

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 100

El martes cuatro (04) de agosto de 2020 siendo las 7:49 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### **AUSENTES.**

Sr. Javier Jiménez	Vocal
--------------------	-------

#### **INVITADOS.**

Por ELECTRIHIDRAULICA (técnico Libardo Beltrán)

Alirio Arbeláez - Director de Operaciones

Jonathan Sánchez - Coordinador del Contrato

Luis Gabriel Daza - Director de investigaciones y departamento de riesgos de PPH

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). 7:30 PM Reunión con ELECTRIHIDRAULICA (Dario Bueno Gerente o Jefe Técnico Sr. Libardo Beltrán).
- 2). 8:30 PM reunión con la empresa de vigilancia PPH, invitados:
  - Director de Operaciones, Alirio Arbeláez.
  - Director de Investigaciones y Riesgos, Luis Gabriel Daza.
  - Coordinador del Contrato, Yonatan Sánchez.

Los temas a tratar son:

- Recibir video del hurto Apto.1-103.
- Recibir informe del hurto Apto.1-103.
- Recibir estudio de riesgos y medidas de seguridad propuestas para el área de los hechos Av.Cra.58.
- Recibir propuesta económica sobre medidas a tomar.
- Recibir informe sobre las medidas disciplinarias tomadas.

### 3). Acta del Comité de Convivencia

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

- 1. Fallas por parte de ELECTRIHIDRAULICA.** El señor Adolfo Castillo, manifestó que se citó a ELECTRIHIDRAULICA por presentación de fallas en las bombas y el señor Mario Ramírez, adicionó que se cita a la empresa por inconsistencias desde el mes de junio en el sistema hidro y bombas eyectoras. El técnico de ELECTRIHIDRAULICA, el señor Libardo Beltrán, respondió a la queja manifestando que efectivamente hay una falla en la bomba de la torre 3 debido a que esa bomba se desmontó en marzo y volvió a presentar daños y volverán para montarla nuevamente. Al respecto el señor Mario Ramírez, preguntó por qué dichos hechos no aparecían en los reportes y el señor José Elías Moreno, manifestó que le parece que el mantenimiento de la empresa no se está realizando a consciencia porque desde hace más de 45 días la torre 3 empezó a inundarse en la zona de los sótanos y al averiguar encontró que desde hace más de 3 meses el pozo 1 y el pozo 3 esas bombas han estado fallando y en los reportes de ELECTRIHIDRAULICA no está anotado en las bitácoras como debe ser. Con respecto a lo anterior, el señor José Elías Moreno, ejemplificó diciendo que en mayo 15 se anotó que la bomba del pozo 3 necesitaba cambio de manómetro y no hay ningún reporte de si ya se realizó dicho cambio, y adicionó que el contacto eléctrico del tablero que está en la columna está roto desde hace meses, sin embargo, en los reportes eléctricos la empresa anotó que todo estaba en óptimas condiciones, además, nombró que se llevaron las bombas del pozo 1 y del pozo 5 y ocurrió la misma situación de anotar en todos los reportes que todo estaba bien. El señor José Elías Moreno, complementó nombrando un informe de una auditoria, contratada hace un año, donde la red contra incendio del cuarto número 2 los manómetros están fuera de servicio y es muy probable que no esté funcionando y ocurre aquí, nuevamente, que no se informó sobre un mal funcionamiento en dicha red contra incendio. Ante todo, lo anterior, el señor Libardo Bernal, respondió que ya está en revisión el tema de las dos bombas y que él mismo irá personalmente al conjunto a hacer los mantenimientos de ahora en adelante y mandará los reportes correspondientes, además, comentó que la última vez él dejó funcionando el pozo 3 porque y cambió dos flotadores eléctricos y los contactores. El señor José Elías Moreno, manifestó que las quejas no eran por el pozo 3 sino por la bomba eyectora 5 y por la bomba de la eyectora 1 las cuales se llevaron el 17 de julio para reparación y que después les dijeron que la bomba 5 saco la mano y que la de la 1 hay que hacerle unos correctivos al igual que la de la red contra incendios, que las quejas no han sido por las bombas 2,3 y 4. El señor Libardo Bernal, contestó que la bomba 5 hace un mes estaba funcionando porque él mismo cambió el flotador eléctrico y después de eso fue que se dañó y se retiró por garantía y ya está en arreglo nuevamente y afirmó que el contactor eléctrico no está en mal estado, sino que no tiene la tapa, a lo que el señor José Elías Moreno y el señor Mario Ramírez, rectificaron que lleva así 2 meses.

