

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 61

El martes veinte (20) de agosto de 2019 a las 7:40 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
Ing. José Elías Moreno	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

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 de la Administración.
3. Informe pendiente de proyecto lavado e impermeabilizado de fachadas y jardineras.
4. Recibo informe de auditoría ascensores.
5. Recibo informe de auditoría red contra incendios.
6. Revisión de PQRS recibidas.
7. 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. Informe de la firma **MULTIOBRAS MANOCA** por parte del Ingeniero José Elías Moreno.

El Ing. José Elías Moreno presenta un informe resumen sobre los trabajos que se han realizado con la empresa **MULTIOBRAS MANOCA** el cual se adjunta a la presente acta y fue entregado a cada uno de los asistentes, entre lo que podemos destacar:

- ✓ Ninguna Jardinera impermeabilizada por la empresa **MULTIOBRAS MANOCA** cumple con las pruebas de estanqueidad y los trabajadores de **MANOCA** vienen por ratos y el trabajo no se soluciona ni avanza, a excepción de la jardinera de la torre 5.
- ✓ Se contrataron para impermeabilizar las jardineras y estas no cumplen las pruebas de estanqueidad.
- ✓ No se contrató con póliza de seguros.
- ✓ Se contrató con un término de duración de obra excesivo (90 días hábiles).
- ✓ El Ing. José Elías propone que se hable de la liquidación del contrato y procede a hacer el planteamiento del valor del contrato, menos el anticipo entregado, menos los daños incurridos y los sobrecostos.
- ✓ **Reunión con MANOCA** citarlos para la próxima reunión de consejo martes 27 de agosto de 2019 a las 8:00 PM.
- ✓ Publicación boletín sobre contrato de jardineras con **MANOCA**.

3. Plan de Trabajo Administración.

- **Diseño de la portería.** La señora Mara Luisa Rubiano hace mención a la necesidad de cambiar el diseño de la portería principal.
- **Asamblea extraordinaria.** El señor Mario Ramírez menciona la importancia y necesidad de realizar una asamblea extraordinaria en la cual se lleven a cabo los siguientes puntos:
 - Informar a toda la comunidad sobre las diferentes políticas a implementar en la copropiedad. Se debe describir la propuesta del plan calidad estratégica que fue compromiso con la Asamblea general, y que realmente no se ha trabajado en la actualidad.
 - Poner en conocimiento a toda la comunidad de los diferentes proyectos y planes de acción trazados por el actual Consejo de Administración y la Administración.
 - Solicitar a la honorable asamblea la aprobación o destinación de los recursos existentes como resultado de excedentes de ejercicios anteriores.
 - Solicitar a la asamblea la aprobación de parte de los fondos de imprevistos existentes a fin de cumplir con los diferentes proyectos que por parte del Consejo de Administración y la Administración se les presente.

A este respecto todos los asistentes a esta reunión manifestaron estar de acuerdo.

- **Plan de reuniones Consejo de Administración.** El Señor Mario Ramírez propone que las reuniones de los días martes a las 7.30 pm, sean para tratar los temas operativos de avances de los proyectos establecidos y que de manera mensual se realizará una reunión para los informes financieros y administrativo. Todos los consejeros estuvieron de acuerdo con esta programación.
- **Trabajos de reparaciones y mantenimientos locativos.** El Ingeniero José Elías Moreno, aclara a todos que se continuarán realizando las diferentes obras con los toderos actuales contratados.
- **Zona Húmeda.** Varios consejeros expresaron que se debe definir que se hará con la zona húmeda. Tema este que queda pendiente para una evaluación futura.
- **Salones Comunales.** La señora María Luisa Rubiano, manifiesta que se requiere mejorar los salones comunales, la cocina integral y el tener los baños dotados de insumos para que la gente quiera alquilarlos.
- **Póliza de seguros.** El Señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que hasta donde él conoce no pagan por daños en tuberías comunales cuando estas son metálicas o galvanizadas, todas reconocen si son tuberías en PVC, no es un tema propio de ZURICH. Al igual todo aquello que sea por desgastes naturales no los cubre la aseguradora. También el señor Adolfo Castillo, hace la presentación de la matriz que hizo en la cual están varios corredores de seguros incluyendo los que sugirieron el señor Sergio Polanía y el señor Mario Ramírez.

