

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 99

El miércoles veintinueve (29) de julio de 2020 siendo las 7:32 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. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	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 día:

1. Obras Adelantadas (ventilación en ductos de basuras, pruebas planta eléctrica, eyectora torre 4 y piso con porosidad)
2. Pre informe hídrico sobre torre 1 apto 104
3. Página Web obras
4. Reparación y cambio de bombas eyectoras
5. Limpieza de tubería (Cupertino Vallejo)
6. Informe revisora fiscal saliente
7. Informe revisor fiscal actual
8. Hurto apartamento 103 torre 1
9. Correspondencia
10. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA REUNION

OBRAS ADELANTADAS:

1. **Ventilación en ductos de basuras.** El señor Adolfo Castillo, manifestó que el día domingo en compañía del señor José Elías Moreno y del señor Mario Ramírez subieron a las cubiertas y observaron los tubos de ventilación para que los cuartos

de basuras se ventilaran y que estaban abiertos en todas las torres (exceptuando la 1 y la 3) y encontraron la necesidad de arreglos en términos de pintura, sellos y terminaciones, sin embargo, ya se dio solución total a dichas fallas. Por su parte, el señor José Elías Moreno mencionó que el contrato constó de cuatro ductos de ventilación porque las basuras en su descomposición producen un líquido que se llama lixiviado y si eso no se encauza produce gas metano y esto a su vez puede generar un conato de incendio, que este es el objetivo de estas ventilaciones, mencionó que el señor Rodrigo Londoño es un contratista muy bueno y que atiende las sugerencias y que es muy decente y reafirma la terminación de esta obra.

Pruebas planta eléctrica. El Señor Adolfo Castillo, señaló que la planta eléctrica está funcionando satisfactoriamente que lo confirmaron con las pruebas que realizaron los de dielectros en directo, que efectivamente se activaron las zonas comunes, las bombas, y ascensores, sin embargo, reportaron que había un sensor con bajo nivel de aceite que necesitaba cambio, el cual se cambiará durante los siguientes días, adicionalmente, proponen poner unos filtros para minimizar la toxicidad de los gases, para esto indico el señor Administrador tiene una reunión con un ingeniero de dielectros para revisar este tema.

Foso Eyector torre 4 y piso con porosidad. El señor José Elías Moreno, mencionó que a su entender una vez pase lo de la cuarentena se podrán iniciar con estos trabajos y el señor Mario Ramírez, propusieron tener en cuenta un inventario de materiales necesarios para el foso eyector y del piso con porosidad. Aclara que una vez ejecutada la obra del foso se debe instalar una bomba sumergible

- 2. Pre informe hídrico sobre torre 1 apto 104.** El señor Adolfo Castillo, mencionó que este trabajo lo realizó el Ingeniero Forero, contratista presentado por el señor José Elías Moreno, señaló que se estaban presentando que el agua en la lavadora y la cocina del apartamento se devolvían y se halló que la tubería que va desde el segundo piso hacia arriba es independiente a la tubería del primer piso y, a su vez, existe una conexión entre las tuberías del apto 103 torre 1 y el apto 104 torre 1 por lo que se dedujo un posible taponamiento en la tubería del apto 104 torre 1. El señor José Elías Moreno, adicionó dos conclusiones importantes: Que lo que dice el ingeniero forero en su informe es que como la red del apto. 104 es la misma del apto 103 de pronto en el pasado el señor del 103 hizo alguna reforma y dejó algo medio obstruido entonces cuando hay bastante flujo de agua, el caudal de la lavadora necesita el 100% del tubo y que seguramente está pasando un % inferior, entonces que el arreglo no es comunal sino particular para el apto.103 y del 104, otro punto que mencionó es que las instalaciones ya tienen 16 años y que en las cocinas hay unos sifones de piso esos deben estar sellados con una capa de agua seguramente esta se evaporo, al igual menciono que se descartó la idea de que los apartamentos del segundo piso estaban afectando al apto 104 torre 1 por lo que se trata de un proceso independiente y no comunal, así mismo, sugirió enviar una circular a la comunidad para que se coloque un sello hidráulico en los sifones de cada apartamento mezclado con aceite vegetal con el fin de evitar su evaporación. Por otra parte, el señor José Elías Moreno, recomendó poner un marco y contra marco de caucho en las cajas de inspección para evitar el mal olor, en especial, en los primeros pisos. El señor Mario Ramírez, propuso cotizar los

trabajos propuestos para garantizar que los \$5.000.000 destinados para dichos arreglos alcancen en su totalidad.