El señor Libardo Bernal, afirmó que para el sistema contra incendio se debe hacer una prueba pitométrica y se debe coordinar para poder hacer las pruebas en el último piso de cada torre, el señor José Elías Moreno, mencionó que Electrihidraulica pone en los registros que revisan los equipos hidrowflow la red contra incendio y las eyectoras y ponen todo bien entonces que no es

comprensible que si se hizo una auditoria hace un año donde dicen que los manómetros están fuera de servicio ustedes no lo informan y el señor Mario Ramírez, preguntó cada cuánto deben hacerse dichas revisiones, a lo que el señor Libardo Bernal, respondió que cada 6 meses y adicionó que los equipos hidro del número 2 él fue y revisó los tanques de presión que estaban totalmente llenos de agua y el tanque número 4 está dañado y todo está anotado en las bitácoras.

El señor José Elías Moreno, preguntó por qué en los reportes tan sólo anotaban 6 y 8 bombas cuando son en realidad 15, a lo que el señor Libardo Bernal respondió que él no hace mantenimiento en el conjunto y que prefiere hablar con los otros técnicos y reafirma que será el encargado de ir.

El señor Mario Ramírez, preguntó que, si la empresa tenía conocimiento de las 15 bombas existente o si hasta el momento se enteran de ello, a lo que el señor Libardo Bernal, respondió que no se les informó desde un principio y que hay unas bombas muy escondidas. El señor Mario Ramírez, cerró la conversación agradeciendo por haberlos atendido y dijo que al otro día el señor Adolfo Castillo, se estaría comunicando con ellos.

Varios consejeros concluyeron que se denotó que ELECTRIHIDRAULICA no tenía conocimiento de las 15 bombas y que, con las 8 que están revisando, no tienen un buen mantenimiento por lo que se concluye que se le terminará el contrato al proveedor. El señor Jorge Martínez, propuso que el señor administrador Adolfo Castillo, lleve el seguimiento de los mantenimientos para que no se presenten más inconvenientes.

El señor Sergio Polania, propuso que ELECTRIHIDRAULICA haga una evaluación de las 15 bombas y envíen informes de cada una y luego de esto realizar la terminación del contrato.

- 2. Informe del Comité de Convivencia:** El señor Mario Ramírez, expuso sus conclusiones: hay apartamentos que están desordenados en cuanto a las medidas de prevención, por ejemplo, el apartamento 1201 torre 5, se han presentado fiestas, se ha llamado a la policía y se denota la importancia de tomar los correctivos. El señor Adolfo Castillo, complementó diciendo que efectivamente ante el llamado de la policía el apartamento procede a bajar el volumen de la música, pero luego vuelven a el volumen alto y se le ha mandado al propietario cartas y toca seguir insistiendo hasta llegar al comité de convivencia.

El señor Mario Ramírez, preguntó por la situación con la señora Andrea Ricardi, a lo que el señor Adolfo Castillo, respondió que esta situación es compleja porque la señora Andrea quería que saliera una parte de los residentes y que otra señora se quedara y que ella no es quien suscribió el contrato de arrendamiento sino es otro señor que no vive allí y que ese señor quiere entregar el contrato y la inmobiliaria también lo pidió pero los que viven ahí no están de acuerdo porque hay una señora que se quiere quedar en el apto.

El señor Adolfo Castillo informó el caso de un residente dueño de una bicicleta la cual estuvo abandonada, junto algunas otras, en el salón comunal; se habían mandado comunicados para reclamarlas y el dueño de esa bicicleta en particular nunca apareció por lo cual se procedió a chatarrizarla y lo anterior se le explicó al residente por escrito. Por lo anterior, tanto el señor Mario Ramírez como la señora María Luisa Rubiano estuvieron de acuerdo que esa había sido una decisión de la asamblea y tocaría esperar a ver si la misma asamblea responde monetariamente por la bicicleta o no.

El señor Mario Ramírez, explicó otra situación en la que un residente de la torre 2 utiliza zonas comunes para dejar su bicicleta y ya se le ha informado que ese no

es el sitio apropiado para dejarla, a lo que el señor Adolfo Castillo respondió que no ha podido hablar con la dueña y el señor Mario Ramírez hizo explícita la necesidad de darle pronta solución.

