

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 88

El martes diez (10) de marzo de 2020 a las 7:40 PM, se reunieron en la oficina de la administración 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. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Ninguno.

INVITADOS.

Yonatan Sánchez Coordinador PPH
Diana Ramírez Gerente Comercial PPH
Alirio Arbeláez jefe de Seguridad PPH

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. Presunto hurto Apto.1-203
2. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA REUNION

1. Temas con empresa de vigilancia PPH.

- a. Presunto hurto Apto.1-203.** El señor Administrador Adolfo Castillo, hace un preámbulo del caso mencionando que el señor propietario de este apartamento se ha acercado como 3 o 4 veces a la administración mencionando que solicita se revalúe su caso y se le

ayude con el hurto que se presentó en su apartamento, el señor Mario Ramírez, menciona que piensa que la empresa PPH ya ha revisado el tema y al interior de la empresa han analizado el caso muy bien y que al señor ya se le ha explicado que la zona por la cual ingresaron era un sitio externo a la copropiedad y que aunque se le explica el señor no se siente satisfecho con la respuesta y menciona que no sabe si PPH tenga más evidencias sobre el tema. Toma la palabra el señor Alirio Jefe de Seguridad de PPH y dice que al parecer se trató de un factor de oportunidad porque realmente no se evidenció signos de haber sido violentada o forcejeo en las ventanas si hubiera estado cerrada se hubiera encontrado el pistilo de la ventana roto o algo así o el aluminio se hubiera visto con daño, ni tampoco daño en los ventanales, al parecer iban los ladrones simulando que estaban paseando una mascota y ven el ventanal abierto y aprovecharon y lo que reporta el señor es que se le perdió un computador y dinero en efectivo, entrar a decir que esto lo cubra la póliza no hay forma de como sustentar con facturas, interviene la señora Diana Ramírez, quien menciona a que sumando a lo ya manifestado por el señor Alirio que inicialmente ellos dentro del estudio de seguridad que hicieron se evidenciaron e hicieron una serie de recomendaciones sobre todo para esos apartamentos que están en el 1eros y 2dos pisos que son tan vulnerables por estar hacia el exterior y en esos casos los propietarios deben tomar las medidas de seguridad como son las rejas o una alarma y el propietario de este apartamento que se presentó el hurto no cuenta con ninguna de estas medidas para protegerse y que la empresa de vigilancia se sostienen en reiterar que no tienen ninguna responsabilidad sobre este hecho ocurrido, el señor Mario Ramírez, manifiesta que hay un detalle y es que hay unas cámaras las cuales hay unas personas empleados de PPH monitoreándolas, pregunta el señor Mario, porque no se dieron cuenta por las cámaras de este hecho?, a esta pregunta responde el señor Yonatan Sánchez, quien dice, que ese día la vigilante que recibió el turno a esa misma hora que paso este hecho ella estaba mostrándole precisamente al guarda líder como se veía uno de los sótanos que le hicieron un cambio de iluminación porque ella veía eso muy oscuro y le estaba mostrando al guarda líder esa novedad y le tomo una foto al monitor y la remitieron al coordinador y la hora es exactamente la misma en la que se estaba presentando lo del robo situación que ella no iba a

