

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 96

El martes catorce (14) de julio de 2020 siendo las 7:43 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. Sergio Polonia	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### **AUSENTES.**

Sra. María Luisa Rubiano 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 día:**

1. Administración
2. Página WEB
3. Obras y otras actividades
  - 3.1 En ejecución (enchapes shut de basuras, cambio ducto shut de basuras torre 4 y ductos de ventilación)
  - 3.2 Con presupuesto año 2020
    - a. Construcción eyectora torre 4
    - b. Arreglo hidrosanitario T 1 Apto 103
    - c. Lavado y desinfección tanque de agua potable
    - d. Cambio piso con porosidad sótano 2
    - e. Limpieza tubería aguas lluvias y pendientes de tubería

#### **CIERRE REUNION**

#### **DESARROLLO DE LA REUNION**

1. **Administración.** El señor Mario Ramírez, hizo mención a una reunión que tuvo con el señor Administrador Adolfo Castillo en horas de la tarde del mismo día 14 de julio. El señor Adolfo Castillo, mencionó que tanto él como la señora Auxiliar Administrativa tienen la mejor actitud frente al trabajo con toda la disposición y que es lamentable que la situación de la pandemia este generando que no se pueda

desarrollar las cosas con el ritmo normal de trabajo como se venía, pero que igual él informa que desde el lunes pasado la auxiliar de administración viene trabajando de manera presencial en el conjunto desde las 8AM hasta las 2 PM, más el trabajo que desarrolla desde su casa por las tardes y los sábados, por parte de él informo al consejo que él está asistiendo de manera presencial tres (3) días a la semana y que al igual está trabajando desde su casa todos los días que el único inconveniente que ha tenido por ejemplo para ir a bancos es lo del pico y cedula entonces aprovecha para ir al conjunto los días que él puede ir a bancos, entonces hace cambio en los días dependiendo de los días que puede ir a bancos, que al igual su idea no es estarse en la oficina de la administración sino que sus visitas sean para revisar los diferentes trabajos que se estén desarrollando dentro del conjunto. El señor Javier Piza, indicó que él hizo llegar al consejo un decreto que salió de la alcaldía y que con relación a esto se ve el trabajo como lo está planteando el señor Administrador.

2. **Página WEB.** El señor Mario Ramírez, hizo mención que algunos de los consejeros sobre todo el señor Jorge Martínez, han manifestado en varias ocasiones la idea que sea la auxiliar administrativa quien realice las actualizaciones en la página web, informo que se reunieron, el señor Administrador Adolfo Castillo, el señor Andrés Frade y él para revisar este tema y así mismo lo que quedaba pendiente de la fase I y lo que va de la fase II, aclaró que sobre la fase I se le pagan al señor Frade \$50.000 mensuales que cubren; alimentar la página web pero en cada una de las secciones como está estructurada la página como (boletines, subir informes, subir videos, fotos de obras, etc.), más no modificaciones, aclaro que cada vez que se le solicita al señor Frade hacer cambios en la página principal de la web o alguna sección corresponde a diseños y eso lo cobra adicional, al igual el señor Andrés Frade, les explicó las complicaciones que se pueden presentar si es la auxiliar administrativa quien hiciera las actualizaciones de información a la página, porque si no es alguien que sepa de este tema y por falta de experiencia pueda desconfigurar la página que él no tiene inconveniente que salgan en el mes 20 o 30 boletines e informes y demás temas que se requieran subir a la web porque por esto existen las diferentes secciones donde se ubica la información que se suba. Igualmente aclaro el señor Mario Ramírez, que de la primera fase está pendiente, el poner a funcionar los correos del administrador, de la auxiliar, del consejo que quedará en cabeza del señor Mario Ramírez, otro correo para el revisor fiscal, otro correo para PQRSF que lo manejará la auxiliar administrativa, otro para el contador del cual saldrá la facturación y explicó que hoy día llega desde el software contable DAYTONA pero que si llega con el nombre del Conjunto la gente le dará más importancia, otro correo para el comité de convivencia, para segunda fase hace falta el tema de los proveedores que es un sitio de la página web donde irán los logos de los contratistas o proveedores que prestan sus servicio al conjunto de manera permanente, otra sección que falta por desarrollar es la de las estadísticas, otra sección pendiente es la de noticias, otras sección que falta es donde va una foto del consejo en reunión, el otro tema es la foto de todos los consejeros, el revisor fiscal, las personas del comité de convivencia, la contadora, el grupo de personas de vigilancia y aseo, de esto mencionó el señor Mario Ramírez que ya está la auxiliar de administración trabajando en la consecución de las mismas de los consejeros que faltan, informo que se creara una sección especial en la cual irá todo lo de bioseguridad (Covid-19), informo el señor Mario Ramírez, que igual está pendiente el link para que la gente pueda ingresar al

programa Daytona y generar el estado de sus cuentas y que cada propietario tenga un código personal para que pueda ingresar a la información personal de su inmueble, que también está pendiente el tema de los clasificados para que las personas puedan realizar sus publicaciones y hay pendiente unas fotos que van en galerías y que igual el tema de las reservas como: salón comunal, salón de juegos y salón de niños. El señor Jorge Martínez, mencionó que se podría revisar la opción de que el señor Andrés Frade capacite a la auxiliar y al administrador para que sean ellos quienes suban los videos, los boletines, los informes en cada sección, el señor Mario Martínez, le vuelve aclarar al señor Jorge Martínez, que el señor Frade no cobra nada adicional por subir estos archivos a cada sección que ya tiene la página creada, pero si ya lo que se solicita es mover algún tema o sección de un lado a otro o abrir una nueva sección eso si es de diseño y esto si tiene costo. El señor José Elías Moreno, mencionó que a él le gusta consultar mucho la página web pero que si esta no se actualiza constantemente se pierde el interés y que él ha visto que la pagina no se actualiza desde mayo de 2020 en lo fundamental sino en cosas muy simples que lo único que ve se actualiza son los boletines, pero que por ejemplo no se ha actualizado las actas, informes financieros, videos y fotos de obras no se han subido. El señor Administrador, informo que en cuanto a los informes financieros ya se subieron los que se presentaron en asamblea y los de reglamento que se actualizan cada 4 meses, que en cuanto a las actas no se han subido porque están pendientes de firmas de los consejeros, el señor Adolfo Castillo, propone que se coloque la nota de original firmado teniendo en cuenta que ya han sido revisadas por todos y así se puedan subir a la página. El señor Mario Martínez, propuso que la página debe ser actualizada semanalmente, que hay material suficiente para estar actualizándola por ejemplo todos los lunes de lo que sucedió la semana anterior, con fotos de obras, informes, boletines, etc. al igual solicita el señor Mario Ramírez, que las actas deberían subirse la semana siguiente de acuerdo a las reuniones de la semana anterior. El señor Javier Piza, manifestó que tanto el administrador como su asistente deberían ser quienes reciban la información la alisten y la estén remitiendo al señor que maneja la página web cada semana. El señor José Elías Moreno, manifiesto que, si no se puede subir un video en la página web, este video, que hay varios, se envíen en cada correo de cada propietario, para tenerlos informados

### **3. Obras y otras actividades.**

3.1 En ejecución (enchapes shut de basuras, cambio ducto shut de basuras torre 4 y ductos de ventilación). El señor José Elías Moreno, tomo la palabra y explico que el sábado pasado hicieron un recorrido, el shut de la torre 6 ya fue entregado y ya está en uso, solo está pendiente la compuerta de techo la cual ya la está trabajando el señor Rodrigo Londoño y que incluso se realizó la pintura en el cuarto aldaño porque habían enchapes rotos, el shut de la torre 5 también se terminó y se entregó el día 14 de julio aún no se ha ocupado pero que ya el día siguiente se puede ocupar, al igual a este shut de la torre 4 ya le instalaron el ducto en el que había un nido de ratas e informa que quedo muy bien, el shut de la torre 3, ya está en proceso y se calcula que esta misma semana quede terminado y queda pendiente el piso del shut de la torre 1, que en este orden de ideas la semana entrante se estaría terminando este capítulo. El señor Jorge Martínez, manifestó que este trabajo le ha parecido que ha quedado muy bien que cambio totalmente el aspecto de cómo estaban. El señor José Elías Moreno, mencionó que la mano de obra fue de \$5MM y de materiales \$2MM, sobre las ventilaciones

mencionó que es un contrato que inició a realizarse el día de hoy para que los olores salgan por el 11 a 12 piso de 4 torres hacia la cubierta y así queda una re-ventilación sanitaria el señor administrador manifestó que esto también se hace para evitar problemas de incendios en los ductos de basura por residuos químicos. El señor José Elías Moreno, mencionó que el cuarto de basuras de la torre 4 tenía un cielo raso y esto fue lo primero que se quitó porque por allí es donde se mantenían las ratas y que se van a pintar los techos de blanco. El señor Mario Ramírez, indica que las fotos y videos que se tienen de todos estos trabajos se deben subir a la página web y hacer boletines informando los mismos para que informa a la gente, esto igualmente lo menciona el señor Jorge Martínez.

**3.2. b. Arreglo hidrosanitario T 1 Apto 103.** El señor Administrador, informó que para este trabajo está programado el Ing. Carlos Forero, quien realizará las pruebas y están coordinados los demás apartamentos que terminan en 3 y en 4 lo cual será por 3 días y él después entregará un informe del resultado de las pruebas. El señor José Elías Moreno, mencionó que cree que este problema es por la colmatación de las aguas negras de las cajas ubicadas en el antejardín acuerdo a una revisión que se hizo y se verifico uno de los tubos. El señor Javier Piza, hizo mención a los malos olores que se están nuevamente generando en el 1er y 2do piso de esta torre en el sótano 2. El señor José Elías, manifestó que otro tema que está sucediendo es con el muro de contención de las torres 4 y 3 y mencionó las cajas de inspección que hay en el conjunto y que recogen las aguas residuales y que parte de las bombas de eyección no están funcionando lo que hace que se genere inundación en la torre 3 porque el agua se devuelve, solicitó se verifique si el proveedor Electrihidraulica que tiene a cargo estos mantenimientos no lo ha hecho porque no funcionan las bombas eyectoras ubicadas en la torre 2 y torre 3. El señor Adolfo Castillo, hizo mención que están precisamente arreglando el tema de los contactores y los flotadores y que hace poco él autorizo un trabajo para dar solución a este tema. El señor Mario Ramírez, solicita al señor Administrador que se cite al proveedor Electrihidraulica y se realice un recorrido con ellos para revisar este tema del mantenimiento de todas las bombas de agua. El señor José Elías Moreno, hace la presentación de cómo va el recorrido de la tubería de las aguas negras y lluvias por las torres del conjunto, al igual explicó las dos cotizaciones que se tienen para llevar a cabo los trabajos de lavado de los colectores y en qué consisten y aclaró que duran 8 días en realizar estos trabajos, explica que como no hay diseños toca por el método “ensayo y error”, explico que deberán quitar los carros de los parqueaderos y dejarlos en la plataforma del conjunto, como conclusión se define que para el martes 21 de julio se iniciarán estas obras y por unanimidad todos los consejeros están de acuerdo que sea con la empresa Hidráulicas contratista Cupertino Vallejo por un valor de \$3.731.000. Se hizo una revisión del presupuesto para las diferentes obras programadas y al igual se evalúan dado que la localidad de suba entra en confinamiento obligatorio y no se podrían recibir obreros que vengan de otras localidades para poder ver cómo sería la planeación de las mismas.

**c. Lavado y desinfección tanque de agua potable**

**d. Cambio piso con porosidad sótano 2.**

**e. Limpieza tubería aguas lluvias y pendientes de tubería**

De todas las anteriores obras el señor José Elías Moreno, explicó el presupuesto con el cual se cuenta para llevarlas a cabo, mencionó en que consiste cada obra y con cual contratista se van a realizar.