El señor Mario Ramírez, expuso otra situación relacionada con problemas con un tubo de un apartamento en el que tocó romper la pared por fuera, sin embargo, no era un problema comunal sino propio del apartamento, aún así, ya por parte de la administración se solucionó el problema.

- 3. Investigación hurto del apartamento 103 torre 1:** El señor Luis Gabriel Daza, informó, que desde el departamento de riesgos, se ha identificado el aumento de hurtos en la propiedad horizontal en la localidad de suba en los últimos dos meses debido a la pandemia y la falta de desempleo; a su vez señaló que una vez cesada la pandemia alerta a las bandas delincuenciales para encontrar algún momento para entrar a los hogares y es por esto que diferentes empresas de seguridad se han visto afectadas pero están haciéndole frente a la problemática. Dicho lo anterior, el señor Mario Ramírez preguntó acerca de los sensores fotoeléctricos que dijeron que iban a poner y aún no se han puesto a lo que el señor Luis Gabriel Daza respondió que se estaba mostrando la matriz de riesgos actualizada, no la misma de hace un año y el señor Jonathan Sánchez complementó diciendo que la matriz de riesgos se actualizó a los 30 días de recibir el contrato y que la empresa sí ha referido la importancia de mejorar la seguridad en zonas vulnerables. La señora María Luisa Rubiano manifestó que la empresa de seguridad desde su contrato aseguró implementos de seguridad para el conjunto, pero se han presentado fallas porque no han instalado los sensores. Como respuesta, el señor Alirio Arbelaez, mencionó que en una reunión realizada en marzo, se aclaró la necesidad de implementar en el sector occidental esos equipos de alerta temprana para mitigar esa vulnerabilidad y la empresa para ello dio un dinero para esa reinversión en temas de seguridad y se expuso que se debía dar prioridad a los sectores más vulnerables para que el consejo y la administración del conjunto aprobaran dichos trabajos con algunos proveedores que también se pusieron en referencia pero no han sido aprobados esos trabajos.

El señor Adolfo Castillo, expuso que es evidente la falta de luces, sensores, espejos y cámaras en el conjunto, aún así, la cámara detectó que los ladrones entraron y la persona de monitoreo también falló, por esto, propuso poner rejas en la zona vulnerable. Al respecto el señor Luis Gabriel Daza, señaló la necesidad de poner cámaras con mayor resolución incluso en la noche y, aunque la mejor opción parecerían ser los domos, no se recomiendan porque están girando constantemente y el ladrón puede percatarse de ello, a su vez, explicó que mientras el consejo y administración estén de acuerdo efectivamente se recomienda poner rejas y esperar la aprobación de la alcaldía. El señor Luis Gabriel Daza, informó que, al empezar la investigación pertinente del hurto, se necesitó entrar al apartamento, pero fue negado su acceso por parte del copropietario debido a que afirmaba que se podía contaminar el lugar de los hechos, entonces solamente ha sido posible la comunicación con él vía electrónica. Por lo anterior, el señor Luis Gabriel Daza, expuso la reconstrucción de los hechos con la información de las cámaras: los sujetos llegan en un vehículo, el cual da primero 4 vueltas a la cuadra para asegurarse que el apartamento efectivamente estuviera vacío, a la cuarta vuelta lo parquean en la carrera 57 y de este vehículo sale un sujeto con un perro, se va hacia la zona verde y se para frente al apartamento detrás de un árbol; llegó una segunda persona que empuja la ventana e ingresa al apartamento en arrastre bajo mientras

la persona con el perro se queda esperando afuera, luego sale y empieza la huida. Adicionó que no hay ningún signo de violencia en ninguna de las dos ventanas y mostró un pestillo que es desechable y que si es golpeado automáticamente se va a abrir y se verían signos de ser violentado. Por todo lo anterior se hipotetizó que la ventana de la cocina estaba abierta y la cortina estaba levantada. El señor Adolfo Castillo señaló que si el guarda que se encuentra cerca a la portería vehicular tuviera buena iluminación y un espejo grande que pudiera ayudarlo a visualizar quienes transitan por la zona vulnerable, opinión de la cual varios consejeros y el señor Luis Gabriel Daza, están de acuerdo. El señor Luis Gabriel Daza, mostró el video de lo que hacía la operadora de monitoreo en el momento del hurto y se identificó que la señora no hacía uso de elementos distractores ni se levantó de su puesto, por el contrario, se vio haciendo sus llamados por radio y sus paneos con los domos, pero, el recuadro de la cámara del sector perimetral no lo observó y, por ende, no pudo reaccionar el dispositivo.