- 3. Página Web obras.** El señor Mario Ramírez, informó que el día lunes hicieron una reunión con el señor Andrés Frade, respecto a la página Web y el status de lo que el viene haciendo, y que algo que él menciona es sobre los videos y que el conducto regular se preferiría que fuera con la administración y ante esto el señor Mario Ramírez, está totalmente de acuerdo. A su vez, el señor Mario Ramírez, mencionó que el proveedor le comentó sobre la baja capacidad de la página web para almacenar videos pesados, sin embargo, propone poner links que redirijan a Youtube para poder ver los videos satisfactoriamente, no obstante, la señora María Luisa Rubiano propuso enviar los videos con los boletines para asegurar el conocimiento de los avances por parte de los residentes, a lo que todos están de acuerdo, así como crear el código correspondiente que tendrán los copropietarios para entrar a la página, tener en cuenta la opción de reserva de diferentes servicios y salones del conjunto y adicionar pestañas relacionadas con obras y eventos, noticias, bioseguridad y servicios. Adicionalmente, el señor Mario Ramírez, expresó la inconformidad del proveedor sobre cómo estaba recibiendo videos sin ninguna descripción e información correspondiente lo cual deberá ser solucionado para repartir de la mejor manera en la página la galería de fotos de las obras. Como último punto, el señor Mario Ramírez mencionó que los correos corporativos ya estaban funcionando.

Con relación a las actas, el señor Javier Jiménez, propuso firmar las actas de manera virtual o digital y el señor Mario Ramírez, sugirió que se puede poner en la parte inicial antes de los nombres como se ha hecho con otros documentos la palabra "Original Firmado", se llegó al consenso de subirlas a la página web aclarando que el original está firmado dadas las nuevas normas y contingencia. El señor José Elías Moreno, preguntó sobre la encuesta que se pondría en la página web a lo que el señor Adolfo Castillo, responde que no ha recibido respuesta por parte de Nexos al respecto y que él mismo ha pensado diseñar una.

- 4. Reparación y cambio de bombas eyectoras.** El señor Mario Ramírez, y el señor José Elías Moreno, expusieron inconsistencias en los informes escritos por parte de la empresa ELECTRIHIDRAULICA relacionados con la falta de mención sobre el estado de la bomba número 1 la cual está fuera de servicio desde el mes de enero y que el pozo número 5, al lado de la torre 2, tiene un tablero que le falta la coraza en la columna, por ende, no se tienen servicios de las bombas número 1 ni 5. Además de lo anterior, el señor José Elías Moreno, expuso que se tienen en total 15 bombas, con un informe que la RCI del cuarto 2 está fuera de servicio por falta de manómetros desde hace más de 1 año, sin embargo, FLUICOL en un informe enviado hace un año no mencionó nada al respecto.

El señor José Elías Moreno, informó que en las bitácoras no hay informes de mantenimiento de los meses marzo y abril y la empresa cobró dichos meses. Al respecto, el señor Jorge Martínez, propuso que cada vez que llegue alguna empresa a hacer algún tipo de mantenimiento se tenga un adecuado acompañamiento del trabajo para verificar lo realizado y el señor Mario Ramírez, propuso cotizar nuevos proveedores por falta de resultados esperados por la empresa actual. La señora María Luisa Rubiano, propuso como reemplazo la empresa ARBOMBAS. A su vez, el señor Sergio Polania, propuso crear un cronograma de las actividades mensuales para tener un control, a lo que el señor Adolfo Castillo respondió que ajustará su horario para poder estar pendiente de las

visitas del proveedor. El señor Mario Ramírez, dijo que con relación a la póliza y este tema de las bombas es muy general, el señor Adolfo Castillo, aclaró que está cubierto toda la maquinaria y equipos que se tienen de las bombas y las electromotobombas. En este espacio dado que se estaba haciendo mención al corredor de seguros, informo el señor Administrador que preguntó al señor que cuanto era el costo por el cuello inmovilizador, el botiquín de norma y la camilla que ya están en el conjunto, y que el señor le manifestó que no los cobrara que fue una atención que él quiso tener con el conjunto.

