

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 62

El martes veintisiete (27) de agosto de 2019 a las 7:35 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. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### INVITADOS.

##### Representantes del Comité de Convivencia

Sra. Martha Muñoz	Apto.6-601
Sra. Lucy Pastrana	Apto. 5-1104
Sra. Alba Mery Céspedes	Apto.3-304

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. Informe de casos al Comité de Convivencia.
3. Informe impermeabilización de jardineras MULTIOBRAS MANOCA.
4. Informe estado de obras adelantadas.
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 la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y en consecuencia el Consejo puede deliberar y decidir.

2. **Informe casos al Comité de Convivencia.** El señor Mario Ramírez hace un preámbulo y menciona que hay un tema que para él es muy importante y tiene

que ver con la convivencia y que es el tema del adulto mayor, e indique que quisiera tener un apoyo y colaboración por parte de las personas del comité de convivencia para un programa que se está pensando en implementar que tiene que ver con el manejo y el trato a las personas que son en el conjunto adultos mayores, como por ejemplo hacer cursos de manualidades, el segundo tema es que se quisiera modificar el reglamento de convivencia, el propósito es que en un tiempo de no más de 2 meses se pueda presentar en una asamblea extraordinaria que se quiere convocar y presentar los proyectos por ejecutar y exponer entre esos la modificación del manual de convivencia, para esto la señora Martha Muñoz toma la vocería y solicita al señor Administrador Adolfo Castillo que desde la administración se realice un censo para saber de cada bloque del conjunto cuantos adultos mayores hay, en que edades oscilan y si viven solos o con quien viven y si por ejemplo están solos a quien se puede llamar en caso de emergencia y que EPS tienen, incluso que lo conozca la empresa de vigilancia en caso que sucediera algo con alguna de estas personas que están solas, el señor Mario Ramírez interviene mencionando que por ejemplo dentro del manual de convivencia está el tema de las multas tema que no es de este manual y lo de los parqueaderos todo esto se debe modificar, igual hace mención nuevamente a los programas que se requieren hacer sugiriendo que también se puede pensar en un programa para niños cuando están en vacaciones, interviene la señora Martha Muñoz y por ejemplo opina realizar actividades de integración e invitar a las personas para que participen y opinen que les parece mejor nombrando unos líderes por torres que opinen y para que también se involucren, la señora Alba Mery menciona que podría ser mejor el día de la familia y no el día del niño, al igual también poner a los niños a participar con ideas e involucrarse en cuidar las zonas como jardines, doña Lucy Pastrana menciona que es difícil involucrarse solo cuando hay problemas personales ente vecinos, entonces le parece mejor si el comité también puede participar en aportar ideas en todo lo que sea embellecimiento del conjunto, finalmente el señor Mario Ramírez invita a las señoras del Comité de Convivencia a que se reúnan y se sienten a escribir sobre que ideas tienen y se pueden presentar y que cuando tengan un borrador se reúnen con el consejo para que las puedan dar a conocer pensando que son para llevar a la asamblea extraordinaria que se está pensando. Hacen mención las señoras del Comité de Convivencia que la señora Martha Cruz que siempre se quejaba ahora está más tranquila que menciona que ya siente que la respetan, que la escuchan, que se siente atendida en la administración. El señor Javier Jiménez interviene mencionando sobre el uso de zonas comunes que al parecer incluyeron en el manual de convivencia el uso de estas zonas relacionado con la convivencia y revisando lo relacionado a las sanciones o multas como lo que es el uso de los parqueaderos de visitantes, esto se debe arreglar por ejemplo. El señor Mario Ramírez les informa a las señoras del Comité de Convivencia sobre el manejo que se le dará a las PQRS que remitan los residentes del conjunto y el señor Administrador complementa indicándoles sobre el buzón, donde quedará instalado y cómo será la administración del mismo y que las respuestas se darán máximo en 72 horas. El señor Mario Ramírez les agradece a las señoras del Comité de Convivencia su asistencia, una de ellas toma la vocería agradeciendo y felicitando por el trabajo que viene haciendo el consejo y el señor Administrador. Ingresa el señor Omar Sáenz y el señor Mario Ramírez le explica que ya se hizo la reunión con las Señoras del Comité de Convivencia y que las señoras que

