

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No.57

El martes veinticinco (25) 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.**

Ninguno

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. Jardineras Multiobras MANOCA
3. Ascensores THYSSENKRUPP
4. 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 la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y en consecuencia el Consejo puede deliberar y decidir.

2. **Jardineras MULTIOBRAS MANOCA.** Se expusieron varios temas a tener en cuenta con el contrato y el desarrollo del mismo para la impermeabilización de 7 jardineras del patio central del conjunto entre las que se puede concluir:

- Citar al gerente de Multiobras MANOCA a fin de definir situación del contrato.
- Descontar el valor de \$1.600.000 por el trasiego de la tierra.
- Descontar el valor de \$587.000 más IVA más mano de obra para la reposición de teja canaleta 90 dañada por este contratista.
- Reclamar filtración de agua por ventana de la administración.
- Reclamar daños en sauna en especial la pintura del mismo.
- Las pruebas de estanqueidad no funcionaron en las jardineras a excepción de la torre 5.

3. **Ascensores THYSSENKRUPP.** Luego de varias consideraciones el consejo concluye que si en 15 días esta empresa no se ha comunicado o dado respuesta al informe técnico de la auditoría del ingeniero Enrique Gómez entregado se deberán citar a fin de renegociar el contrato.

4. **Proposiciones y varios.**

➤ **Indemnizaciones pendientes.** El señor Administrador Adolfo Castillo, cita a todos los casos que se encuentran en reclamación así:

- ✓ Tarjeta Board de ascensor.
- ✓ Computador de la portería.
- ✓ Lesión en un pie de la señora Claudia bajando la escalera.
- ✓ Inundaciones en apartamentos 3-101 y 3-102.
- ✓ Daño en matas de algunas jardineras.
- ✓ Mario Ramírez insiste en que no se ha trabajado en la propuesta plan calidad propuesta a la Asamblea general

➤ **Tramites alcaldía y toquen bancario.** El señor Administrador Adolfo Castillo, manifiesta que el trámite se encuentra en curso a fin de obtener la personería esta misma semana. En lo referente a los trámites bancarios para cambios de firmas esta personería es requerida para tal efecto y posteriormente se realizan a través del portal las asignaciones de los toquen.

➤ **Propuesta recepción.** Varios de los presentes expresan la necesidad de rediseñar la recepción principal peatonal manifestando que parte de ese dinero o la totalidad sería financiada con el valor de reinversión que se obtenga de la nueva empresa de vigilancia, en tal sentido el consejo comisiona a la señora María Luisa Rubiano a fin de obtener propuestas para evaluar.

- **Página WEB.** Se plantea la necesidad de que la copropiedad disponga de este medio de comunicación para mejorar el flujo de información entre propietarios y la administración, para ello se deberá hacer llegar propuestas que contemplen el contenido, forma y valor de las mismas.
- **SG-SST.** Referente a este tema el señor Mario Ramírez manifiesta la importancia de continuar con la implementación del mismo y al respecto los demás miembros del consejo estuvieron de acuerdo.
- **Manejo de la información.** El señor Administrador Adolfo Castillo, presenta a todos un cuadro o matriz con todas las propuestas sobre el habeas data y explica la importancia para tener esto implementado en la copropiedad, todos los consejeros mostraron su interés y quedo pendiente para discutirlo en otra reunión.
- **Trabajos pendientes.** El ingeniero José Elías Moreno realiza un recuento de todos los trabajos pendientes así:
  - ✓ Actividades por desarrollar por el administrador (Inmediatas).
  - ✓ Cronograma de reuniones mensuales para rendición de informes de administración y financiero, inscribir el acta de nombramiento en la alcaldía de Suba.
  - ✓ Registro de firmas y condiciones de manejo de la cuenta corriente y de ahorros.
  - ✓ Ejecución de mantenimientos y reparaciones aprobadas.
  - ✓ Enviar carta a la compañía de vigilancia por no renovación del contrato.
  - ✓ Enviar carta a la compañía de aseo por no renovación del contrato.
  - ✓ Preparar términos para convocatoria compañía de vigilancia y de aseo incluyendo la auxiliar administrativa.
  - ✓ Verificar vencimientos de los otros contratos de servicios.
  - ✓ Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.
  - ✓ Manual de base de datos (Habeas Data) según correo enviado por MRS el 17/6/2019.
  - ✓ Publicar en cartelera al inicio del mes todas las actividades o cronogramas de actividades a realizar en el mes.
  - ✓ Certificación de ascensores.
  - ✓ Certificación de puertas entrada y salida vehicular.
  - ✓ Poner a operar las puertas de entrada y salida vehicular para que en el día 6:00 AM se abran las puertas y se cierren a las 6:00 PM, el ingreso y salida de vehículos opera en el día con la talanquera mediante el sticker que tiene cada carro.
  - ✓ Chatarrizar todas las partes de computadores que hay y que son obsoletas.