saber que estaba pasando, el señor Alirio Arbeláez, menciona que esto es parte del informe y se identifica como funciones del servicio y por esto ellos dicen que se irán a las últimas instancias donde todo este material probatorio están en plena disposición de entregarlo al ente investigador que le asigne la fiscalía al señor Propietario para que sean ellos quienes determinen si es que fue culpa de la vigilante quien estaba era haciendo un informe en ese mismo momento. La señora Diana Ramírez, menciona que el señor ha cambiado su testimonio, el señor Yonatan, menciona que sí, que primero el señor dijo que lo que se le había perdido eran un monto en euros y en la declaración que presento a la fiscalía ya hablo de otro monto de dinero, al igual menciona el señor Yonatan Sánchez, que el señor quería que le entregaran los videos que hay a él y le respondieron al señor que no se podía porque se rompería la cadena de custodia que debe existir sobre los mismos, así mismo se hace mención que el señor tendrá que demostrar que los bienes que dice le robaron si existían, con facturas, en conclusión se debe esperar a que la fiscalía sea quien defina el caso y que requerimientos pueda llegar a hacer en su investigación. Se hace igual mención a que el conjunto tiene varias fallencias de seguridad que en el informe de seguridad que entrego PPH están, el señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que sí que él conoce ese informe y que está el tema de la cerca eléctrica, de iluminación, que está pendiente por solucionar. La señora Diana Ramírez, propone que se le puede pasar por escrito al señor por parte de la empresa de vigilancia PPH unas alternativas de seguridad que él puede instalar en su vivienda y no necesariamente son rejas. Al igual el señor Mario Ramírez, le solicita al señor Administrador, que le envíe una carta al señor Propietario comunicándole que el consejo y la administración se reunieron con la empresa de vigilancia y las conclusiones a las que se llegaron y que realmente es lo que determine la fiscalía de acuerdo a la investigación de quien es la culpabilidad y que si es la empresa de vigilancia pues ellos entraran a responder. El señor José Elias Moreno, reitera la necesidad que el propietario instale una reja o una alarma monitoreada y reitera que se deben instalar 2 reflectores con sensor, enfocando la fachada.

- b. Valor de reinversión.** El señor Mario Ramírez, menciona que los \$50.000.000 que dará la empresa de vigilancia como valor de reinversión están reservados para la remodelación de la recepción, y

pregunta que requiere la empresa de vigilancia para el desembolso de esos dineros, la señora Diana Ramírez, responde mencionando que lo primero es que con el proveedor que trabajen sea una persona o empresa constituida legalmente que tenga RUT, que la parte tributaria la tenga al día para que PPH pueda hacer el pago y que la factura la pase a nombre de PPH.

- c. El servicio.** El señor administrador Adolfo Castillo, pone en contexto a todos los consejeros indicando que debido a las quejas que la mujer de la recepción se estaba entrando al cuarto de monitoreo a "comadrear" con la vigilante de monitoreo en las noches, entonces lo que hizo PPH ante esta solicitud es que el turno de la noche hacen un cambio y es que el que está en portería vehicular que es hombre pasa a la recepción principal y que la mujer que está en recepción pase a la entrada vehicular, al igual el señor Adolfo, menciona que también se ha estado insistiendo que está prohibido que estén tres personas o hasta cuatro de vigilancia reunidos en la recepción y así se va puliendo esta situación, la señora Diana Ramírez, menciona que ya se solicitó que haya un seguimiento más oportuno y ajustar las cosas con el guarda líder y el coordinador porque a Yonatan lo ascendieron y el señor Adolfo Castillo, ya reportó que no está funcionando el coordinador que pusieron en remplazo de Yonatan lo cual ya están revisando en PPH y PPH ha estado pendiente de mejorar todo el tiempo y con oportunidad atender todos los eventos que se han presentado.

Después de retirarse las personas de la empresa de vigilancia, la señora María Luisa Rubiano, menciona que se podría buscar si en esa misma torre 6 hace unos años atrás no hubo una situación de robo a una señora del 1er piso e incluso a este mismo señor o alguien que vivía antes en ese mismo apartamento que a la señora María Luisa le parece que pasó algo similar y que quisiera se buscara historial del caso. El señor Jorge Martínez, considera que no vale la pena que el señor Administrador se desgaste en eso que no le queda el tiempo para ponerse en esta búsqueda y que ya se le respondió al señor.

2. Proposiciones y Varios.

Cuentas por pagar. El señor Mario Ramírez, menciona que hay unas cuentas pendientes por pagar que son del señor José Ramiro Parra y de Pintuver y menciona que sobre todo la cuenta de Pintuver él la ha venido dilatando

porque en su opinión corresponden a unos materiales que fueron de muy mala calidad y que él ha insistido al señor Administrador que pase el reclamo a esta ferretería Pintuver y que den un descuento sobre esto y que la respuesta de esta ferretería fue que ellos no hacen notas crédito y dicen que ya hicieron descuento sobre los materiales pero dice el señor Mario, que no se puede evidenciar esto, lo otro que menciona el señor Mario Ramírez, es que esa compra sobre esos materiales no hay control de absolutamente nada y que las cifras de lo que se ha pedido son considerables y que él no quiere que pase esto con comentarios como si se tuviera negocios con esta ferretería y por esto pide que quede en el acta que hay esa situación con esta ferretería y que hace varios meses se había mencionado en reunión de consejo que no se le comprar más a esa ferretería y que tocaba ver como se compraba en otro lado así tocara de contado, toma la palabra el señor Jorge Martínez, quien menciona que ese tema ya lo habían tocado en un consejo y que ese proveedor había que cortarlo y que se le pagara lo que se le debía que era como \$12.000.000 o algo así y que esto es viejo, el señor Mario Ramírez, dice que efectivamente las facturas son del año 2019 y que indudablemente hay que pagarles solo que él quiere hacer la aclaración y ser insistente y que se está manejando la plata de 266 apartamentos y que hay que tener cuidado con esos gastos y para esto es que se debe montar el sistema de gestión de calidad para establecer un sistema y unos procedimientos para que existan unos controles ya que se está manejando al año cifras hasta de mil millones de pesos y es una cifra considerable y de lo cual deben rendir cuentas a terceras personas que están juzgando todos los días las actuaciones del consejo y la administración. El señor Administrador Adolfo Castillo, toma la palabra y solicita a todos los miembros del consejo si saben de algún proveedor que se pueda tener cerca que haga llegar el material cuando se necesita porque se presentan roturas de tubos en imprevisto, que se pueda contar con ese servicio y que salga más económico que el proveedor Pintuver y menciona que él lleva 11 años en la zona y no ha encontrado alguno que sea más económico y que preste ese servicio, porque menciona que cuando llego a Nogales tenían una ferretería en donde pedían todo y que se sentó con el ingeniero José Elías y con los toderos y llamaron con una lista que tenían de unas necesidades que habían y compararon todos los precios con IVA y eran más económicos los de Pintuver y por eso pidieron allí, el señor José Elías Moreno, menciona que lo que se pudo presentar de mala calidad fue una pintura trasparentada que se aplicó en torre 2 y que se recibieron quejas de los toderos. El señor Administrador, menciona que esto igual el año pasado sucedió porque faltó planeación en los trabajos y que en ocasiones se presentan imprevistos con tubos que no se sabe cuándo

sucedan y hay que atender urgente, que ya los últimos meses se han realizado trabajos planeados y ya se sabe que cantidad de materiales se requieren, al igual para reparaciones urgentes se debe conseguir un proveedor que atienda con la diligencia que se necesita y que despache urgente que él no tiene problema que no sea a Pintuver solo que necesita contar con un proveedor que le atienda esas necesidades de urgencia y que sea económico. El señor Mario Ramírez, menciona que se puede pensar en tener unos stock de materiales que se sabe se utilizaran cuando se tengan esos imprevistos de tubos o daños que requieren atender pronto, al igual con un control de esos materiales y que estén bajo llave que no puede estar en manos del todero, el señor José Elías, menciona que en su defecto también se puede pensar en que se cuente con una caja menor de un valor más alto. El señor José Elías, menciona que él vio 3 facturas diferentes de Pintuver en las cuales se pidió pegacor por ejemplo y que en cada factura el valor era distinto así sea mil o dos mil pesos de diferencia pero que eso no debería ser, el señor Administrador, vuelve y menciona que por eso él solicita a los consejeros si puede sugerirle de otro proveedor que genere más confianza en todos y que sea eficiente en la entrega y materiales, que él igual buscara por la calle 129 hacia la autopista y comparara precios y materiales a ver si se puede ubicar otro, el señor Jorge Martínez, menciona que en la administración podrían tener una lista de proveedores con la lista de precios básicas de cada uno en lo que más se compra como por ejemplo materiales para plomería con eso si de aquí a mañana van a hacer una auditoria de compras se puede mostrar claramente porque se escogió a x proveedor para comprarle x materiales. El señor Sergio Polania, hace la observación de lo complejo por poco que sea el material el llevar un inventario y que después de pasar de una mano a otra y que además es fácil que se pierda la cadena de custodia. El señor Adolfo Castillo, menciona que es mejor solo tener lo necesario y no stock de cosas sin embargo que él averiguara por prado veraniego si hay ferreterías que pueda obtener lista de precios si es viable para hacer pedidos y poder hacer un análisis de este tipo de proveedores en una matriz. El señor Mario Ramírez, pregunta si Pintuver va a dar un descuento sobre lo que se le debe, el señor Adolfo Castillo, menciona que ofrecieron dar un cuñete de pintura blanca de tito pabon, El señor José Elías, menciona que si se emplearon 7 cuñetes en la torre 2 que se les pidieron el año pasado la pintura era de mala calidad ellos debería reponer los 7 cuñetes, el señor Administrador Adolfo Castillo, aclara que no es así y que no es que quiera defender a este proveedor sino que en esa ocasión que fue de los primeros pedidos que les hicieron no se les solicito pintura de tito pabon de alguna marca específica y que el error de todos los que estaban frente a esos

