

# CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

## ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 94

El sábado treinta (30) de mayo de 2020 siendo las 7:13 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

### AUSENTES.

Sr. Sergio Polonia	Vocal
--------------------	-------

### 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. Asamblea General Virtual 2020
2. Aislamiento social obligatorio – COVID-19 – Protocolos – Elementos de protección y prevención.
3. Sistema general de Seguridad y Salud en el Trabajo.
4. Sistema de Gestión de Calidad.
5. Obras a ejecutar en el 2020.
6. Propositiones y varios.

### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Asamblea General Ordinaria Virtual 2020.** El señor Administrador Adolfo Castillo, realizó la presentación de la empresa GRUPO EMPRESARIAL NEXOS la cual fue finalmente contratada para toda la logística de la asamblea virtual, explicó que es una empresa con varios años de experiencia y ha realizado bastantes asambleas virtuales desde que se presentó la pandemia. Explico que ellos han desarrollado su propia plataforma para el tema del registro y control del quórum y de las votaciones, explico que documentación entregarán ellos después de la asamblea, igualmente como fue la negociación con ellos para lograr un descuento

en el cobro que hicieron inicialmente, también se mencionó que es importante realizar la simulación de asamblea la cual se tiene prevista para el 10 de junio con todos los copropietarios a las 6 PM, explicó igualmente sobre los comunicados que se hicieron llegar a todos los copropietarios y sobre los enlaces para conectar a la simulación que se realizará y que servirá igual el mismo para el día de la asamblea. El señor Mario Ramírez, solicitó al señor Administrador que le comparta el video que tiene nexos a los consejeros, para que conozcan un poco más como es el sistema de votación, igualmente el señor Mario Ramírez, hizo mención a una reunión previa que tendrán con Nexos el consejo y la administración para comprensión de la logística de la asamblea.

- 2. Aislamiento social obligatorio – COVID-19 – Protocolos – Elementos de protección y prevención.** El señor Administrador Adolfo Castillo, hizo mención al protocolo de bioseguridad que fue remitido a todos los consejeros por correo el cual se complementó con unas sugerencias que dio el señor José Elías Moreno, al igual mencionó que hizo llegar a toda una matriz comparativa de diferentes elementos de bioseguridad que se sugieren adquirir para el conjunto de acuerdo al protocolo, igual hizo mención que este protocolo igual será revisado por la persona que finalmente se contrate para todo el tema de seguridad y salud en el trabajo, al igual que es necesario definir si se implementa el tema del uso del termómetro, el señor Mario Ramírez, sugiere que es mejor definir entre todos que se va a comprar de elementos de bioseguridad y ver el tema de la señalización sobre todo a las entradas de los ascensores para que se mantenga el aislamiento obligatorio, la señora María Luisa Rubiano, opinó que todos los elementos que se han mencionado son muy importantes y que se deberán adquirir porque es un deber del consejo y la administración proporcionarlos al conjunto por la seguridad que se necesita. Por unanimidad concluyeron que, si es muy importante instalar las señalizaciones, adquirir los termómetros, mascarillas para los vigilantes y la aux. de administración, instalar dispensadores de gel y solo un tapete desinfectante para la entrada principal y la fumigadora pequeña para desinfectar el vestuario de los trabajadores, igual los insumos necesarios para las desinfecciones, no fue aprobado la fumigadora grande no se consideró necesario fumigar llantas de los carros que lleguen al conjunto y al igual porque no es viable que el vigilante de la vehicular este saliendo a realizar esta labor y dejar la portería sola, es un riesgo. El señor Mario Ramírez, hizo mención a los avisos que se podrían instalar que hacen referencia a los protocolos en ascensores, zonas comunes, uso del gel, etc. En conclusión, queda aprobado para adquirir, 2 tapetes, 1 fumigadora, 2 termómetros, las señalizaciones y los avisos de distanciamiento en pisos.
- 3. Sistema general de Seguridad y Salud en el Trabajo.** El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que hizo llegar a todos los consejeros una matriz comparativa de las propuestas para el SG-SST, el señor José Elías Moreno, hizo mención que la anterior administración hizo una contratación para el diseño de unos formatos que, si este ya se revisó, los cuales mencionó tuvo un costo de \$3MM, que si lo que se requiere es una actualización del sistema, es diferente, en razón a que no está de acuerdo que no se tenga en cuenta lo contratado por la anterior administración y que él sabe que ya se venía implementando hace como 1 año, además que ha observado que a los contratistas se les pide presenten sus aportes a ARL-riesgos laborales y EPS-protección salud, que entonces ya se ha venido implementando el sistema, así como se ha pedido el certificado de alturas cuando algún trabajador lo requiere, se trata de actualizar los formatos del sistema

de gestión. El señor Mario Ramírez, tomo la palabra y aclaro que efectivamente la administración anterior contrato una persona que cobro \$3MM por levantar un tema documental y entrego unos formatos y mencionó que estos archivos y documentos la anterior administradora se los entregó a él, igual mencionó que él se reunió con una persona que trabaja con ARL Colpatria y que él le compartió toda la información que se tenía en el conjunto con este tema de seguridad y salud en el trabajo que ella lo metió a un sistema que tiene Colpatria para evaluar estos y el resultado fue negativo es decir que no cumple el sistema y que es necesario hacerlo nuevamente, así mismo dice que se reunió con otra persona que conoce de este sistema y le dijo que se podría rescatar algo de lo que dejaron y se podrían actualizar otras, el señor Mario Ramírez, dijo que él es partidario de que se debe arrancar de lo que ya se tiene porque él no cree que lo que se contrato sea tan mediocre, que lo cierto es que lo contratado fue que les hicieran toda la parte documental y unos formatos, que los formatos no se están diligenciando ni se están llevando las actas y todo lo monto fue la administradora anterior y que lo que se debería es tratar de retomar lo que se tiene y seguir adelante con el sistema actualizando lo que sea necesario y que sería contratar a alguien que ayude a salir adelante con el cumplimiento de este sistema. El señor Jorge Martínez, mencionó que es difícil arrancar de algo que tal vez ya este desactualizado, que si se puede es mejor contratar una nueva empresa que vuelva a hacer todo bien hecho y actualizado, al igual el señor Jorge Martínez, mencionó que no está de acuerdo que se contrate a una persona para que se le esté haciendo mantenimiento a este sistema que le parece que se puede contratar es que actualicen los manuales y formatos y que esta misma empresa capacite la persona que estará realizando el mantenimiento del sistema bien sea la auxiliar de administración, al administrador o a los dos. El señor Adolfo Castillo, presenta el resumen de las propuestas que llegaron de 4 oferentes y después de varias deliberaciones y consideraciones se concluye contratar a la licenciada Andrea Villamil por un periodo mínimo de seis (6) meses, con el fin de que actualice el SG-SST y ponga en marcha el mismo dentro del conjunto teniendo en cuenta los protocolos de bioseguridad COVID-19.

4. **SGC.** El señor Mario Ramírez, informó que el señor con quien se piensa contratar lo del sistema de gestión de calidad se negoció y bajó el costo de \$18MM a \$10MM, lo cual pone a consideración de todos aprobar contratar este trabajo para poder contar con los procesos y procedimientos. Después de deliberar y revisar el tema y teniendo en cuenta que está en presupuesto por unanimidad queda aprobado y al igual será presentado este proyecto en la asamblea.
5. **Obras a ejecutar en el 2020.** El señor Mario Ramírez, con ayuda de compartir pantalla presenta a todos el presupuesto el cual fue con ayuda del señor José Elías Moreno, y las que se resaltaron relacionadas con las obras a ejecutar para el 2020 y dio lectura de las mismas. Después de revisar todas las propuestas de obras a realizar y ver que, si se cuenta con el presupuesto, el señor Mario Ramírez, las pone en consideración de todos y por unanimidad quedan aprobadas las obras y que se realicen primero cotizaciones de mano de obra para decidir con que contratista se realizan. El señor José Elías Moreno, explicó en que consiste el trabajo de ventilación de los ductos de los cuartos de basuras, el cambio del shut de basuras de la torre 4, al igual explicó el tema de presentación de 4 propuestas de oferentes y cómo se podría trabajar la obra de la remodelación de la portería y dijo que una forma es con una firma profesional que puede costar \$85MM, y como

alternativa contratar con un contratista mediano a menor costo, haciendo un seguimiento permanente y que la otra forma es contratar un contratista de obra general para ejecutar la mano de obra y se compra el material y directamente, dirigiéndolo él personalmente y por el Administrador.

## 6. Propositiones y varios.

- **Comunicación Señor Omar Sáenz.** El señor José Elías Moreno, pregunto que si se ha dado respuesta al correo de Omar Sáenz al respecto por la inquietud de la conectividad con internet y que sirve en esta inducción aclarar la duda que presenta el señor Sáenz y sobre los informes que ya están publicados. Sobre este comunicado hizo mención el señor Javier Jiménez, que vale la pena también tener a la mano las hojas de vida de los revisores fiscales que se recibieron por si es necesario tema que a la igual tenia inquietud el señor Sáenz, el señor Adolfo Castillo, también hizo mención a la convocatoria que se hizo para revisor fiscal que se publicó en cartelera y que se envió a correo también y que las hojas de vida que llegaron fueron en sobres sellados y llegaron como unas 6 y al igual informó que la convocatoria fue recibida por Dayana Hurtado actual revisora fiscal pero que ella no presento su hoja de vida, el señor Mario Ramírez, nombro cuales fueron las hojas de vida que llegaron.
- **Charla Jorge Duque Linares.** El señor José Elías Moreno, mencionó que se había hablado que esta charla debía quedar en la página web más visible, el señor Adolfo Castillo, respondió que así se hizo que ya está en la página principal y más visible y que para que abra hay que esperar como 4 o 5 segundos.
- **Talanquera.** El señor administrador informa que la empresa de vigilancia PPH quedaron de instalarla a finales de mayo.
- **Página web.** La señora María Luisa Rubiano y el señor Javier Jiménez, sugieren que en la web este como un título arriba PAGOS para dar click allí y que envíe a la página del banco.
- **Protocolos para visitantes.** El señor José Elías, mencionó que él presentó una sugerencia de protocolos a seguir para los visitantes, el señor Administrador Adolfo Castillo, le aclaró que ese punto fue incluido en el manual que se diseñó de protocolos de bioseguridad.
- **Correo señor Omar Sáenz.** El señor Mario Ramírez, hizo lectura del mismo el cual era relacionado con los informes para la asamblea y de las hojas de vida que se recibieron de candidatos para el cargo de revisor fiscal las cuales pide conocer, el señor Mario Ramírez, sugirió que se le responda que se le invita a consultar los informes en la página web tal y como se indicó en la citación y que al igual fueron enviados el 12 de marzo cuando se hizo la primera convocatoria a asamblea presencial y que con relación a las hojas de vida de los candidatos para revisor fiscal por política de tratamiento de datos no se deben publicar y que se le diga que este tema se trató en reunión de consejo.
- **Queja sobre hamaca en balcón Apto. 5-1002.** El señor Administrador Adolfo Castillo, realiza lectura de la queja que llegó por parte del residente del apto.5-1002, quien mencionó que fueron informados por vigilancia de la inconformidad que presenta el residente del apto. 5-1102 por la hamaca que el señor instaló en el balcón de su apto. Y que solicitó el señor del 1102 la debía retirar porque si no se podía caer el balcón y ese techo era de él lo cual no era valedero a nivel técnico y que no la retirará porque estructuralmente no le generará

problemas a su vecino e hizo mención a que por el contrario él si ha tenido que aguantar los ruidos que genera el señor del 1102 por las fiestas que realizan. El señor José Elías Moreno, aclaró que el peso de la hamaca en el balcón no genera ningún riesgo estructural, pues esta carga está máximo en 100 kilos/m<sup>2</sup> y las estructuras para vivienda se calculan para 1 tonelada/m<sup>2</sup> en carga viva y carga muerta, y que además el balcón es una zona privada y sobre esto ni la administración ni el consejo puede involucrarse con este tema y que realmente este es un tema de convivencia, que el problema es más seguridad contra algún accidente por cuenta de quien use la hamaca. El señor Mario Ramírez, sugiere que lo mejor es que el señor Administrador le dé una respuesta a este comunicado, indicándole al señor que su caso se revisó en reunión de consejo de administración y se concluyó que este es un tema de convivencia por lo cual se traslada su caso a comité de convivencia.

- **Parqueadero 68 sótano 1.** El señor José Elías Moreno, hizo la consulta sobre la gotera que se está presentando en este parqueadero y preguntó que pasó, el señor Administrador, respondió que ya se pidieron los materiales que el señor José Elías indico para realizar este trabajo, impermeabilizar las jardineras zen aledañas al parqueo.
- **Jardines.** El señor Mario Ramírez, hizo claridad que quien desmonte jardines debe ser una persona experta quien realice trasplante de matas las cuales debe preservarse porque no lo hacen bien y se tiene que estar comprando matas cada vez que se pierden las que sacan porque no lo hacen bien y no tienen los cuidados que se deben.
- **Lámina Steel Deck.** El señor José Elías Moreno, hizo mención a que la lámina colaborante (Steel deck), que se observa en los techos de los parqueaderos, hacen parte integral del refuerzo estructural de la placa aérea, se está oxidando en varias zonas del sótano y que lo peligroso es que el óxido produce sulfatación y/ oxidación y que con el tiempo desaparece la lámina, ocasionando un problema de seguridad para la comunidad pues atenta contra la estabilidad de la estructura sótanos, dijo que es un tema que hay que llevar a la asamblea porque hay aun jardineras pendientes por impermeabilizar. El señor Mario Ramírez, manifestó que esto es parte de lo que se informaría en la segunda asamblea que se ha pensado realizar y quedará para aprobación como parte de las políticas. La señora María Luisa Rubiano, dijo que la idea es dejar muy en claro en conocimiento de la asamblea de los inconvenientes futuros que trae no realizar este tipo de obras.
- **Arreglo sanitario Apto 1-103.** El señor José Elías Moreno, preguntó al señor Administrador, en que va este tema y si se contrató al Ingeniero Carlos Forero para esto, el señor Administrador Adolfo Castillo, informó que hay que contactar a todos los residentes de los apartamentos de esta torre que terminan en 3 y concertar una cita para que el ingeniero Forero pueda ingresar.
- **Carta para Diselectros.** ¿El señor José Elías Moreno, preguntó que si la carta por la situación de la planta de emergencia se envió? El señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que si se envió la carta de reclamación la cual fue copiada a todos los consejeros a sus correos.
- **Trabajos eyectora torre 6.** El señor José Elías Moreno, mencionó que cuando hizo la inspección del parqueadero 68 vio que los técnicos de Electrohidraulica estaban trabajando en la eyectora de la torre 6 y que el operario le dijo que la estaban cambiando y que el señor Administrador le dijo que era un tema de un flotador o un contactor, preguntó, ¿finalmente que era? El señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que después de él hablar directamente con el

ingeniero de Electrohidraulica, Dario Bueno y que lo que él le explico lo envió el señor Adolfo por correo al señor José Elías, que era dos repuestos que le cambiaron y que seguramente más adelante se haga el cambio del flotador y un contactor.

- **Inundación sótano 2 torre 4.** El señor José Elías Moreno, informa que para responder a la inquietud que tenía el señor Jorge Martínez, este trabajo esta para realizar en el mes de julio.
- **Facturas Brillamos.** El señor José Elías Moreno, menciona que el señor Mario Ramírez, les remitió un correo sobre las facturas de brillamos y le solicitó al señor Administrador, que les cuente al respecto y porque las causaciones de estas facturas después de 30 días. El señor Administrador Adolfo Castillo, respondió que a brillamos se le pidieron unos insumos a finales de marzo de 2020 que eran elementos de aseo y otros para desinfección por la pandemia los cuales no tenía Asertad cuando los pidió y que esta empresa Brillamos facturaron hasta mayo se les pidió antes, pero hasta mayo la hicieron llegar. Ante esto el señor Mario Ramírez, solicito al señor Administrador que se debe tener muy presente que pagos se tienen pendientes por realizar como se ha solicitado en anteriores reuniones y exigir a los proveedores que facturen inmediatamente. El señor Administrador, informó que ya se firmó el otrosí con Asertad con el cual queda el convenio para los pedidos de los elementos de aseo y que con relación a los proveedores estará más atento al tema de las facturas.
- **Página WEB.** El señor José Elías Moreno, preguntó, ¿en que va el tema que Yuri manejaría lo de estar alimentando la página web?. El señor Administrador Adolfo Castillo, hizo lectura de la respuesta que dio el señor Andrés Frade ante esta solicitud la cual la hizo el señor Adolfo a través de un correo el día 26 de mayo de 2020 y que al igual hablaron por teléfono al respecto. Sobre el tema puntual respondió que él no da capacitaciones y que la persona que realice las actualizaciones o subir información a la página requiere tener por lo menos conocimientos básicos de la plataforma WordPress que es en la cual está desarrollada la página web lo cual acarrea una responsabilidad de la persona que vaya a realizar este proceso de actualizaciones en la página o subir archivos porque si lo hace mal puede dañar la página y que si el conjunto decide él hace entrega del hosting, la persona debe hacer unos cursos vía online que es para novatos y adjuntó el link. Después de analizado lo que respondió el señor Andrés Frade el señor Mario Ramírez, sugiere que realicen una reunión con el señor en compañía del señor Administrador.

**Horas:**

Siendo las 10:03 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

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**(ORIGINAL FIRMADA)**