- ✓ Arreglar salón infantil e incentivar su uso.
- ✓ Seguro áreas comunes, la póliza se va a vencer, invitar a aseguradoras a participar en la oferta, hacer avalúo técnico de la copropiedad porque no se sabe si la copropiedad está bien asegurada.
- ✓ Reclamaciones aseguradoras que están radicadas (tarjeta ascensor) y los otros que no se hicieron (aptos.103 y 101 torre 3, accidente Sra., jardines).
- ✓ Domo torres 3-4 y 1-6.
- ✓ Cuenta con la compañía mantenimiento de ascensores, descuento y reclamación accidente de señora escaleras torre 6).
- ✓ Trabajos de jardineras y jardines que se están ejecutando.
- ✓ Conciliar las cuentas de Manoca.
- ✓ Hacer cartas de agradecimiento a las personas que enviaron ofertas para administrar el conjunto.
- ✓ Contratar la certificación de ascensores. Estaba con la firma OITEC para los ascensores 1,4,5 venció el 7 de febrero de 2019, para los ascensores 2,3,6 venció el 5 de mayo de 2019. En el informe de auditoría del Ing. Gómez tiene dudas sobre esta certificación.
- ✓ Cotizar la instalación del pararrayos ionizante en las cubiertas Torres 6,1,4,3,5. En la torre 2 hay un pararrayos, pero no se sabe si funciona.
- ✓ Revisar el contrato de mantenimiento planta de emergencia con la firma FLUICOL JWA SAS el 1 de febrero de 2019, vence el 30 de enero de 2020. Hay falencia de este mantenimiento.
- ✓ Revisar el contrato de mantenimiento sistema equipos agua potable e incendio, contratado con la firma FLUICOL JWA el 1 de febrero de 2019, vence el 30 de enero de 2020. En el informe de auditoría del Ing. Bonilla tiene reparos sobre este mantenimiento.
- ✓ Cotizar pólizas de todo riesgo. Contratado con la firma ZURICH COLOMBIA SEGUROS desde el 25 de julio de 2018, vence el 24 de julio de 2019.
- ✓ Revisar todo el contrato con la firma MANOCA EU; según lo informado este contrato merece revisión a fondo, pues esta firma también se convirtió en proveedora de materiales.
- ✓ Revisar el tema de las reclamaciones con la aseguradora ZURICH, respecto a la tarjeta bar con THYSSENKRUPP, reclamos apartamentos torre 3-101 y 3-103.
- ✓ Revisar el mantenimiento de los equipos del gimnasio; garantía de la caminadora, multifuerzas, etc.
- ✓ Ver presupuesto.
- ✓ Impermeabilización de la portería peatonal.

- ✓ Torre 6 punto de anclaje, William envía video para la autorización.
- ✓ Filtración de materia en parqueadero No.86-1.
- ✓ Arreglo rejilla frente del apartamento 301.
- ✓ Gotera en la entrada de la torre 1 en el hall, impermeabilizar.
- ✓ Impermeabilización de 2 materas pequeñas en la entrada vehicular.
- ✓ Pintura sótanos 1 y 2 de la torre 4 salida del ascensor.
- ✓ Arreglo de 2 mts. De Drywall torre 4-1.
- ✓ Arreglo gotera en el sauna, afectación parqueaderos 177 y 178-1 tubería.
- ✓ Torre 2 gotera pasillos 1,5 y 7.
- ✓ Pendiente por pintar arreglo de apartamentos 3-1204, 6-1203, 2-1105 y cambio de Drywall.
- ✓ Registro de tubería en las torres que están oxidadas.
- ✓ Sifones sótanos 1 y 2 de aguas lluvias.
- ✓ Poda de pasto afuera de la 138.
- ✓ Cambiar rosetas por tubos lev sótano 1 y 2.
- ✓ Pintar circulación de parqueaderos, se están borrando.
- ✓ Pintar barandas torres.
- ✓ Cambiar baldosas chut de basuras.
- ✓ Lavado de plazoleta con desengrasante y máquina rotatoria.
- ✓ Lavado con hidro lavadora a las entradas del conjunto.
- ✓ Mugre ciclistero.
- ✓ Cambio 4 brazos hidráulicos, puertas vehiculares.
- ✓ Mantenimiento equipo de seguridad a cargo de la empresa de vigilancia.



**Próxima reunión. el día viernes 5 de julio a las 7:30 PM.**

**Documentos Adjuntos.**

- Informe ingeniero Enrique Gómez auditoria de ascensores.

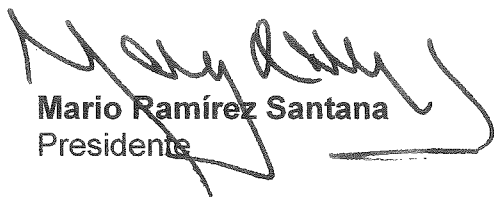
**Horas.**

La señora María Luisa Rubiano ingreso a la reunión a las 7:50 PM.

El señor Sergio Polania ingreso a la reunión a las 8:10 PM.

Siendo las 11:15 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 Polanía**  
Consejero



**María Luisa Rubiano**  
Consejera