5. Limpieza de tubería (Cupertino Vallejo). El señor José Elías Moreno, explicó que esto se dividió en 4 capítulos, primero que se lavó la red aérea de aguas negras y lluvias de la parte sur, sin embargo, mencionó que esas tuberías no tienen pendiente y que en muchos casos tienen contrapendiente a pesar que tienen unas colgaderas, lo propuso como tema por revisar. Así mismo, informó que lo segundo fue que se lavó la parte norte y la tercera parte fue de la red que estaba colmatada de las 7 cajas de aguas negras y las 5 de aguas lluvias y que en cada capítulo el mostro como 20 videos y después resumió los más importantes, que de estas obras sugiere que por lo menos se divulgue un video de cada capítulo en la página web o si no se puede en la Web que por lo menos sean enviados a los correos de los residentes y que se intervino las cunetas medicañas ubicadas en el sótano 2 que recogen las ALL y que son conducidas a los pozos eyectores. Por su parte, el señor Adolfo Castillo nombró las obras de la tubería a gas de las torres 1, 2 y 3, mencionando que el Gas Natural encontró solucionado el problema luego de dos visitas e informó la limpieza de unas cajas de paso del sótano 2. Por lo anterior, el señor Mario Ramírez propuso publicar un boletín informando sobre todas las obras. El señor José Elías Moreno, menciona que se terminaron los enchapes de los cuartos de basuras.

6. Informe revisora fiscal saliente. El señor Mario Ramírez, hizo mención que este informe fue enviado a todos los consejeros y preguntó si hay algún comentario sobre el mismo, El señor Jorge Martínez, expuso que al leer el informe notó la falta de firmas en comprobantes correspondientes a egresos a lo que el señor Mario Ramírez, respondió que en la actualidad la totalidad de los pagos efectuados están realizándose por transferencia, por tal razón es que los comprobantes no aparecen firmados. El señor Mario Ramírez, mencionó un párrafo en el que la revisora fiscal saliente mencionó la certificación de las puertas vehiculares y propuso analizarlo. Adicionalmente, el señor Mario Ramírez, informó sobre una imprecisión en el informe sobre la compañía de abogados, la cual tiene a su cargo el cobro de la cartera, no han presentado informes de algunos meses. El señor Adolfo Castillo, manifestó que se debe pagar a la revisora fiscal saliente los 12 días de junio que se le deben y que se le ha solicitado en varias oportunidades por teléfono y al correo que envíe la cuenta para poderle tramitar el pago.

7. Informe revisor fiscal actual. El señor Mario Ramírez, mencionó que en la mañana le compartió a todos los consejeros el plan de trabajo del señor Revisor Fiscal Carlos Convers, que se le pidió un cronograma de las 47 actividades que él tiene y que lo dividiera en los meses que quedan de aquí hasta el mes de marzo de 2021 porque se supone que a esa fecha es la celebración de la asamblea y se le mostró una reseña sobre cómo se maneja la administración del conjunto o la operación del conjunto y se le explico el presupuesto y los diferentes fondos que

se llevan, para que desarrolle su trabajo satisfactoriamente. El señor Jorge Martínez mencionó que espera recibir informes mensuales por parte de la revisoría fiscal actual de lo que va encontrando y que espera algo diferente a lo que se venía recibiendo por parte de la revisora anterior, el señor Mario Ramírez, menciona que efectivamente eso fue lo que se le solicitó y que se esperaba que evaluara los riesgos y de todo aquello que es trabajo de la revisoría fiscal.

- 8. Hurto apartamento 103 torre 1.** El señor Adolfo Castillo, expuso que el pasado domingo 26 de julio en las horas de la noche se presentó una intrusión en el apartamento 103 torre 1 en la cual se presentó forcejeo de reja y hurto de unos computadores, un Xbox, un reloj lo cual suma alrededor de \$14.000.000, según el informe que recibió la empresa de vigilancia por parte del propietario. El señor Adolfo Castillo, expuso la falencia por parte de la empresa de vigilancia y que la persona que estaba en la parte de monitoreo fue removido del cargo porque no dio aviso cuando observó que estaban subiendo por una reja exterior para entrar al apto por una ventana y al igual hay motivación de la empresa de vigilancia por responder. Al igual mencionó el señor Adolfo Castillo, que después el informe que presenta el propietario a la fiscalía hace mención a que las pérdidas suman como \$30 millones y ya las cosas las aumenta y la empresa de vigilancia y la administración ya le han solicitado al señor en varias oportunidades las facturas de compra de todos los elementos que menciona le robaron, adicional manifestó el señor Castillo, que por cerca de 4 o 5 horas estuvo un técnico que envió la empresa de vigilancia para reparar lo de la reja pero el señor propietario no permitió que ingresaran al apartamento. El señor Mario Ramírez, complementó la información anterior mencionando que la reacción de los propietarios quienes entraron al cuarto de monitoreo y que la reacción de los propietarios contra los vigilantes fue bastante mal y muy agresivos y tratando de entrar al cuarto de monitoreo a la fuerza para ver los videos, adicional las ciertas imprecisiones en el informe que hicieron llegar los propietarios a todos los residentes.

