

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA
ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 115

El martes diecinueve (19) de enero de 2021 siendo las 7:24 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. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. José Elías Moreno	Vocal
-----------------------	-------

INVITADOS.

Andrea Pineda	Gerente Comercial de OTIS
Alejandro Cuellar	Ingeniero de soporte técnico

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. Mantenimientos Ascensores OTIS y recertificación 2021-2022 con OITEC.
2. Cobro por mantenimiento del Gimnasio con administración anterior.
3. Cobro señor Gustavo Higuera pintura auto por mancha en el mismo.
4. Mantenimiento puertas vehiculares (mantenimientos, contrato y certificación).
5. SGC, estatus, pendientes y propuesta.
6. Página Web, novedades y Daytona Intercloud.
7. Trabajos desarrollados y/o en ejecución.
 - a. Filtraciones agua sótano torre 6.
 - b. Filtraciones agua sótano torre 4 (bomba eyectora nueva No.6).
 - c. Pintura demarcación parqueaderos y muros.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. Mantenimientos Ascensores OTIS y recertificación 2021-2022 con OITEC.

El señor Mario Ramírez, comentó que la semana pasada había enviado un correo a los miembros del consejo, respecto a unas inconsistencias que se están presentando en los ascensores y salieron a flote a raíz de la certificación. La señora Andrea Pineda, procedió a compartir pantalla, mostrando 5 puntos importantes a tratar concernientes con las inquietudes sobre la encuesta de servicio de certificado de mantenimientos prontoforms, los hallazgos de certificación, la oferta de los trabajos que se necesitan realizar para que los equipos queden certificados, la renovación del contrato para el año 2021 y la

matriz de escalamiento. Por ende, la señora Andrea Pineda, comenzó comentando que la encuesta que aparece actualmente en los certificados de prontoforms, busca obtener información de la satisfacción de los clientes con los servicios y corregir las posibles deficiencias. El señor Alejandro Cuellar, explicó que es importante que la encuesta sea respondida por administradores, coordinadores de mantenimiento, jefes de infraestructura, gerentes e ingenieros de operación, sin embargo, la encuesta en la copropiedad llegó al personal de seguridad; por lo anterior, el señor Alejandro Cuellar, propuso poder coordinar las rutinas de mantenimiento durante todo el año, para que siempre esté el personal de administración y pueda recibirle personalmente al técnico de mantenimiento los informes y pueda responder la encuesta. El señor Adolfo Castillo, manifestó que tiene bastantes agendas fijas, por lo que propuso responder la encuesta vía correo electrónico, a lo que la señora Andrea Pineda, respondió que efectivamente se estarán comunicando con la administración para hacer la encuesta y si se presenta algún reclamo se dará respuesta por parte del área responsable.

El señor Alejandro Cuellar, prosiguió mostrando los hallazgos de certificación relacionados con el mal funcionamiento del intercomunicador, por lo cual, se revisaron los citófonos y se seguirán haciendo estudios al respecto; también, nombró la ausencia de marcas y cables de tracción y se debe hacer una rectificación de las marcas del elevador; se deben poner unas nuevas etiquetas que se han borrado por el lavado de los ascensores; los amortiguadores deben estar soldados; algunas maquinas no tenían contratuercas y se pondrán sin ningún costo; existen fallas en la alarma sonora y se harán estudios al respecto; seguramente hubo humedad en el foso del ascensor, entonces con pintura se puede solucionar; se presenta movimiento lateral, por lo que se debe cambiar las zapatas en el ascensor 3; el cuarto de maquinas es utilizado como bodega por lo que se deben retirar los elementos que no se relacionen con los ascensores; no existe placa que identifica capacidad de carga en la cabina debido a que se ha borrado por la limpieza, entonces se pondrá una placa nueva; el micro eléctrico está desajustado y se debe ajustar.

El señor Alejandro Cuellar, continuó mostrando la oferta de los trabajos por realizar relacionados con la demarcación de los volantes de rescate, la soldadura y pintura de 3 ascensores, las zapatas de contra peso para el ascensor de la torre 3 y la demarcación del panel de cabina del ascensor de la torre 6. El señor Adolfo Castillo, manifestó que los precios estaban elevados. Al respecto, la señora Andrea Pineda, comentó que existía un valor por ajustar y si se acepta la propuesta antes de finalizar enero, ofrecerán un descuento del 10%. Después de las correcciones pertinentes, la oferta quedó en un total de \$3'942.175, menos el 10% de descuento dando un total de \$3'547.958 sin IVA y \$4'222.069 con IVA incluido.

Ahora, con respecto a la renovación del contrato, la señora Andrea Pineda, explicó que actualmente el contrato de mantenimiento se renueva cada 30 de agosto y para esta año se espera tener un incremento del 3.5% y se está ofreciendo renovar por 2 años obteniendo beneficios como un mes de mantenimiento sin costo, el acompañamiento para la certificación sería sin costo, se deja fijo el incremento anual sobre el IPC y el 10% en todas las ofertas de reparaciones aprobadas durante la vigencia del contrato. El señor Sergio Polanía, propuso obtener los beneficios de renovación de 2 años, pero solamente renovando 1 debido a que en caso de que exista otro consejo, no

debe obligarse a seguir con las mismas empresas. La señora Andrea Pineda, estuvo de acuerdo y pidió la propuesta formal para el mes de julio, además, por ahora no se tendrá incremento en el precio, sino que se seguirá pagando como está.