Menciona que los motivos para realizar el cambio de aseguradora son:

- Que la aseguradora anterior dice que se basaron en el informe del año anterior para definir el monto asegurado entre el periodo 2018-2019, sin ver el avalúo, ni lo pusieron.
- No dieron nada de valor de reinversión por la póliza de seguros del periodo 2018-2019.
- Hicieron caso omiso cuando les solicitó renovar solo por un mes la póliza y la remitieron renovada por un año.
- Actualmente con ZURICH el deducible esta sobre una tasa del valor total del valor asegurado y no sobre el valor del daño. Y esto lo define es el corredor de seguros, es el corredor quien asesora.

En conclusión y luego de varias apreciaciones y consideraciones los Consejeros concluyen que: La compañía más económica en valor de la prima es Colpatria que es \$36.000.000 aproximadamente y este valor está dentro del presupuesto. Por unanimidad todos los Consejeros están de acuerdo que sea AXA COLPATRIA la aseguradora con la cual se adquiera

la póliza. Y el pago se hará sin intereses dividido en 4 cuotas iguales de manera mensual.

- **Indemnizaciones solicitadas.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informa a todos que de las reclamaciones realizadas a la aseguradora ZURICH ya fueron reconocidas aquellas por daño de descarga eléctrica como el daño a la tarjeta Board de uno de los ascensores y por valor superior a los \$9.000.000 y que las demás reclamaciones se encuentran en curso y reportadas a los ajustadores de seguros.
- **Intermediario de Seguros.** Luego de varias exposiciones de los Consejeros y del Administrador y de haber analizado previamente la matriz de las aseguradoras presentadas por los diferentes intermediarios el único intermediario que ofrece como valores de reinversión, (adicional al avalúo de la copropiedad) es MERKASEGUROS LTDA. quien ofreció \$2.000.000 para la copropiedad como libre inversión; por lo que todos los consejeros estuvieron de acuerdo en aprobar a este intermediario para la renovación de la póliza de seguros de áreas comunes por el periodo 2019-2020.
- **Brazos Puertas Vehiculares.** A este respecto el señor Mario Ramírez, expresa que ya está bastante avanzado y que el señor Administrador ya nos ha informado sobre la matriz comparativa de propuestas y las opciones para decidir. El señor Administrador Adolfo Castillo, explicó las diferencias que existen entre un brazo hidráulico a un brazo electromecánico y que recomienda para Nogales la sustitución de los brazos actuales por brazos hidráulicos ya que están diseñados un mayor número de ciclos por hora que el electromecánico. Fue aprobado por unanimidad el brazo hidráulico marca SEA para ser adquirido con la empresa TENIDIGITAL quien adicionalmente ofreció bajar el valor de la oferta inicial en unos \$400.000 aproximadamente sobre la cotización inicial y por valor final aproximado de \$7.378.000. Para cubrir el pago de la adquisición de estos brazos se hará con \$6.000.000 que nos entregará la empresa de vigilancia PPH Ltda. y la diferencia es decir \$1.378.000 será cubierto con el presupuesto de mantenimiento de puertas.
- **Gimnasio.** A este respecto se menciona que existe la posibilidad de:
 - Trasladarlo de primer piso debajo de la actual oficina de la Administración al 3er piso de los salones comunales. Esto en virtud de que es un área más grande, a este respecto todos los Consejeros estuvieron de acuerdo siempre que se determinen previamente los costos de este traslado.
 - Adicional los señores Javier Jiménez y Adolfo Castillo seguirán trabajando en las diferentes cotizaciones a fin de dotar el mismo.

- **Programa del adulto mayor.** El señor Mario Ramírez manifiesta la importancia de diseñar un programa dirigido a este grupo de copropietarios y/o residentes el cual contemple entre otros los siguientes temas:
- Atención personalizada por parte de la Administración.
 - Atención domiciliaria para asuntos de la copropiedad.
 - Atención en oficina de Administración con ubicación en un primer piso.
 - Envío de correspondencia directamente al apartamento.

De igual manera manifiesta que este programa debe ser presentado en una asamblea a todos los copropietarios.