La señora María Luisa Rubiano, preguntó por la existencia de sensores de movimiento y cámaras apuntando hacia el patio del apartamento que sufrió dicho hurto a lo que el señor Mario Ramírez, respondió que la seguridad en esa área no es la mejor y que se evidencia la necesidad de hacer una evaluación de las cámaras y el señor Adolfo Castillo, adicionó que ya se autorizó la instalación de más cámaras lo que cuesta alrededor de \$900.000 para aumentar la seguridad y recordó la necesidad de poner una reja detrás de los pinos. El señor Mario Ramírez, respondió ante la propuesta de las rejas que ese tema fue evaluado hace 16 años y no existe la posibilidad de su instalación.

La señora María Luisa Rubiano, complementó diciendo que se denota la necesidad de mejorar la luz y pedir un personal muy calificado y el señor Jorge Martínez, enfatizó en mejorar el trabajo de vigilancia a lo que el señor Adolfo Castillo, respondió que efectivamente se cuenta con los materiales de vigilancia necesarios como armas, alarmas, radios de comunicación, son 5 vigilantes en cada turno y el operativo debería funcionar satisfactoriamente. Por lo anterior, el señor Adolfo Castillo, informó que se cambiarán aproximadamente 4 o 5 guardias. Varios consejeros están de acuerdo con citar a la empresa de vigilancia presencialmente para tratar las inconformidades con el personal de la empresa y el señor Jorge Martínez, propuso que la empresa de vigilancia hiciera un estudio de las necesidades del conjunto en términos de seguridad.

La señora María Luisa Rubiano, preguntó sobre la existencia de sensores de alarma en el sector afectado a lo que el señor Adolfo Castillo respondió que efectivamente se tienen sensores, no obstante, se necesita pronta revisión porque no funcionó en este hurto.

El señor Mario Ramírez, propuso publicar un boletín informando sobre las acciones tomadas ante el caso del hurto.

- 9. Correspondencia.** El señor Administrador Adolfo Castillo, hizo lectura de la comunicación que llegó por parte de un residente del conjunto relacionado a los trabajos de remodelación en cuartos de basuras y las respuestas que ya el señor José Elías Moreno, dio respuesta a los diferentes puntos mencionados por el señor. Comunicado que se adjunta a esta acta. Aclaró el señor Administrador sobre el tema de comunicados que llegan a los correos o físicos, que hay varios que son respondidos por la auxiliar administrativa, por que corresponden a temas del día a día y que son de baja complejidad como solicitudes de paz y salvos, envíos de cuentas de cobro o recibos de pagos, otros que son guiados por él, otros comunicados que son directamente dirigidos al administrador y que son de mediana complejidad Yuri se los envía y él les da respuesta pero que igual son de su manejo, que ya cuando están dirigidos al consejo o son de alta complejidad él se los comparte al consejo como es este caso que leyó para que estén enterados y para escuchar sugerencias de las respuestas a dar.

10. Proposiciones y Varios.

Pruebas físico químicas del agua. El señor José Elías Moreno, propuso que esto se divulgue en una circular porque fue una queja que presentaron, el señor Adolfo Castillo, manifestó que ya tiene listo el borrador de ese boletín y en el cual invitan a quien quiera acercarse a la administración y mirar los resultados de esos informes, el señor José Elías Moreno, pide revisar la cantidad de hipoclorito de sodio existente en el agua, el señor Adolfo Castillo, dijo que a los dos días de haber sido lavado los tanques fue que se llevaron las pruebas a estudio y que seguramente si estuviera algo mal al respecto había salido en esos informes y que no sale nada al respecto sino que sale que el agua es potable y no presenta ningún riesgo.

Funciones de la auxiliar. Con relación a la señora Yuri Gómez, algunos consejeros hicieron alusión a la necesidad de aumentar sus funciones y aclararlas lo mejor posible, para que pueda apoyar más al señor administrador cómo, por ejemplo, que realice las cotizaciones, que apoye con los boletines y comunicados.

Espacio del Sauna. El señor José Elías, menciona que hay unos muros que son de concreto y otros que no y que se pueden tumbar que son como el 60%, pensando que en ese espacio se pueda pasar el gimnasio y este quedaría en un espacio más amplio de cómo está actualmente y que allí se pueden poner ventanas para darle ventilación a ese espacio, faltaría los costos.

Horas:

Siendo las 10:30 PM se da por terminada la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

José Elías Moreno
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polania
Consejero

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Javier Jiménez
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejera

Javier Piza
Consejero