trabajos fue que ya cuando se dieron cuenta que era de mala calidad ya habían gastado 5 cuñetes y que los dos que quedaban si los cambiaron pero ya los otros no porque ya se habían utilizado, que se debería haber sido claros que tipo de pintura se requería, el señor Sergio Polania, comenta que no siempre el mismo tipo de material o producto vale igual en las diferentes marcas que existan menciona que si cambia el precio y que lo que uno debe definir es si quiere x o y marca, también menciona el señor Sergio que esas obras ya se realizaron y que lo cierto es que hay que pagarle al proveedor y se debe implementar el sistema de compras y control de los materiales. El señor Mario Ramírez, continua mencionando que se le deben unas cuentas también al señor José Ramiro Parra, de unos trabajos que hizo en noviembre y otros en enero, febrero de este año, el señor Mario menciona que el señor no debería estar pasando cuentas del año pasado hasta ahora y el señor Adolfo Castillo, dice que sí que fue una falla que este señor no las pasó de inmediato termino los trabajos. Al igual el señor Mario Ramírez, menciona que hay problemas con el señor que se llevó los escombros que no pasa la cuenta de cobro, el señor Adolfo Castillo aclara que él lo ha llamado y le insiste del tema y no la hace llegar y que se le contrato porque es de las pocas personas que se consiguen que entregan certificado por la sacada de los escombros. El señor Mario Ramírez, manifiesta que el otro inconveniente que hay es con la señora Mireya con los elementos de aseo y se le pidió que pasara una cotización la cual el señor Adolfo Castillo, la presenta a todos los consejeros y menciona que la señora Mireya quiere que se le realice una compra de \$750.000 todos los meses y eso no se puede así que solo se compra lo que se necesite, y que la señora Mireya quería decapar todas las torres y de una despachar el material y el señor Adolfo Castillo, le dijo que no porque tenían productos hasta abril y que además él le menciona a ella que deberían los dos visitar todas las torres y verificar cuales realmente ameritan decapar, el señor Mario Ramírez, manifiesta que la señora Mireya se queja de la mala calidad de los elementos de aseo que se le suministran, el señor José Elías, considera que se debería permitir que sea ella que la que los suministre y así se quita la responsabilidad el administrador, el señor Adolfo Castillo, no tiene problema en que así sea y que sea con el control con el cronograma de los aseos y verificar los elementos que suministra para esto se incluye dentro del contrato.

Página WEB. El señor Mario Ramírez, menciona que es necesario que Adolfo Castillo llame el día de mañana 11 de marzo al señor Andrés Frade, porque la página web debe quedar lista esta misma semana.

