

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 64

El martes diez (10) de septiembre de 2019 a las 7:39 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. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

Ausentes:

Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal

INVITADOS.

Luis Miguel Carvajal Ing. Eléctrico (trabaja en CODENSA) Apto.2-706

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. Planta eléctrica –DIESELECTROS S.A.S.
3. Asamblea extraordinaria – Plan y roles del Consejo 2019-2020.
4. Proposiciones 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. Planta Eléctrica – DIESELECTROS S.A.S.

- ✓ El ingeniero José Elías Moreno, hace mención de la visita que realizaron el día 9 de septiembre a la planta eléctrica con el ingeniero Luis Miguel Carvajal; toma la palabra el ingeniero Luis Miguel quien hace un preámbulo indicando que hasta el año pasado lo que se tenía como instrucción era que uno de los vigilantes era el que sabía operar el sistema de la planta y el riesgo es que lo hicieran mal y lo bloqueara, y se tenía contratado el proveedor que conocía la marca porque así daba confiabilidad en el servicio, ya este año se ha visto que cuando hay apagones la planta no prende, menciona que hay unas condiciones de tiempos en el sistema, que así sea bajones de luz por milésimas de segundos para el tema de la planta es un apagón, para el mantenimiento de la planta se debe tener en cuenta en general lo siguiente:
 - Niveles de aceite
 - El estado de los refrigerantes
 - El exosto que es el tubo de escape que hasta donde él conocía tenía una deficiencia.
 - La batería que tiene una vida útil
 - Que los repuestos se consigan porque puede llegar un momento que ya no se consigan, como pasa con los carros.

Del informe que revisó menciona que no describen:

- Que se mencione que tipo de pruebas base se hicieron.
 - Diagnósticos muy pobres porque no están basados en pruebas.
 - El tema de repuestos no es claro.
 - Falta también recomendaciones de seguridad las cuales nunca sobran, sobre todo por las zonas que hay riesgo eléctrico.
 - El ingeniero Luis Miguel Carvajal, recomiendo hacer pruebas si hay enclavamiento directo con la energía que llega de CODENSA, lo cual dice no debería ser así debería estar aislado, es por un tema normativo.
- ✓ El señor Administrador Adolfo Castillo, tiene la palabra y menciona que DIESELECTROS S.A.S. presto los servicios de mantenimiento de la planta eléctrica en otro conjunto prestando sus servicios hasta el año 2011, no se sabe porque fue suspendido ese contrato. Al igual informa que DIESELECTROS realizó una visita y en conclusión mencionaron en su diagnóstico lo siguiente:
 - Observaron que la maquina es nueva que el motor apenas tiene 890 horas de trabajo.
 - Vieron que el radiador estaba en mal estado.
 - La manguera del radiador cristalizada.

- Filtro de aire esta para cambio.
 - Que la batería debe estar siempre con el cargador conectado y se observó que no estaba así.
 - La batería es de buena calidad, pero el cargador no y lo que sucede es que si el cargador deja de funcionar se daña la batería.
 - Se encontró mucha suciedad en el cuarto que está en la torre 2 sótano 1 donde está la planta eléctrica, y allí también hay un tablero que es el de la transferencia, hay un cable de una torre que no se identifica de cuál es, se ve que cambiaron el cable porque se quemó y se sabe porque no está el cable original, al igual hay mucha humedad, entonces puede generarse un daño en las bobinas.
 - Mencionaron que los mantenimientos preventivos y correctivos se deben realizar de manera trimestral.
 - En conclusión y preocupante menciona el señor Adolfo Castillo, es que actualmente la planta no funciona y si se llega a ir la luz tampoco les llegaría agua a los apartamentos.
- ✓ El señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que DIESELECTROS entregó 3 propuestas; la primera es el costo por un año del mantenimiento de la planta es de \$2.300.000. Se debe pagar \$300.000 + IVA de manera trimestral, y que se les solicitaría que entreguen por escrito los protocolos del manejo de la planta y cada cuanto se debe prender.
 - ✓ La segunda propuesta es para el mantenimiento de la caja de transferencia. La cual sugieren ellos que este sea cada año, por un valor de \$900.000 + IVA.
 - ✓ La tercera propuesta que entrega DIESELECTROS es para situación de contingencia que es para poder poner pronto a funcionar la planta eléctrica. Por un costo de \$3.200.000, el señor Adolfo Castillo, hace lectura del detalle de este costo.

Con relación a la subestación, el ingeniero Luis Miguel Carvajal, hace mención que es necesario solicitar a ENEL CODENSA que realicen el mantenimiento del transformador y limpieza al interior de la subestación. CODENSA compró esta subestación, si hay daños se demoraría la reposición; y el transformador es tipo seco.

El señor Adolfo Castillo, hace mención a los sensores de luz como se están dejando y el tipo de iluminación, para lo cual el ingeniero Carvajal, le indica que se debe graduar el de la torre 2 piso 7mo.

Conclusiones. Por unanimidad los Consejeros autorizan contratar a DIESELECTROS, pero menciona que se requiere que el señor Administrador, Adolfo Castillo, negocie con ellos los costos que presentaron en sus propuestas.

Recomendaciones adicionales:

- El ingeniero Luis Miguel Carvajal, menciona que el tema del tablero de transferencia se puede cotizar con la empresa LEGRANT.
- El señor Mario Ramírez solicita se revise porque el costo del recibo de energía de las torres 1 y 6 llegan con un mayor costo haciendo referencia a las zonas comunes.
- El ingeniero Luis Miguel Carvajal, interviene diciendo que vale revisar si está funcionando el pararrayos (conocido como apantallamiento de edificaciones) de la Torre 2. Al igual menciona que quien conoce del tema verifica que los sistemas están debidamente aterrizados en la planta y ascensores en caso de cualquier subida de voltaje.

3. **Asamblea extraordinaria – Plan y roles del Consejo 2019-2020.** El señor Mario Ramírez, hace mención que para esta asamblea cada vicepresidencia tendrá que realizar su presentación de los temas que tiene a cargo, el señor Sergio Polania menciona que lo ideal es que la asamblea de una vez apruebe el presupuesto que se requiera para ir ejecutando en el primer trimestre de 2020 lo que se requiere para que no sean meses muertos esperando a que llegue la asamblea ordinaria.

El señor Mario Ramírez, le hace mención al señor Javier Jiménez que los temas que él tendrá que trabajar son en los reglamentos de propiedad horizontal, en el de convivencia, el de uso de zonas comunes y reglamento para PQRSF.

El señor Sergio Polania, menciona que él tendrá que trabajar en los manuales y procesos, por ejemplo; del sistema de gestión de calidad, el tema de habeas data, reglamento utilización salón de niños, procedimiento de compras, pagina WEB, en general todos los procesos del conjunto.

El señor Mario Ramírez, hace la aclaración que la idea es presentar en la asamblea todo cuantificable y llevarlo a 5 años, para que la asamblea apruebe las partidas, y que den las atribuciones al Consejo y a la Administración para avanzar en los temas por realizar.

4. **Proposiciones y Varios.**

- ✓ **Cables operadores.** Adolfo hace mención a todos los cables que se encuentran de operadores entre esos MOVISTAR, CLARO que se requiere organizar, tiene un costo, pero él negociara para que lo realicen por un valor asequible.
- ✓ **Baño torre 3, pisos 1 y 2.** El propietario del apto 204 mando a hacer una habitación y un baño para la empleada dentro de la cocina en donde hay como un estudio, y está generándose una filtración de

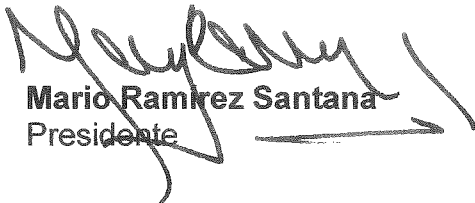
agua fuerte hacia el apartamento del 1er piso. Para este caso el señor Administrador Adolfo Castillo, explica con ejemplos de hechos sucedidos en otros conjuntos, para poder explicar que quien debe realizar la demanda es los afectados no la copropiedad, no debe involucrarse el Consejo de Administración ni la Administración. El señor Sergio Polania, propone que dado que hay una PQR por parte del residente afecta del 1er piso, si debería ir el administrador con José Elías y verificar porque se está ocasionando esta gotera y así se le podrá dar una respuesta al señor del 1er piso que coloco la queja explicándole el procedimiento a seguir porque es él quien deberá poner en un momento dado la demanda.

- ✓ **PQR Parqueadero 117 sótano 1.** Hace mención del caso el señor Sergio Polania, que está pendiente el tema de la iluminación.
- ✓ **Carta para los casos de vehículos.** El señor Sergio Polania solicita al señor Administrador que se envíe carta a aquellas personas que están dejando parqueadas motos o carros de comidas rápidas o de tintos, maletas de viaje etc., en los parqueaderos al lado de los carros o por detrás generando un desorden y obstaculizando el paso.
- ✓ **Escándalo en apto 1101 torre 2.** El Señor Mario Ramírez, le solita a Adolfo que revise en minuta si está el caso de un escándalo que se presentó el sábado anterior, que no dejaron dormir en toda la noche al Señor Martin Olarte.
- ✓ **Cuarto de basuras:** Se autorizó enchapar el cuarto de basuras de la torre 2 y ver el estado del cuarto de basuras de la torre 4, se deben verificar los terminales a 45 grados de los shut de las torres
- ✓ **Próximo valor de reinversión con PPH:** Se mencionó que se negocie el otro bono con la empresa de vigilancia, correspondiente al año 2020 y ver la posibilidad de instalar un sistema biométrico
- ✓ **Marquillas tuberías:** Se habló de instalar marquillas en las tuberías de sótanos distinguiendo red contra incendio, eléctricas, potable, etc.

Horas:

Siendo las 8:50 PM se retira el ingeniero Luis Miguel Carvajal.
Siendo las 10:55 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.



Mario Ramirez Santana
Presidente



Adolfo Castillo Bertrand
Secretario



José Elías Moreno
Consejero



Javier Jiménez
Consejero



Sergio Fernando Polania
Consejero