El señor Adolfo Castillo preguntó si existía la posibilidad de poner un monitor grande donde de el recuadro de los 2 o 3 sitios más vulnerables para que sea más amplia su visión a lo que el señor Jonathan Sánchez respondió que desde enero se les ha dicho a los guardias que mantengan la mayor parte de las noches el domo fijo en la zona vulnerable y que las cámaras perimetrales las ponen más grandes para que tengan un mayor rango de visión, sin embargo, el señor Adolfo Castillo propuso poner una pantalla grande adicional.

La señora María Luisa Rubiano, preguntó cómo no se percató la guardia del sujeto con el perro si duró varios minutos allí, a lo que el señor Yantan Sánchez, respondió que el sujeto entra al inmueble a las 19:29 horas y sale a las 20:03 horas. Ahora, los señores Luis Gabriel Daza y Yonatan Sánchez, presentaron las propuestas que incluyen: unos reflectores sensorizados en sectores externos que se prendan al sentir movimiento, una reja, un sensor fotoeléctrico de 10 rayos que mide 1.40 y poner otras 2 cámaras en la mitad para que no exista punto ciego. El señor Sergio Polania, preguntó si existe la posibilidad de cerrar por completo la zona verde vulnerable a lo que el señor Luis Gabriel Daza, respondió que sí se sugiere poner reja o algún método de cerramiento de la zona. El señor Mario Ramírez opinó que es mejor evitar poner la reja por posibles problemas con la alcaldía y que mejor se proteja el área con los sensores.

El señor Yonatan Sánchez, expuso la cotización de todo el trabajo con un valor total de 3'441.000 y en 5 días estaría todo el trabajo realizado. El señor José Elías Moreno preguntó acerca de la fachada oriental a lo que el señor Yonatan Sánchez, respondió que en ese parque se tienen 2 juegos de sensores fotoeléctricos y cerca eléctrica, sin embargo, no les está llegando corriente por eso se propuso hacer un mantenimiento preventivo o correctivo.

El señor Adolfo Castillo, preguntó si es viable instalar los hilos eléctricos y sensorizados de abajo hacia arriba a lo que responde el señor Luis Gabriel Daza, que se propusieron poner 10 rayos sensorizados, para el primer piso, no eléctricos para evitar accidentes y se podría poner una cerca eléctrica a 45 grados que podrá restringir el acceso hasta el segundo piso. El señor Mario Ramírez señaló la necesidad de poner los hilos del primer piso y cortar la altura de los pinos. El señor José Elías Moreno, preguntó qué pasaría si se va la luz y qué tan complejo es el mantenimiento de lo que se propone instalar a lo que el señor Yonatan Sánchez, respondió que tienen una batería de 7 voltios y 7 amperios que da respaldo dependiendo de la calidad de las pilas que se les ponga y que el mantenimiento no es complejo, lo importante es que las barreras se mantengan limpias. Varios consejeros solicitaron una nueva cotización teniendo en cuenta el mantenimiento

de las barreras y elementos de seguridad en la parte trasera en el parque debido a la preocupación de esta área, sin embargo, el señor Adolfo Castillo, señaló una ventaja que tiene la parte de atrás con respecto a la parte de adelante y es los horarios en que se cierran las rejas del acceso por la carrera 57 y el acceso por la calle 138, entonces eso da mayor seguridad. El señor José Elías Moreno recordó la situación de que ciertos apartamentos del primer piso no tienen rejas internas a lo que el señor Adolfo Castillo, contestó que PPH envió una circular a todos los apartamentos diciéndoles cómo tienen que poner la reja, por qué tienen que poner la reja y demás recomendaciones, a su vez, el señor Adolfo Castillo, preguntó si ya se hizo un estudio con las teras que almacenan las cámaras en la actualidad y cómo quedarán a lo que responde el señor Luis Gabriel Daza, que en la actualidad la capacidad alcanza para 5 días de grabación pero después de los cambios por la mayor resolución de la cámara alcanzará para 2 días de grabación, por esto, el señor Adolfo Castillo, propuso aumentar la capacidad de almacenaje y el señor Mario Ramírez, propuso implementar discos sólidos lo cual también entrará en la nueva cotización de la empresa de seguridad.