Finalmente, la señora Andrea Pineda, mostró la matriz de escalamiento para que la comunicación siempre sea transparente en los procesos requeridos.

2. **Cobro por mantenimiento del Gimnasio con administración anterior.** El señor Adolfo Castillo, explicó que un señor está reclamando por un mantenimiento que no se pagó, no obstante, en los registros de la entrega del cargo de la administración anterior y en la revisión de la revisora fiscal, no hay ningún registro de ninguna cuenta pendiente. El señor Sergio Polania, propuso pedir algún correo en el que se demuestre que se aprobó algún mantenimiento del mes en el que se está reclamando.
3. **Cobro señor Gustavo Higuera pintura auto por mancha en el mismo.** El señor Adolfo Castillo, informó que efectivamente había una gotera en el parqueadero que provenía de la plataforma de arriba, la cual le causó una mancha en su automóvil y no se pudo solucionar, por lo que el señor Gustavo Higuera, mandó una cotización para pintar el carro. El señor Adolfo Castillo, se comprometió en revisar si el problema de la gotera continúa y el señor Sergio Polania propuso revisar un lugar más económico para pintar el carro.
4. **Mantenimiento puertas vehiculares (mantenimientos, contrato y certificación).** El señor Adolfo Castillo, comentó que se contactó con la empresa Innovance Elevators, porque se está en mora de tener un contrato de mantenimiento formal y correctivo de las puertas vehiculares debido a su uso tan arduo, por lo que se cotizó el mantenimiento trimestral al año por un total de \$2'200.000. La idea es lograr la certificación de las puertas lo cual cuesta un total de \$700.000. Además, en la actualidad está en mantenimiento una de las puertas. El señor Sergio Polania, propuso primero contactar al proveedor que instaló las puertas y negociar la reparación y mantenimiento.
5. **SGC, estatus, pendientes y propuesta.** El señor Adolfo Castillo, informó que ya se culminó la primera etapa del Sistema de Gestión de Calidad y procedió a leer el informe final. El señor Mario Ramírez, propuso subir el informe a la página web. Además, el señor Adolfo Castillo, procedió a leer la propuesta de la auditoría. Sin embargo, los consejeros Jorge Martínez y Sergio Polania, opinaron que era muy pronto para realizar una auditoría. El señor Mario Ramírez, comunicó que habló con el señor Andrés Hurtado para que se realizara la auditoría en el mes de febrero de 2021.
6. **Página Web, novedades y Daytona Intercloud.** Este tema quedó pendiente.
7. **Trabajos desarrollados y/o en ejecución:**
 - a. **Filtraciones agua sótano torre 6.** El señor Adolfo Castillo, informó que el ingeniero decidió poner unas barras de acero para amarrar el agrietamiento que había. Antes de coger el cárcamo, quedó un desnivel para que no pase el agua por allí. En total el trabajo tuvo un costo de \$15'000.000.

b. Filtraciones agua sótano torre 4 (bomba eyectora nueva No.6). El señor Adolfo Castillo, manifestó que el agua subterránea que sale, con la bomba trifásica se puede inyectar esa agua y puede ser parte de la solución, sin embargo, no se ha demostrado que se erradique el problema totalmente. El señor Adolfo Castillo, presento las propuestas de 3 empresas para la bomba nueva e informo que, con la empresa ARBOMBAS tiene un costo de \$14'400.000, con la empresa INGENIERIA Y MONTAJES tiene un costo de \$12'772.000 y está pendiente recibir la propuesta de la empresa SISTEMAS DE PRESION. El señor Mario Ramírez, mencionó que será necesario incorporar el costo de esta bomba nueva en el presupuesto.

c. Pintura demarcación parqueaderos y muros. El señor Adolfo Castillo, explicó cómo ha sido este proceso de las pinturas de la demarcación de los números de los parqueaderos y señalización, informó que el sótano 2 ya se terminó y ya empezaron a pintar el sótano 1.

8. Proposiciones y varios.

- a. **Presupuesto 2021:** El señor Mario Ramírez, informó que ya comenzaron a trabajar con el señor Adolfo Castillo, en el presupuesto para el 2021 y que la idea es poder incorporar los nuevos proyectos.
- b. **Proyecto recepción:** El señor Mario Ramírez, informo que la idea es retomar este tema y que fue necesario iniciar un proceso de búsqueda de otros arquitectos y que ya se han reunido con 4 y que están a la espera que presenten sus propuestas.
- c. **Equipos Gimnasio:** El señor Adolfo Castillo, informó que ya fueron entregados por MOVOTRINIC la mayoría de los equipos que se adquirieron y que están a la espera que la próxima semana lleguen los que faltan.

Horas:

8:37 PM se retiran personas de OTIS.
Siendo las 9:39 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

Javier Jiménez
Consejero

Javier Piza
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejera

