

# CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

## ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 91

El jueves treinta (30) de abril de 2020 siendo las 6:10 PM, previa convocatoria, en forma virtual por herramienta ZOOM, se reunieron los miembros del consejo del conjunto residencial Nogales de la Colina ubicado en la carrera 58 No. 138 – 40 de la ciudad de Bogotá, conforme a la convocatoria realizada con anterioridad vía correo por el presidente del consejo y con el fin de tratar el siguiente orden del día:

### ASISTENTES.

Sr. Mario Ramírez	Presidente
Sr. José Elías Moreno	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Sergio Polonia	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

### AUSENTES.

Ninguno.

### INVITADOS.

Ninguno

Con el propósito de realizar reunión de Consejo de Administración virtual de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyo fin fue desarrollar el siguiente orden del día.

### ORDEN DEL DIA

1. Planta Eléctrica.
2. Tapas de madera y cajas en conexiones de teléfono y operadores comunicaciones.
3. Asamblea Virtual.
4. Adecuación cuartos empleados en misión.
5. Informe funciones Auxiliar administrativa.
6. Fumigaciones áreas comunes.
7. Proposiciones y varios.

### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Planta Eléctrica.** El señor Administrador Adolfo Castillo, tomo la palabra leyó y explico el siguiente informe:

#### ***“INFORME HECHOS SUCEDIDOS PLANTA ELECTRICA***

1. *Lunes y martes 21 de marzo y 16, 20 y 21 de abril; respectivamente: El servicio de ENEL-CODENSA presentó diferentes cortes de luz que dejaron sin fluido eléctrico a la copropiedad y en la cual se pudo evidenciar que la planta eléctrica no funcionó adecuadamente; sino que por el contrario se activaron zonas comunes de manera parcial.*
2. *Paralelo a ello se detectó que se presentaron daños en tomas eléctricas y en la iluminación del cuarto donde está la planta y un cuarto de basuras torres 3-4.*
3. *La administración estuvo monitoreando y de manera permanente solicitando la asistencia de: ENEL-CODENSA, guardas de seguridad, técnicos de DIESELECTROS, todero y de la firma TODOREPUESTOS (técnicos especializados en electricidad) en cabeza del señor Miguel Chávez.*

#### **4. RESULTADOS Y DIAGNOSTICO INICIALES DE DIESELECTROS.**

- ***Daño en tarjeta electrónica principal (automática)***, cuyo costo con IVA es de \$2.237.200, ocurrido por el trasciende de voltaje. Esta ya fue reemplazada y el costo será asumido inicialmente por la copropiedad sin embargo ya se solicitó indemnización a la póliza de seguros no solo por este daño sino también por todos los daños colaterales o relacionados.
- ***Daño en batería.*** la cual fue reemplazada por una en préstamo y la dañada fue llevada al laboratorio. En conclusión esta batería puede ser arreglada y vuelta a instalar o nos instalaran una nueva ya que se encuentra en periodo de garantía. Estiman conveniente que aproximadamente el 4 de mayo de 2020 nos den una respuesta de laboratorio.
- ***Cargador.*** Fue vuelto a poner en funcionamiento y está en observación y se programó para que entre el día de hoy 24 y mañana 25 de abril realicen visita técnica y pruebas de funcionamiento a fin de determinar si su desempeño es el adecuado.
- ***Posible causa del daño de la batería y fallas en el cargador.*** El concepto técnico de TODOREPUESTOS, es que encontraron averiado el neutro de la toma corriente que alimenta la energía de la planta eléctrica.
- ***Trabajos realizados por TODOREPUESTOS dentro del cuarto planta eléctrica.***
  - ✓ Cambio del neutro dañado, en toma corriente de la planta eléctrica.
  - ✓ Cambio de 4 mts. de cable dúplex que conducen la energía a tablero de distribución.
- ***Trabajos realizados por TODOREPUESTOS para habilitar luces en zona cuarto basuras torres 3-4.***
  - ✓ Ubicar el neutro de corriente que presentaba corto.
  - ✓ Arreglar y empatar cable de neutro desde la caja de distribución hacia el cuarto de basuras.

**Nota: todos los trabajos eléctricos tuvieron un costo de \$180.000.**

**Adolfo Castillo Bertrand  
Administrador”**

**Sobre el anterior informe los consejeros manifestaron:**

El señor José Elías Moreno, menciona que los cortes de luz fueron desde el 21 de marzo y otro el 16 de abril, y el 10 de mayo, lo cual ha ocasionado que la torre 6 quede sin señal de televisión.

El señor Mario Ramírez, manifestó que considera que el mantenimiento que está realizando Diselectros no es el adecuado, no cumplen con los requisitos que se han solicitado desde el consejo y la administración, que él ha observado problemas de iluminación y eléctricos en la zona de la planta eléctrica y viene desde hace tiempos, que la batería se agotó porque la toma donde va está conectada estaba con corto y la planta arranco pero consumió lo que quedaba de carga en la batería y como no estaba cargando se agotó su carga. Es decir que los de Diselectros hicieron el mantenimiento durante dos (2) meses sin tener luz y nunca lo notificaron. El señor Sergio Polania, sugirió al señor Administrador que lleve trazabilidad de los hechos y que con evidencia si es necesario se les termine el contrato a esta empresa. El señor Mario Ramírez, solicitó se les haga una carta a Diselectros que manifieste la inconformidad del consejo y la administración. El señor Javier Jiménez, mencionó que él siente la situación como la que se tuvo con el contratista anterior y que por esto se deberá hacer la comunicación con términos fuertes para que respondan.

El señor José Elías Moreno, hizo mención a que a él le parece buena la empresa Diselectros y que seguramente con la carta que se piensa enviarles ellos mejoren sus mantenimientos. El señor Mario Ramírez, comentó sobre la batería que esté en garantía y que se está en espera que den respuesta del resultado del laboratorio y que igual Diselectros se comprometieron a responder por la misma dado que es nueva. El señor Mario Ramírez, solicita a Adolfo Castillo se revise el tema de la luz porque solo se ve que prende una sola lámpara, el señor Administrado, sobre esto aclaró que si está pendiente esta revisión la cual ya está programada.

**2. Tapas de madera y cajas en conexiones de teléfono y operadores comunicaciones.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informa que hace como dos (2) meses se terminaron los trabajos de instalar marcos y tapas en 56 cajas de conexiones de los operadores de telefonía y los comentarios de algunos copropietarios es que fue un buen trabajo, el trabajo pendiente es en la torre 6 piso 6 donde hay un ramal de cables el cual también será necesario canalizarlos, el señor José Elías Moreno, menciona que en la torre 4 él no ha visto que hayan puesto nuevas tapas que siguen las mismas tapas originales, el señor Mario Ramírez, mencionó que es muy fácil distinguir las tapas por el material y que se deberá revisar lo que dijo el señor José Elías. El señor Mario Ramírez, explicó cómo fue la negociación y condiciones que se con el señor que realizó este trabajo. El señor Sergio Polania, también mencionó que ha visto en la torre 3 este trabajo y que le parece que quedaron muy bien. El señor

Adolfo Castillo, hizo mención a que los trabajos que hizo el señor Londoño en el salón comunal tampoco se ha pagado y ya lo termino.

**3. Asamblea Virtual.** El señor Mario Ramírez, hizo una pregunta al señor Javier Jiménez relacionada a la citación que se hizo dentro de los términos y que posteriormente se suspendió y que él considera que no sería necesario volver a citar sino solo asignar la nueva fecha. El señor Javier Jiménez, considera que para que no exista controversias es mejor citar nuevamente. El señor Javier Jiménez, consulto porque se necesita que los equipos estén en el conjunto, el señor Mario Ramírez, explico lo que la empresa de logística de asambleas les explico en reunión sobre el tema de la transmisión y que el pensado es que algunos del consejo estén en sala de juntas manteniendo las distancias. El señor Jose Elías Moreno, opinó que es mejor que haya una concentración de algunos consejeros en la oficina de administración para que haya atención inmediata del coordinador de la reunión. El señor Javier Jiménez, sugiere que se revise bien el tema que se pueda realizar la asamblea donde todos estén de manera virtual incluso el consejo y puso un ejemplo de cómo vio que se están reuniendo los del congreso y la corte suprema. El señor Mario Ramírez, solicito al señor Administrador realice la gestión con el señor de la empresa que se pensó para contratar la logística de la asamblea, se definió igualmente aplazar un poco la fecha para realizar esta asamblea. Se definió que el señor Adolfo Castillo, habla nuevamente con el proveedor y dependiendo de eso se define la fecha para realizarla. El señor Mario Ramírez, informó sobre el video que hará el señor Jorge Duque Linares el cual cobrara \$500.000 y no es para pasarlo por la asamblea sino para subirlo a la página web. La señora María Luisa Rubiano, mencionó que les hizo llegar un link para un APP el cual ella mencionó se podría revisar si sirve para el tema del quorum.