El señor Mario Ramírez, hizo explícito el tener en cuenta el nivel de permanencia de los vigilantes y el nivel de rotación de los mismos y mejorar el tema de selección de personal a lo que el señor Luis Gabriel Daza, respondió que su proceso de selección es bastante riguroso y se pasan por muchos filtros y que el conjunto puede tener la seguridad de que se tomarán los correctivos necesarios con la vigilante a cargo el día del robo y se pondrán los mejores vigilantes nuevos. El señor Mario Ramírez, adicionó comentando la situación de poca cordialidad por parte de los vigilantes hacia los residentes a lo que el señor (que siempre responde) respondió que se están haciendo cambios y tomando decisiones al respecto de todo lo sucedido y propuso exponer ante el consejo cada 3 meses las verificaciones que se hacen del funcionamiento de los mecanismos de seguridad para que se tenga constancia del trabajo que se realiza y expuso planes de acción: auditorías a las cámaras de seguridad, se retira del puesto a la señora en turno y la nueva operadora ya está tomando la inducción, trato cordial por parte de los vigilantes, cumplimiento de protocolos, también se retira del puesto al vigilante de la portería vehicular por fallas en la planilla. A su vez, el señor Luis Gabriel Daza, expuso el trato hostil por parte del copropietario del apartamento hurtado hacia los vigilantes por presunción de que no habían tomado acción llamando a la policía lo cual se desmiente, efectivamente la operadora encargada llamó a la policía. De lo anterior, el señor Sergio Polania, respondió que está de acuerdo con lo planteado por la empresa y que lo importante es preservar de la mejor manera la seguridad del conjunto y propuso que se debe restringir 100% el paso a la zona verde vulnerable.

El señor Adolfo Castillo, preguntó 1. Que acciones y pruebas les hicieron para evaluar a los vigilantes y 2. cómo se le va a responder al copropietario víctima del hurto a lo que, el señor Luis Gabriel Daza, respondió que desde el área de seguridad de PPH están haciendo unas pruebas de vulnerabilidad las cuales son asociar un riesgo normal como fue que entraron al conjunto con una bicicleta normal y la cambiaron por una de alta gama y los vigilantes no se dieron cuenta, ellos como compañía de vigilancia cuentan con una póliza de seguros a la cual le hacen la reclamación con facturas de los elementos hurtados, sin embargo, se reportaron inconsistencias debido a que al principio el copropietario reportó 4 computadores robados y en la actualidad aumentó el número a 6, adicionó otros relojes, un Ipad, dos maletines y faltan facturas, lo cual suma 18'000.000 y le

adiciona 30'000.000 por la información existente en los computadores calculando un total de 52'000.000.

El señor Adolfo Castillo, recordó que en 2 oportunidades pasadas los vigilantes pudieron detener posibles hurtos.

El señor Mario Ramírez, preguntó por el costo de un Software en el que se guarde la identificación de los visitantes al conjunto, por ende, se tendrá también en cuenta en la cotización y se propuso tener todo lo propuesto listo para el próximo viernes.

El señor Mario Ramírez, propuso enviar una carta a Mac Donalds por la cantidad de carros que se llena por personas que compran allí y por las basuras que son cantidades alarmantes por el restaurante.

El señor Luis Gabriel Daza, informó que el día 5 de agosto se entregara al área jurídica los documentos que anexo el señor Plata hasta el día 4 de agosto y estos se remiten igualmente a la póliza de seguros ya serán los peritos e investigadores quienes harán el análisis y seguimiento a las facturas y validaciones y al igual dijo que la póliza que tiene PPH tiene un cubrimiento de \$30.000.000 en caso que todo lo presentado por el señor Plata sea válido son \$18.000.000 y que ya lo que es intangible ninguna aseguradora paga. Que en cuanto a tiempos la aseguradora tiene 3 meses dentro de los términos legales para hacer la investigación y recopilación para dar respuesta al afectado.

El señor Mario Ramírez, pregunto al señor Adolfo Castillo, si se podrá ver afectada la póliza del conjunto, el señor Castillo respondió que en este caso no porque todo está regulado con la empresa de vigilancia.

**Horas:**

Siendo las 10:22 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 Piza**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Sergio Polania**  
Consejero