Desfibrilador externo automático. El señor Adolfo Castillo, menciona que tuvo la oportunidad de asistir a una capacitación relacionada con el uso y funcionalidad del desfibrilador automático el cual fue por intermedio de la Dra. Carolina López la abogada que se contrató para el diseño e implementación de la política de tratamiento de datos personales, la firma con la cual ella trabaja hizo una alianza con la empresa que ensambla estos aparatos, en el curso explicaron la parte normativa y para qué sirve el DEA y para qué casos se utiliza y las bondades que tiene, además explicaron que la norma ha establecido como obligatorio que este lo deben tener los centros comerciales, o lugares concurridos y han incluido a las copropiedades con más de 100 unidades residenciales, todos los consejeros les parece que es una norma aún muy en discusión y que falta comprenderlo muy bien y esperar que va pasando con el tiempo y ver la empresa de seguridad qué medidas va tomando al respecto y si de pronto ellos lo suministren y capaciten a los vigilantes, el señor Javier Jiménez, considera que si por cualquier razón no se salva con este aparato una vida por diferentes circunstancias igual se terminara recibiendo una demanda porque puede suceder que no lo utilicen bien y quien demuestra lo contrario y que además es una responsabilidad delicada. Por unanimidad el consejo decide dejar este tema para el próximo consejo que quede nombrado después de la asamblea.

Coronavirus COVID-19. El señor Administrador Adolfo Castillo, hace mención al boletín que se tiene listo sobre el virus Coronavirus, el señor Mario Ramírez, menciona que precisamente se debe revisar que se hará con relación a las desinfecciones que se deben realizar en las zonas comunes, ascensores y la portería, el señor Administrador Adolfo Castillo, menciona que está consiguiendo dispensadores de gel antibacterial para instalar en la recepción y otros sitios del conjunto como el gimnasio, el salón comunal, a la salida de los ascensores, el cual no ha logrado conseguir, al igual no se consiguen tapabocas, ni los guantes. Con relación al boletín, los consejeros hacen sus propuestas de que debería contener el boletín con relación a los aseos que se tienen programados hacer y cómo y la situación con el gel antibacterial que no se consigue, igual informar que se debe hacer del lavado de manos como lo han indicado en los medios.

Licitación remodelación recepción. El señor José Elías Moreno, menciona que él no va a hacer una licitación porque además no cuenta con el tiempo para hacerlo, hacer una licitación es con base a unos términos de referencia que es una cartilla larga con las especificaciones técnicas de la obra y también

la información financiera. Ante esto los consejeros están de acuerdo en que no se haga licitación sino que se coticé con dos proveedores más el que presenta la arquitecta son tres y con eso se tendrá forma de negociar, pero no hacer licitación.

Asamblea General de Copropietarios Virtual. El señor Mario Ramírez, pone a consideración de todos los consejeros si se realiza la asamblea general de copropietarios de manera virtual, 4 consejeros votan a favor, uno en contra y uno no respondió nada.

El señor Adolfo Castillo, informa que contacto al señor Jorge Duque Linares y lo máximo que baja el costo para la conferencia por 30 minutos para el día de la asamblea es \$1.500.000, el señor Mario Ramírez, al respecto menciona que esto es con la intención de que después de instaurada la asamblea y que se haya nombrado el presidente y el secretario, antes de continuar se presenta al señor Jorge Linares y es con la intención de que la gente baje su agresividad y tensión y de pronto estén con mejor actitud a escuchar y aportar que a atacar.

Nota. Se deja en acta que el señor Administrador Adolfo Castillo, hace entrega de los CD de los diseños al ingeniero José Elías Moreno.

Horas:

Siendo las 07:45 PM ingresa el señor Sergio Polania.

Siendo las 07:50 PM ingresa la señora María Luisa Rubiano.

Siendo las 08:15 PM se retiran las personas de la empresa de vigilancia PPH.

Siendo las 09:05 PM ingresa el señor Javier Jiménez

Siendo las 10:07 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

José Elías Moreno
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Maria Luisa Rubiano
Consejera

Sergio Polania
Consejero

Javier Jiménez
Consejero