**4. Adecuación cuarto para empleados en misión.** El señor Mario Ramírez, mencionó que este punto es más pensando en las ultimas disposiciones de la alcaldía, dado que se debería contar con un lugar adecuado para el personal de aseo el cual no lo hay en el conjunto, manifestó don Mario que hay una sugerencia de la señora Mireya Chavarría, de la empresa de aseo ASERTAD, de adecuar la zona húmeda y explica que se definió dejar ese cuarto temporalmente para uso del personal de aseo y vigilancia, al cual se le hizo aseo, se le reviso la luz y se organizó teniendo en cuenta que es un lugar amplio, en esta zona pueden cambiarse las personas, pueden almorzar y tomar sus recesos o descansos. Se habló del fin que podrá llegar a tener a futuro este cuarto como lo es un gimnasio recuperando así esta zona, proyecto que puede tener varias fases de acuerdo al presupuesto. El señor Sergio Polania, manifestó que no hay que olvidar que a los copropietarios en reunión de asamblea extraordinaria sonó muy bien la propuesta que en este lugar se construyera un apartamento el cual se podría vender así fuera en obra gris, el señor José Elías Moreno, hizo mención a los costos que acarrear esta obra para adecuar un apartamento es de 230 MM, con una venta aproximada de 500 MM, y la venta es incierta, y que realmente el dinero para ejecutar la obra no existe. El señor Jorge Martínez, le parece mejor idea que en este lugar se monte un gimnasio. La señora María Luisa Rubiano, manifestó si este lugar se podría adecuar para arrendar para una tienda de mascotas o una peluquería. El señor José Elías Moreno, hace una observación sobre el hecho que en este cuarto o zona también se guardan materiales y se cambian obreros cuando hay obras, que hay que pensar que los protocolos por la pandemia exigen mucho aseo, el señor Administrador Adolfo Castillo, dijo que igual esta zona o cuarto es grande y que se puede distribuir.

La señora Maria Luisa, también opina que si es mejor pensar que en este cuarto se adecue para comedor, descanso, vestier y tienen su baño para los del aseo, que así hay más control, incluso de sus horarios porque cuando están más lejos se toman más tiempo y se quedan es conversando, el señor Sergio Polania, apoyó esta propuesta. El señor Jorge Martínez, opinó que cuando se pueden volver a reunir de manera presencial realicen una visita a estas zonas y puedan dar una opinión más asertiva. Conclusión se deja abierto el tema de hacer la visita y definir qué es lo mejor para llevar a cabo de proyecto en esta zona común.

**5. Informe funciones Auxiliar administrativa.** El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que la señora Auxiliar Yuri Gómez, está dedicada en estos días de aislamiento social a dar respuesta a correos, hacer comunicaciones de cobros de cartera y atender llamadas telefónicas, que habla diariamente con ella por teléfono o whatsapp.

**6. Fumigaciones áreas comunes.** El señor Adolfo Castillo, informo que las zonas comunes se les realiza aseos diariamente varias veces en el día, pero que sin embargo hay una propuesta por parte de la señor Mireya Chavarria de Asertad para realizar una desinfección la cual sería la 3era que se lleva a cabo, comparte pantalla y presenta la propuesta y menciono que el costo de este servicio es de \$350.000. Esta propuesta es aprobada por todo el consejo y se programara para la semana siguiente a esta reunión.

## **7. Propositiones y varios.**

- **Filtraciones en tubos de acometidas acero inoxidable 1-1/2”.** El señor José Elías Moreno, mencionó que va a ser necesario poner unas abrazaderas a las flautas para evitar que cuando el árbol vibra por la presión de las bombas hace que el tubo de acometida se mueva, vibre, y produce una filtración en l parte horizontal de la tubería pvc de la flauta. El Señor Mario Ramírez, recomendó mantener stock en almacén para atención de emergencias como es los daños de tubos.
- **Cobros de cartera.** El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que habían unas partidas de \$50.000 y \$100.000 sobre los cuales se ha realizado una gestión de cobro, llamando a esos propietarios y con relación a los que debían una cuota aprox. a estos se les envió una carta acompañada del extracto por correo electrónico y que ya hay algunos que han estado pagando. El señor José Elías Moreno, preguntó que como iba el recaudo dada la pandemia, el señor Mario Ramírez, informo que entro en la tarde al banco y habían \$183.6 MM menciona que el día 28 de abril fue un día que el recaudo fue bueno, igual le aclararon al señor José Elías, que el recaudo no ha tenido el mismo comportamiento que como venía antes de la pandemia que este si ha disminuido. El señor Jorge Martínez, opino que esto puede estarse presentando por el plazo que se le dio a las personas del descuento que pueden pagar hasta el 30 y prefieren esperar para pagar. El señor Adolfo Castillo, agregó que se debe tener en cuenta que afecta el hecho que los bancos tiene otros horarios que ya no existe el horario adicional que atienden con menos personal y las colas son más largas y que la gente ya no

puede salir con la misma facilidad y que hay gente que no se le facilita el pago virtual o por internet. Igualmente se analizó que si hay personas que comprenden bien el decreto 579 que es sobre el tema del pago de las administraciones saben que incluso no habrá cobro de intereses y todo esto hace que haya más tranquilidad para el pago.

- **Pintura Señalización Plataforma.** El señor José Elías Moreno, manifestó que como se sabe el sector construcción arranco a funcionar el lunes pasado, debido a esto lo llamo el contratista que venía realizando estos trabajos para ver si podía iniciar ese lunes, tema que reviso con el señor Mario y el señor Administrador, que él piensa que no hay problema a la luz de los protocolos que estableció el gobierno para este sector porque solo son 2 obreros los que seguirían y terminarían la obra de la señalización en 8 días que es una labor de pintura que es fácil, lo que opinó el señor José Elías Moreno, es que sería mejor informar a los residentes en un boletín, por unanimidad todos los consejeros estuvieron de acuerdo en que se retome estos trabajos de pintura y señalización en plataforma y que sea claro para estos trabajadores que deberán seguir todos los protocolos y requisitos de acuerdo a las normas que han salido. El señor Adolfo Castillo, hablo sobre los tiempos teniendo en cuenta que primero deberá salir el boletín y ver desde cuando empezarán estas personas a trabajar, el señor José Elías Moreno, sugirió que el lunes 4 de mayo y que por ende la circular o boletín debe salir el sábado 2 de mayo.
- **Página WEB.** El señor José Elías Moreno, menciono que en su opinión si no se retroalimenta la página web, esta muere debido a que pasa mucho tiempo sin actualizar el contenido, y propuso que la señora Auxiliar de Administración sea quien aprenda el tema y sea quien esté realizando estas actualizaciones de información y publicaciones. El señor Administrador Adolfo Castillo, manifestó que se debe hablar con el señor Andrés Frade al respecto y ver cómo se puede negociar este tema con él para capacitar a Yuri. El señor Jorge Martínez, tomo la palabra y dijo que el señor Frade debería hacer entrega de la página web dado que debería ser uso exclusivo del conjunto y de quienes se designe para mantenerla o alimentarla, que Andrés Frade solo debería hacer un mantenimiento anual o prestar atención en caso de un problema que se presente. Igualmente el señor Jorge Martínez, mencionó que se debe tener claro el procedimiento a seguir cuando un copropietario o residente quiera publicar algo en la página web como los clasificados.
- **Certificación ascensor pendiente.** El señor Administrador Adolfo Castillo, manifestó que el ascensor pendiente de certificar es el de la torre 5, y que fue suspendido a raíz de la pandemia y que aún OITEC no ha abierto oficinas ni están prestando servicios, aclara el señor Adolfo, que los trabajos ya están terminados solo es que se pueda programar la visita de OITEC con el acompañamiento de la empresa OTIS.
- **Salud Copropietarios y llegada de un extranjero.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informó que sobre el extranjero que iba a llegar hasta el momento no hay reporte que haya ingresado al conjunto, que él ya informo a la propietaria cual

sería el protocolo de bioseguridad para que el señor sea informado y que elementos de protección deberá utilizar y que debe estar mínimo 15 días sin salir del apto. Como cuarentena y el manejo de los domicilios y que no se informara a ningún residente por prudencia y manejo. Igualmente informo el señor Adolfo, que no se han sabido de casos que se hayan presentado en el conjunto de COVID-19 y que las ambulancias que han llegado al conjunto es por el caso de un señor adulto mayor que sufre de alzheimer y que los enfermeros que llegan van muy protegidos pero es por los protocolos de bioseguridad y no porque hayan reportado un caso de COVID.

- **Correos comunicados.** El señor Javier Jiménez, manifestó que a él le llegan los correo dobles y que supo que a los demás consejeros les pasa lo mismo, solicitó que se corrigiera esto.
- **Trasteos.** El señor Jorge Martínez, consulto que si se pueden realizar trasteos, el señor Adolfo Castillo, respondió que sí se puede siguiendo todas las medidas de bioseguridad y que se contrate con una empresa que tenga el permiso para realizarlo.
- **Cobros compañía de aseo.** El señor Mario Ramírez, preguntó ¿por qué se hay unas notas crédito por parte de la empresa de aseo?, el señor Administrador le dio respuesta aclarando el porqué de las notas crédito, igualmente consulto el señor Mario Ramírez, ¿Qué paso con la compra de los elementos de aseo con la empresa Asertad?, el señor Administrador respondió que apenas se necesiten se le hará el pedido a Asertad, el señor Mario Ramírez, le recomendó al señor Adolfo Castillo que no olvide hacer contrato por este tema de acuerdo a lo aprobado como un convenio que se hizo con la señora Mireya, se analizó que antes de amarrar al conjunto con un convenio se vaya haciendo pedidos previos que permitan controlar lo que realmente se necesite en el conjunto.
- **Sistema de Gestión de Calidad.** El señor Sergio Polania, pregunto si esto se revisara nuevamente sobre la propuesta que se recibió y el señor Mario Ramírez, solicitó al señor Sergio Polania, que si se deberá retomar y los costos pueden ser ahora mejores por la época en la que está el país.
- **Día de la madre.** El señor Administrador, mencionó que dada la situación del COVID-19 ha pensado que lo mejor es enviar una tarjeta por correo para felicitar a todas las madres y así sería un menor costo en el presupuesto para lo que es actividades sociales que seguramente por este año no se realizaran, y mencionó que por ejemplo donde sí se está duplicando o triplicando los costos en los insumos de aseo y de desinfección lo cual no estaba presupuestado. Están de acuerdo los consejeros que por este año no se realizaran actividades ni se podrá dar un presente por las medidas de seguridad y no comprometer a la copropiedad en que por dar un presente resulte alguien infectado. El señor Mario Ramírez, mencionó que de acuerdo con lo que mencionó el señor Administrador y que será necesario pedir en la asamblea autoricen la reclasificación algunos rubros dentro del mismo presupuesto e hizo mención a la caída de ingresos que se puede presentar por los descuentos que se harán en los meses de abril, mayo y junio por

lo decretado por el gobierno. Sobre la tarjeta para las madres por el correo, los consejeros estuvieron de acuerdo.

- El señor José Elías Moreno, mencionó que ya es hora de pensar en lavar y desinfectar los tanques de agua, que de acuerdo al último que se realizó se vence en junio.

**Horas:**

Siendo las 6:29 PM ingresa a la reunión virtual la señora María Luisa Rubiano.

Siendo las 8:01 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 Martinez**  
Consejero

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Sergio Polanía**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**(ORIGINAL FIRMADA)**