asistieron le explicarán lo que se conversó, sin embargo en cortas palabras le explican que se les solicito revisaran sobre el manual de convivencia y del programa del adulto mayor. El señor Omar Sáenz comenta que quisiera saber que paso sobre su caso en particular y para esto el señor Mario Ramírez le explica que este tema ya no es de convivencia sino ya llevarlo a la casa de justicia y que precisamente lo revisaron en reunión pasada del Consejo.

- 3. Informe impermeabilización de jardineras MULTIOBRAS MANOCA.** Se presenta el Ingeniero Mauricio Nossa de Multiobras MANOCA, el Ingeniero José Elías Moreno le menciona al Ingeniero Nossa que ya se ha decidido terminar el contrato que tiene el conjunto Nogales con MANOCA, le dice que las cosas no se dieron como se esperaba. El ingeniero Mauricio Nossa toma la palabra y menciona que en principio las materas con las que cuenta el conjunto están construidas en bloque hueco y que se les aplico la impermeabilización haciendo una prueba de estanqueidad y pues no aguataron el tratamiento que le hicieron, menciona que el trabajo se está realizando de acuerdo a las condiciones que se dejaron en el contrato que existe y a lo que ellos cotizaron, dice que si siguen trabajando con una prueba de estanqueidad de 2.000 litros ninguna prueba va a dar el resultado esperado, José Elías interviene y manifiesta que es un absurdo que se haga un contrato para una prueba de estanqueidad de agua de 2 cms de altura, si lo que se pretende es buscar un proveedor que garantice que la jardinera no filtre en 100% su volumen, el ingeniero Nossa hace mención a la carta que hizo llegar al conjunto en la cual acepta que cometió un error de haber aceptado hacerles el trabajo por un valor de \$900.000 cada jardinera cuando eso solo se va en materiales, en conclusión claramente no hay acuerdo entre las partes entonces que lo mejor es ver como se deshace lo contratado; de acuerdo a esto el Ingeniero José Elías manifiesta que él hizo una preliquidación opcional del contrato con MANOCA la cual explica, antes le hace una pregunta al Ingeniero Nossa sobre el hecho de porque no le incluyeron a este contrato pólizas, el Ingeniero Mauricio Nossa dice que en principio solo se hizo un contrato de impermeabilización y no se habló de sacar la tierra y no se sabía el tiempo que se iban a tomar entonces por eso no las hizo porque no se podía comprometer con unas pólizas cuando no sabía que tiempo le tomaría el sacar la tierra de las jardineras; el Ingeniero José Elías Moreno hace mención a todo lo que está en el contrato estipulado que no se realizó o no lo cumplieron y retoma la explicación de la preliquidación que realizó, le hace también mención al ingeniero Nossa sobre los descuentos que se deben hacer por daños ocasionados o trabajos mal hechos, por ejemplo le hace mención a que uno de los toderos con los que se reúnen semanalmente para poder revisar avances de los trabajo les menciono que la señora María del Pilar lo obligaba a echar sikaflex a las ventanas de la torre 2 de lo cual se debe descontar 7 jornales de este todero, al igual que en las pruebas de estanqueidad hay que cambiar 10 mts de drywall, en conclusión si se suman los positivos de los negativos menciona el Ingeniero José Elías que MANOCA le sale a deber a la copropiedad \$600.000, el

