSSENKRUPP a fin de terminar su contrato.
 - Se adjunta el informe de auditoría del ingeniero Enrique Gómez.
- **Indemnizaciones pendientes de presentación o en curso.** El señor Administrador Señor Adolfo Castillo, deberá hacer lo conducente a fin de obtener de parte de la aseguradora ZURICH las respectivas indemnizaciones por:
 - Daño tarjeta Board de uno de los ascensores.
 - Daño computador portería vigilancia.
 - Daño en jardines o matas de jardineras.
 - Daños en los apartamentos 3-101 y 3-103.
 - Accidente señora bajando la escalera.
- **Mantenimiento sistema eyector.** El ingeniero José Elías Moreno plantea que es necesario realizar un mantenimiento a los pozos eyectores de aguas lluvias pero que sin embargo puede hacerse más adelante, especialmente la eyectora de la torre 4 que inunda el ascensor de esta torre.

Documentos adjuntos.

Informe del ingeniero Enrique Gómez.

Próximas reuniones.

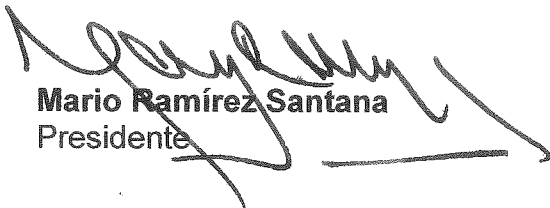
Entre los 10 y 12 de cada mes presentaciones de informes financieros y administrativo.

Segundo jueves de cada mes 7:30 PM revisión de cronograma.

Horas:

Siendo las 11:02 PM se da por terminada termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.



Mario Ramírez Santana
Presidente



Adolfo Castillo Bertrand
Secretario



José Elías Moreno
Consejero



Javier Jiménez
Consejero



Sergio Fernando Polania
Consejero



María Luisa Rubiano
Consejera