- **Pisos Ascensores.** El Administrador Sr. Adolfo Castillo, explica a todos los consejeros que para la instalación de los pisos de los ascensores fue necesario retirar 3 pisos en cabina de los ascensores por debajo antes instalados, adicional menciona que los instaladores de años atrás colocaron un pirlan a fin de que el piso colocado sobre otro no se levantara. Varios consejeros expresaron su complacencia con el piso instalado en cuanto a: color, forma de instalación y materiales.

4. **Informe auditoría de ascensores.** Respecto a la empresa de mantenimiento OTIS, el señor Mario Ramírez, hace mención respecto a las dudas que había sobre el descuento lo cual ya fue aclarado, el señor Administrador Adolfo Castillo, informa sobre la reunión que tuvo con una de las ejecutivas comerciales de OTIS quien de una vez aplico directamente desde su computador todas las mejoras, descuentos, valores de reinversión y la póliza a favor de la copropiedad. Adicionalmente quedará incluido en el contrato que el conjunto podrá hacer una auditoria externa en el momento que se requiera sin tener que consultarles a ellos y ya se les remitió el contrato con todas las modificaciones de la Administración incluso las solicitadas por el señor Javier Jiménez y el concepto de la auditoría técnica externa que realizo el señor Enrique Gómez y quedó que OTIS se va a comprometer a hacer los trabajos de acuerdo a los hallazgos de las no conformidades encontradas por la firma certificadora OITEC.

El señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que se llevará un cuadro control con los tiempos y plazos a fin de ganar todos los descuentos. Sigue su exposición subrayando que los objetivos para cambiar el contrato fueron:

- Por temas de seguridad,
- De incumplimiento
- Y la dificultad de conseguir las piezas originales.

El ingeniero José Elías Moreno, agrega sobre la publicación de un boletín en el cual se le informe a la comunidad de la necesidad de volver a OTIS, debido a la varada del equipo en la torre 6 durante la semana santa, de acuerdo a la auditoria externa que hizo un ingeniero mecánico y que

encontró muchas falencias de mantenimiento y por la dificultad de que THYSSENKRUPP no conseguía las piezas originales y que colocaron piezas hechas, al igual el tema de seguridad y que además va a generar una economía de casi \$12.000.000. Se decidió pagar a OTIS todo el servicio del año de manera anticipada y se les solicitará el máximo descuento posible, adicional a que esta empresa le dará de manera gratuita servicio al conjunto durante 3 meses.

5. Revisión de PQRS recibidas.

- **Domo Apartamento 3-104.** El señor Javier Jiménez hace lectura sobre el caso del apartamento 3-104 sobre el domo de la torre 3, escribe la Señora Alba Lucia Hernández Murillo, ella manifiesta en su comunicación que no está de acuerdo con la obra porque afecta el ingreso de la luz a su apartamento, hace mención que debería esta obra estar aprobado por la oficina de planeación lo cual se debería constatar con los planos de construcción, en ese sentido se requeriría permiso legal, la señora en conclusión solicita se le haga llegar el acta de la asamblea donde se especifique que se aprobó esta obra y el permiso de las autoridades distritales para la modificación de la fachada. Se concluye que para poder dar respuesta a esta PQR es necesario ubicar el acta donde esté este tema aprobado hay que revisar en actas de 10 años hacia acá, el señor Mario Ramírez piensa que no es mayor el problema pero que al igual se le debe responder a la señora, igual decirle que se considera que no se está afectando fachadas, que esto ha tenido infinidad de problemas que igual se han atendido en las asambleas y por recursos no se ha podido hacer, como por ejemplo la entrada del agua, el peligro de los charcos que se forman, en general que prima el bien común y la seguridad de las personas.
- **Caso Señor Omar Sáenz Torre 6.** El otro caso es sobre el señor Sáenz, de la torre 6, quien llamo al señor Administrador, para informarle sobre una emergencia por un escape de gas, que él tenía que ir a averiguarle en gas natural porque le estaban haciendo un cobro de acuerdo a la visita que hicieron por el escape, el caso lo menciona el señor Administrador Adolfo Castillo, quien dice que el señor con un poco de censura le dijo que como el administrador no sabe que el pasado 12 de julio fueron de gas natural a realizar unos trabajos en los apartamentos y que además eso lo autorizo la Administración, Adolfo le dio respuesta al señor diciéndole que una emergencia la puede reportar cualquier persona, que puede llamar un residente, el vigilante porque hay una emergencia y que no se necesita autorización de la Administración, sin embargo le explica que efectivamente en la Administración reposa el reporte de gas natural sobre los 3 medidores que fueron a revisar los de gas natural y entre esos estaba el de este señor, Adolfo le ofreció darle una copia de este reporte, y le explico también que si el problema del escape fuera por un daño comunal responde la copropiedad pero