#### 4. Propositiones y varios.

- **Encuesta sobre la asamblea.** El señor José Elías Moreno, preguntó qué ha pasado con esta encuesta, el señor Administrador Adolfo Castillo, le dio respuesta indicando que está en manos del grupo Nexos y aun no la han enviado que él esta permanente preguntando sobre la misma y presionando para que la hagan llegar, igualmente el señor Mario Ramírez, manifestó que finalmente esta encuesta beneficia a Nexos.
- **Planta Eléctrica.** El señor José Elías Moreno, preguntó que paso con la póliza si va a cubrir el daño de la planta eléctrica (tarjeta y batería), el señor Jorge Martínez, preguntó que este arreglo que costo tubo. El señor Adolfo Castillo, respondió que se hizo una reclamación a la póliza por \$2.200.000 y la aseguradora solo reconoció \$1.200.000 porque tenía un deducible.
- **Carta Deselectros.** El señor José Elías Moreno, preguntó que paso con la carta que se le iba a enviar a Deselectros, el señor Adolfo Castillo, informó que la respuesta a la carta es que requieren realizar una visita por parte de esta empresa y que harán unas pruebas a la planta y será por medio día y requieren hacer cortes de energía y que esto ya se está programando así podrán dar una respuesta a la PQR que se les remitió, lo de la batería sigue pendiente que se les ha escrito y se les ha llamado para preguntar por esta y que aún sigue pendiente.
- **Contrato Guillermo Paloma.** El señor Mario Ramírez, consulta al señor Administrador que ha pasado con el contrato del señor Paloma y que ya se le dio anticipo para los materiales, informo que ya inicia el día siguiente a esta reunión labores con fachada y cubierta del apto.1104 de la torre 2 y que ya firmó el contrato y presento sus parafiscales.
- **Tuberías sótano 2 torre 4.** El señor José Elías Moreno, preguntó si la aseguradora cubrió lo de las tuberías nuevas, el señor Adolfo Castillo, explico que se implementaron unas tuberías nuevas para desviar el agua lluvia y la visita que hicieron los peritos de la aseguradora manifestaron que esto no cubren porque era algo adicional que hizo el conjunto no sobre las tuberías propias de la construcción.
- **Informe Revisora Fiscal.** El señor José Elías Moreno, pregunto qué paso con el informe de la señora Dayana Hurtado, el señor Adolfo Castillo, respondió que según información recibida por ella manifestó que ha tenido inconvenientes de salud y agenda que por favor se le excuse y que con todo gusto entregara estos informes el sábado 18 de julio acompañados de la cuenta de cobro.
- **Mascotas.** El señor José Elías Moreno, pregunto si ha servido la pedagogía por lo de las mascotas, el señor Adolfo Castillo, respondió que estuvo haciendo un recorrido y que ya no se nota tanto las manchas de orines de perro en las jardineras que el problema persiste no está erradicado al 100% pero que si ha servido de alguna manera los avisos.
- **Reclamación residente Apto. 504 torre 6.** El señor José Elías Moreno, pregunto qué ha pasado con la reclamación de la señora del apto.604, el señor Adolfo Castillo, le informo que se le dio respuesta por el mismo correo

electrónico adjuntando la respuesta técnica del señor José Elías y que ella no manifestó nada más al respecto.

- **Comunicación Señor Omar Sáenz.** El señor José Elías Moreno, pregunto qué paso con la carta que hizo llegar el señor Sáenz con relación al acta de la asamblea, el señor Adolfo Castillo, le informo que ya se está preparando la respuesta desde el punto de vista legal por la ley de tratamiento de datos personales y adicional que se está pronunciando después del tiempo establecido para verificar el acta y escribió fue cuando se le indico que ya estaba lista el acta para la firma y a la fecha de esta reunión ya está firmada por el señor Presidente de la Asamblea el Secretario y dos personas del comité verificador Señoras Martha Cruz y María Isabel Castellanos.

**Horas:**

Siendo las 9:53 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**ORIGINAL FIRMADA**

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**José Elías Moreno**  
Consejero

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**Sergio Polania**  
Consejero

**Javier Piza**  
Consejero