señor Mario Ramírez interviene mencionando que lo que se quiere es terminar el contrato de manera amigable y lo que cada una de las partes perdió lo perdieron, la propuesta va a qué se debe liquidar el contrato y que lo que ya se pagó ya no se le pedirá y tampoco se le pagaría nada más y dejar hasta aquí sin desgastarse más y se aceptaría que no tenga que pagar nada tampoco el Ingeniero Mauricio Nossa de MANOCA. La propuesta es dejar un acta de terminación que la redactarían con el Ingeniero José Elías Moreno, el señor Administrador Adolfo Castillo hace mención a aquellos temas que se les pidieron solucionaran o corrigieran por garantía y explica que ya MANOCA los ha ido haciendo, el señor Administrador Adolfo Castillo al igual explica que las filtraciones de humedad o agua al interior del apartamento del señor Gustavo Higuera de la torre A según afirma este propietario son de hace más de un año (antes de que se suscribiera el primer contrato con MANOCA), a este respecto el ingeniero José Elías Moreno manifiesta que pudo ser que es humedad que quedo en el muro luego de que MANOCA siliconara o colocara sello en ventanas y que hasta ahora está apareciendo en la cara interna de los muros del apartamento del señor higuera. Se resanará los muros con estuco veneciano y se someterá a observación

4. **Informe estado de obras adelantadas.** El ingeniero José Elías Moreno pregunta que se va a hacer con las 6 jardineras que dejaron abandonas los de MANOCA, igual menciona que la materia de Martha Muñoz ya se terminó y que hay que hacerle la prueba de estanqueidad. En conclusión, el señor Mario Ramírez indica a todos que ya se puede emitir un boletín muy ejecutivo para la copropiedad en la cual se explique todo lo referente con el contrato de las jardineras con la empresa MULTIOBRAS MANOCA, adicional solicita que se termine todo lo que se viene adelantando de obras y que todo vaya quedando concluido, que todo lo que se inicie se vaya terminando hacer torre por torre. Con relación a las canastas plásticas para las jardineras el señor Administrador informa que, solo se han comprado 310 de las 710 que se necesitan y que se irán comprando a medida que se vayan necesitando. Se aprobó previa a la presentación del presupuesto, enchapar la jardinera de la torre 6 cerca a la portería.

#### 5. **Proposiciones y Varios.**

- ✓ **Cambio de Transformador en aceite.** El ingeniero José Elías Moreno solicita que se envíe una carta a CODENSA para que hagan el mantenimiento al transformador y la subestación, ubicado en sótano 1 de 300 KVA, en razón a que hace 14 años no se hace mantenimiento y está en riesgo de colapsar.
- ✓ **Presupuesto.** El señor Javier Jiménez hace mención a que se debe realizar muy bien el presupuesto para que no siga sucediendo que se queden excedentes como ha venido pasando cada año, el señor Mario Ramírez agrega que precisamente para eso es necesaria la asamblea extraordinaria para que la asamblea libere los dineros que están necesitando y que han quedado de esos excedentes de años anteriores para realizar las obras que se están requiriendo, mostrando a la asamblea

todo el plan de trabajo que se tiene. ¿La señora María Luisa pregunta que no pueden avanzar en obras o compras para el gimnasio hasta que no se realice la asamblea extraordinaria?, el señor Mario Ramírez le dice que no, que se puede ir ejecutando y solo se debe tener claro en que se va gastando el dinero para poder mostrarle muy bien a la asamblea en que se ha invertido el dinero y lo demás que se requiere.