que si es por un daño de un apartamento cada apartamento debe responder. Después el mismo señor inicio con otro tema, el señor es del comité de convivencia hay un caso de convivencia entre el 3-201 y 3-301 por una filtración de agua, sobre este caso ya Adolfo los ha atendido explicándoles que la Administración está para administrar los bienes comunes no los bienes particulares como son los apartamentos, se les guía de que deben hablar con el vecino para identificar si el problema viene del otro apartamento pero si no se ponen de acuerdo o no hay solución se les indica que se dirijan al comité de convivencia para que se sienten a dialogar, en conclusión el señor reclamaba que porque yo había llamado a la señora Alba Mery yo le explique al señor Sáenz que el caso se le había informado a todos los del Comité de Convivencia, el señor es como dando órdenes me decía que yo cite a los del comité, yo le explique que la Administración, el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración son órganos totalmente independientes, nos podemos colaborar pero son independientes, entonces el señor se enojó porque decía que la Administración debía hacer y que debía citarles hasta a la Revisora Fiscal. El señor Javier Jiménez menciona que a su parecer este no es un caso de convivencia que este es un tema civil que lo tratan en la casa de justicia. En conclusión, para el caso el señor Mario Ramírez, le solicita a Adolfo Castillo que le responda al señor indicándole tal cual como lo indica el señor Javier Jiménez que lo debe resolver es la justicia.

6. Propositiones y varios.

- **Daños Gas Natural.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informa que hace unos días le reportaron de vigilancia que había un fuerte olor a gas en la torre 6 piso 4, llamaron a gas natural y cuando llego el técnico Adolfo se entrevistó con él y el técnico le indico que se originaba el escape en una tubería comunal en el piso 3ero de la torre 6 y también le explico que la tubería de Nogales es galvanizada, adicional el técnico le dijo que ellos no realizan esos arreglos que solo hacen la inspección y que es necesario contratar a alguien que lo realice, el técnico solo realizo el sellamiento de la tubería del lugar donde se originaba el escape, el técnico al igual le sugirió que pasaran esa tubería a cobre, ya se realizó este cambio y arreglo sin embargo al seguir verificando varios registros del gas identificamos que hay varios que no tienen la mariposa y revisamos piso por piso las 6 torres y en total faltan 21 mariposas, lo delicado del tema es que si alguna de estas personas quiere cerrar su registro del gas porque por ejemplo se va a ir de viaje o tiene una emergencia pues no lo podrá hacer, si vienen los del gas y hace una revisión le colocara una no conformidad y ya paso incluso con un apartamento y el problema también es que no solo le venden la mariposa sino es necesario cambiar todo el registro y gas natural le

cobra la visita y el registro en la factura, por ende este residente dijo que esto lo deberá pagar la Administración, entonces estuve verificando también las rejillas donde están los registros del gas y ninguna tiene candado esto no es para todas las torres porque son las que tienen estos registros en la parte de afuera, en conclusión el señor Administrador menciona que deberá comprar los candados para colocarlos y dejar estos registros protegidos y estas llaves quedarían en custodia de vigilancia es decir que el guarda de turno le abriría al técnico del gas cuando venga a alguna inspección que necesiten suspender el servicio, el señor Mario Ramírez menciona que debería existir un gabinete en vigilancia y otro en la Administración como para 100 llaves marcadas para identificarlas.

