

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 63

El martes tres (03) de septiembre de 2019 a las 7:41 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### Ausentes:

Sr. Javier Jiménez	Vocal
--------------------	-------

#### INVITADOS.

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. FLUICOL empresa de mantenimiento de las bombas, red contra incendios y planta eléctrica.
3. Revisión informe Revisora Fiscal.
4. Avances trabajos en desarrollo.
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 6 de los miembros del Consejo de Administración y en consecuencia el Consejo puede deliberar y decidir.

Orden del día: el señor Administrador Adolfo Castillo, somete a consideración el orden del día el cual por unanimidad es aprobado.

## 2. FLUICOL empresa de mantenimiento de las bombas, red contra incendios y planta eléctrica.

- ✓ Se presenta el señor Wilson Anzola, gerente división de proyectos de FLUICOL, para lo cual el señor Administrador Adolfo Castillo, hace un resumen del porque fue citado a esta reunión, explicándole que se hizo un diagnóstico de la red contra incendios y del sistema de bombas y se han encontrado muchas falencias, al verificar el consejo y la administración tiene una preocupación porque FLUICOL tiene los mantenimientos de la red contra incendios, de las bombas de eyección, de las bombas de presión y de la planta eléctrica y existe la duda de hasta donde son especialistas en todos estos temas. El señor Wilson Anzola, interviene manifestando que realmente su especialidad es en equipos de bombeo y cogió el tema de las plantas eléctricas porque la señora administradora anterior le pidió que le ayudara con este tema porque era muy difícil encontrar una persona para el mantenimiento de plantas eléctricas, él le acepto pero igual con la condición que tenía que traer gente que conociera del tema, el ingeniero José Elías le manifiesta la inquietud de lo que han observado sobre el hecho que el sistema automático no está apagando y lo debe manipular un vigilante, el señor Anzola igual conocía de esta situación y menciona que ya se lo había informado a la anterior administradora y averiguando es una tarjeta de gas que la traen de Cali y adicional lo del tubo de exosto que esta averiado, él menciona que le consulto a la administradora si le cotizaba estos dos temas y ella le dijo que había que esperar. El ingeniero José Elías Moreno toma la palabra y le explica al señor Wilson Anzola sobre un informe técnico de acuerdo a una inspección que realizó un propietario del conjunto que es experto en el tema, en este se identifican varias falencias en el mantenimiento de la planta eléctrica, de este informe se le entrega copia al señor Anzola. El señor Wilson Anzola retoma la vocería comunicando el estado de los equipos de presión y de bombas. El consejo por unanimidad concluye que es conveniente llamar a DISELECTRICOS para que se encargue del mantenimiento de la planta eléctrica, el señor Wilson Anzola, está de acuerdo y el Señor Mario Ramírez, menciona que es necesario ajustar este contrato que se tiene con FLUICOL, el señor Wilson Anzola, solicita le remitan una carta en la cual le notifican la terminación de este servicio. El señor Wilson Anzola, explica que se podría hacer para disminuir la fuerza con la cual llega el agua a las tuberías, para lo cual el señor Mario Ramírez, le solicita que les pase una cotización de todo lo que él manifiesta se necesita para mejorar esta situación, con las dos alternativas que él presenta. Al igual se le solicita presente una propuesta de lo que él sugiere que requiere la red de incendios. El señor Administrador Adolfo Castillo, manifiesta que lo que si se debe contemplar es que el conjunto tenga garantizado que cuenta con una red contra incendios que cumpla con la función principal que es la de apagar un incendio en caso de un siniestro. Los 3 temas en conclusión para cotizar son lo que requiere la red contraincendios tablero con variador de frecuencia, bypass de planta eléctrica y 2 tanques de hidroflo cuartos 1 y 2 de 500 litros. Se le hizo la pregunta sobre el mal funcionamiento de la

eyectora de ALL de la torre 4 que inunda los ascensores, el señor Anzola sugiere cambiar la bomba a 2 HP.

3. **Revisión informe Revisoría Fiscal.** El señor Mario Ramírez, menciona que se debe leer el informe para poder darle respuesta a la revisora, el ingeniero José Elías Moreno menciona que el señor Javier Jiménez envió sus comentarios con relación al informe de la revisora fiscal y pasa a hacer lectura del mismo: *“observo que los dos temas más importantes que menciona son; se debe firmar los comprobantes de egreso y falta la firma en las actas del consejo”*. Continúa el señor Mario Ramírez quien hace lectura del informe de la revisora fiscal, se concluye que lo manifestado por la revisora fiscal en este informe debe dársele una respuesta por parte del consejo y la administración, adicional que se requiere sea citada la señora Revisora Fiscal tal cual ya se había solicitado en reunión anterior para el jueves 12 de septiembre de 2019 de 7:30 a 8:30 PM.

4. **Avances trabajos en desarrollo.**

- ✓ **Costos jardineras.** El ingeniero José Elías Moreno presenta un informe y menciona que como referencia el costo promedio de todo el trabajo para una jardinera mediana es de \$2.676.000, que la jardinera de la torre 6 aledaña a la portería que se pretende enchapar puede llegar a costar más o menos \$3.176.000 la cual tiene 36 m<sup>2</sup> horizontales y con paredes llega a 66 m<sup>2</sup>, hace un resumen del costo de cada tipo de jardinera por la diferencia en tamaños, al igual hace mención a las jardineras vehiculares que es de las 12 a la 20 que no se les hará ninguna intervención y se les coloco el jardín ZENT y se considera que no necesitan nada y a la gente les ha gustado, se tiene en el conjunto 28 jardineras para enchapar, en total el costo de todas las jardineras es de \$92.000.000 más las canastas que tiene un costo de \$14.000.000, dato para presenta a la Asamblea. En conclusión, todos los consejeros manifiestan estar de acuerdo con estos trabajos tal cual la explicación que presentó el ingeniero José Elías. Y adicional solicitan que el plástico quede oculto y llamar a ENEL CODENSA para el mantenimiento de la subestación de energía.
- ✓ **Pintura muros.** El señor Mario Ramírez, solicita al señor Adolfo Castillo que debe colocarle un término en tiempos a los toderos para que terminen el trabajo de pintura que están realizando. Igualmente, el señor Mario Ramírez, le solicita al señor Adolfo, que ya debe sacar al todero adicional que se tiene porque además no se ve que esté realizando su trabajo con juicio que pierde mucho tiempo.
- ✓ **Derecho de petición administradores conjuntos.** Menciona el señor Mario Ramírez, que los administradores de los conjuntos que están alrededor deberían presentar un derecho de petición directamente al IDU por el estado en el cual se encuentra la avenida las villas.

## 5. Propositiones y Varios.

- ✓ **Canecas de la basura.** El ingeniero José Elías Moreno, le solicita al señor Adolfo Castillo, que revise nuevamente donde están colocando afuera las canecas de la basura porque otra vez las vieron encima del pasto y se pueden colocar encima del concreto al lado de la cabina de ETB y las personas del consejo aseguran que todas las canecas le caben allí.
- ✓ **Actas de consejo.** El señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que las 8 o 9 actas que están pendientes desde el 14 de junio de 2019, las van a recibir en 2 días aproximadamente, el señor Mario Ramírez consulta que a que se está dedicando Yuri la niña auxiliar administrativa, el señor Adolfo Castillo hace un resumen de todas las actividades que Yuri está realizando.
- ✓ **Bombillos faltantes.** El señor Mario Ramírez, le solicita al señor Adolfo Castillo que sea cambiado los bombillos de: parqueadero del sótano 1, frente a la camioneta de él y los de los sótanos 2 hay que implementar sistema de luz ya que no existe en parqueaderos 35,36 y 37.
- ✓ **Cambio Luces en todas las torres.** El Consejo por unanimidad deciden llevar a cabo el proyecto de iluminación que consiste en cambiar las luces de todas las torres, sensores, colocación de tapas ciegas y los arreglos eléctricos que esto conlleve. Para tal efecto solicitan al señor Administrador que proceda con la coordinación de estos trabajos lo antes posible.
- ✓ **Diseño portería.** El señor Mario Ramírez, le solicita al señor Administrador averigüe en SURALA I quien les hizo el diseño de la portería que quedó muy bonita. El señor Adolfo menciona que va a tratar de averiguar con una persona que conoce y vive en ese conjunto.
- ✓ **Casos tránsito de bicicletas en la plazoleta.** La señora María Luisa Rubiano hace mención a los 3 casos que tiene que presentar sobre los apartamentos 2-302 la señora Alicia Lozano, Sandra Gómez del 3-301 y Señora María Isabel abuela de Sandra Castellanos del 2-106, estaban las señoras acompañando unas niñas que estaban montando bicicleta y salió la señora Carmenza y les dijo a las niñas que no podían montar bicicleta en la plazoleta que eso estaba prohibido de acuerdo al manual de convivencia, menciona la señora María Luisa que la señora se sabe el manual porque ella fue una de las que participo en la redacción de este, por ende es un punto que también deberán revisar las señoras del Comité de Convivencia.
- ✓ **Nueva empresa de ascensores OTIS.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informa que la empresa OTIS es muy organizada y que entre las cosas que entregaron se citan:

- Presentaron las pólizas y aumentaron los porcentajes de las mismas para respaldar el contrato de acuerdo a lo que se les pidió.
- Incluyeron una serie de trabajos que se comprometieron en el 2018 y las volvieron a ratificar por cuenta de ellos.
- Presentaron un manual para ingresar a la página donde quedan registradas las bitácoras de cada uno de los ascensores.
- Entregaron información de los teléfonos a los cuales se puede comunicar cualquier emergencia.
- El contrato ya se firmó y quedo incluido todo lo que fue solicitado en reunión por parte de algunos consejeros.
- El señor Administrador menciona sobre el ahorro que se logra con esta empresa así: valor total año servicio \$29.988.000 por el periodo de 1 de septiembre de 2019 a 31 de agosto de 2020, menos 3 meses de gratuidad \$7.497.000, menos 20% por descuento pronto pago \$4.498.200, neto a pagar final en diciembre de 2019 por el servicio del año \$17.992.800, ahorro total obtenido \$11.995.200, el señor Mario Ramírez, adiciona que esto lo que se deberá presentar en la asamblea extraordinaria.
- Entregaron una matriz de escalamiento para que siempre se obtenga respuesta oportuna.
- Entregaron el cronograma de mantenimientos preventivos mensuales por un año.

**Al igual entregaran:**

- Cronograma de acuerdo a los hallazgos de la auditoria externa y la oferta si se requiere, porque si son menores ellos los cubren, ya si son mayores tendrán que presentar una oferta.
  - Cronograma de los hallazgos que encuentre OITEC es decir la firma certificadora y propuesta económica.
  - Cronograma de los compromisos adquiridos por el año 2018 con su respectivo presupuesto que está pendiente por entregar.
  - Realizaran de manera gratuita los siguientes trabajos:
    - Verificación ascensores inspección de seguridad para acceso a personal técnico.
    - 24 zapatas de puertas de cabina.
    - 3 botones de llamado de hall y cabina.
    - Corregir fugas de aceite en máquinas torre 2 y 5.
    - 4 juegos de guibs de cabina para todos los ascensores.
- ✓ **Carros en parqueados fuera de su espacio limite.** El señor Sergio Polania menciona sobre el caso de un BMW que estaciona muy salido a su espacio y puede llegar a pasar que le dañen el carro, al igual que un carrito de venta de tintos que están dejando

ocupando más espacio del que tiene demarcado. Le solicitan al señor Administrador, realice una comunicación a estos residentes al respecto, es mejor para que quede evidencia que la administración hizo algo al respecto.

- ✓ **Reunión con contadora.** El señor Mario Ramírez, solicita al señor Administrador, cite a la señora Martha contadora el día siguiente (4 de septiembre) para revisar que los gastos realizados estén contabilizados dentro de las cuentas del presupuesto que corresponda.

**Horas:**

Siendo las 8:05 PM ingresa el señor Wilson Anzola de FLUICOL.

Siendo las 9:08 PM se retira el Señor Wilson Anzola de FLICOL.

Siendo las 10:50 PM se da por terminada la reunión.

**Temas Próxima reunión:**

- ✓ Revisar funciones dentro del consejo.
- ✓ Fecha y temas asamblea extraordinaria.

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



**Sergio Fernando Polania**  
Consejero



**Jorge Augusto Martínez**  
Consejero