- ✓ **Actas.** El señor Mario Ramírez menciona que es necesario revisar en todas las actas los pendientes que han ido quedando descritos en estas actas.
- ✓ **Revisora Fiscal.** Se habló sobre el informe presentado por la revisora fiscal para lo cual se concluyó que el señor Adolfo Castillo va a hacer un borrador de respuesta al informe de la revisora y lo enviará a los consejeros para sus adiciones o comentarios.
- ✓ **Formato actualización de datos personales y comunicado.** El señor Administrador Adolfo Castillo, presenta a todos el formato y comunicado a fin de llevar a cabo el proceso de actualización de datos de los copropietarios y residentes, los consejeros realizan algunas observaciones como incluir la ley de habeas data en los mismos y otros cambios de forma el consejo concluye que luego de estos cambios se podrá circularizar el mismo.
- ✓ **Cartera con GANASE.** Respecto a este tema el señor Adolfo Castillo informa que ya citó al abogado Dr. Nicolas Prieto para el 4 de septiembre a las 8.30 am, abogado que viene manejando el caso del apto 1-1204.
- ✓ **Respuesta carta Sr. Zorro.** El señor Administrador Adolfo Castillo presenta y explica a todos carta de solicitud del copropietario Sr. Zorro quien requiere que le sea descontado parte del valor cobrado porque él consiguió una cotización por un menor valor, en conclusión se le debe responder al señor Zorro que eso no es posible dado que se tiene contratado una empresa para que realice este trabajo y se puede perder una garantía que se tiene y además es la empresa autorizada para manipular los ascensores y no se puede contratar otro.
- ✓ **Fluicol.** El señor Administrador Adolfo Castillo, presenta 2 propuestas que hace llegar la empresa FLUICOL (empresa de mantenimiento de las bombas de presión, bombas de eyección, red contra incendio y planta eléctrica), el señor Javier Jiménez le solicita al señor Adolfo que cotice con otras empresas, igual el señor Mario Ramírez recuerda que debe ser citado el gerente de división de proyectos de FLUICOL Sr. Wilson Anzola.
- ✓ **Planta Eléctrica.** A este respecto el señor Administrador, entrega al consejo copia de la bitácora compuesta de 11 folios del mantenimiento de la planta eléctrica. El señor Mario Ramírez solicita sean entregadas copias de estas al señor Luis Miguel Carvajal Torre 2.
- ✓ **Póliza de seguros áreas comunes.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informa a todos que ya se encuentra expedida la póliza de áreas comunes con la aseguradora AXA COLPATRIA por el periodo comprendido entre el 24 de agosto de 2019 y el 23 de agosto de 2020.
- ✓ **Trabajos varios.** El consejo por unanimidad decidió que los siguientes trabajos sean coordinados por el señor Administrador lo antes posible:
  - Enchape jardinera Torre 6.
  - Enchape tableta de arcilla sótano 2 torre 2.

- Enchape tableta arcilla primer piso torre 2.
- Enchape tableta arcilla sótano 1 torre 2.
- Enchape junta fisura anden.
- Emboquillada cerámica plazoleta central.
- Enchape poceta de aseo.

**Horas:** Siendo las 7:55 PM ingresa el señor Javier Jiménez  
Siendo las 8:00 PM ingresa el señor Sergio Polania.  
Siendo las 8:05 PM se retiran las señoras del Comité de Convivencia.  
Siendo las 8:10 PM ingresa el Ingeniero José Elías Moreno  
Siendo las 8:15 PM ingresa el señor Omar Sáenz.  
Siendo las 8:20 PM se retira el señor Omar Sáenz.  
Siendo las 8:42 PM ingresa el ingeniero Mauricio Nossa de MANOCA.  
Siendo las 11:15 PM se da por terminada la reunión.

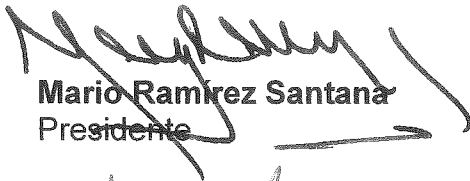
**Próximas reuniones:**

Martes 3 de septiembre

Martes 10 de septiembre

Jueves 12 de septiembre (de 7:30 a 8:30 PM informe financiero, de 8:30 a 9:30 PM informe contable y de 9:30 PM en adelante informe administrativo)

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.



**Mario Ramirez Santana**  
Presidente



**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario



**Maria Luisa Rubiano**  
Consejera



**José Elías Moreno**  
Consejero



**Javier Jiménez**  
Consejero



**Sergio Fernando Polania**  
Consejero



**Jorge Augusto Martínez**  
Consejero