- **Empresa Vigilancia PPH Ltda.** El señor Mario Ramírez, consulta que como va la empresa de vigilancia nueva, el señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que bien, que ha notado que responden de manera diligente y se han presentado dos situaciones de emergencia y atención y han actuado adecuadamente. El señor Sergio Polania, interviene mencionando que a su esposa le ha sucedido una situación que con la empresa anterior no le había sucedido y es que ella acostumbra a salir a trabajar en bicicleta y el recorridor es quien iba le abría y le hacía acompañamiento, le ayudaba a desanclar la bicicleta y que con los nuevos vigilantes no ha visto que sean amables ni atentos en ese sentido le ha tocado a ella hacer todo el proceso, el señor Adolfo Castillo dice que va a hacer esa observación e insistir para que igual los vigilantes sean atentos, amables y presten un buen servicio en ese sentido, al igual el señor Mario Ramírez, hace mención a que no están informando a los residentes que recibos públicos están para reclamar en portería. Para este tema el señor Adolfo Castillo, propone que se podrían colocar unos habladores elegantes en los cuales se coloca que recibos de servicios públicos llegaron para que los residentes los reclamen, o puede ser un aviso en la cartelera de los primeros pisos o de los ascensores, los consejeros aceptaron esta propuesta y el señor Administrador iniciara a implementarla desde ahora. El señor Sergio Polania solicita que los vigilantes hagan una lista de las personas que son de tercera edad e identifiquen de que apartamentos son y les lleven los recibos de servicios y el periódico.
- **Proyecto arreglo portería y cocina.** La señora María Luisa, informa que ella le entrego al ingeniero José Elías una propuesta que le pareció muy buena de unos arquitectos que arreglan como, por ejemplo, mesones, arreglos en paredes, el arreglo de la portería colocando un casillero para cada apartamento con buzón y solicita si los pueden recibir un día en una reunión de consejo. El señor Mario Ramírez le dice que si les puede dar una copia a todos los del consejo antes de citarlos y escucharlos.

- **Remodelación cocina salón comunal.** La señora María Luisa, también pregunta si le dan el aval para ella cotizar la remodelación de la cocina del salón social y los consejeros le responden que sí.
- **Tapetes entradas al conjunto.** La señora María Luisa, hace mención a unos tapetes de entradas que están muy feos y que conoce que hay unos tapetes que se adhieren al piso, que les colocan el logo del conjunto y que adicional absorben el agua, Adolfo le solicita si le puede dar el dato del contacto para cotizarlos.
- **Ubicación caneca de basura.** La señora María Luisa, hace mención al lugar donde están dejando las canecas de basura que le parece que se ven muy mal, porque es la entrada principal y además el olor que sale, ella menciona que se podrían colocar en donde esta una cabina de ETB que se les debe llamar para que retiren esa cabina y ahí podrían ir las canecas, todos los consejeros están de acuerdo con esta propuesta.
- **Buzón de sugerencias.** La señora María Luisa, le consulta a Adolfo sobre el buzón de sugerencias que, porque no se ha colocado, Adolfo, manifiesta una opción de colocarlo en la recepción del edificio a la entrada en la parte izquierda y debe quedar anclado descansando sobre el mesón y a la pared, sino se lo pueden llevar, al igual Adolfo, informa como está funcionando este buzón en otra copropiedad, a los consejeros les pareció que es una buena forma de control y se designa a la señora María Luisa para recoger las PQRS que lleguen a este buzón y las pase a la administración para el trámite de respuesta, el señor Sergio Polanía sugiere que se pueden reunir para poder darle respuesta a las mismas, el señor Sergio Polanía solicita se incluya una nota en el formato de PQRS en la cual la persona autoriza el uso de los datos personales de acuerdo a la ley 1581.
- **Informes Revisora Fiscal.** El señor Mario Ramírez informa que se definió que a la señora Revisora Fiscal se le citará de manera semestral a la reunión con el Consejo de Administración para que presente sus informes de gestión.
- **Gimnasio.** El señor Javier Jiménez tiene un tema que es la propuesta que hace sobre el gimnasio que, aunque se sabe que no hay presupuesto se puede ir adquiriendo algunas cosas poco a poco cuadrando las cuentas.

HORAS. Siendo las 9:40 PM se retira el ingeniero José Elías Moreno.
Siendo las 10:50 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.



Mario Ramírez Santana
Presidente



Adolfo Castillo Bertrand
Secretario



María Luisa Rubiano
Consejera



José Elías Moreno
Consejero



Javier Jiménez
Consejero



Sergio Fernando Polania
Consejero



Jorge Augusto Martínez
Consejero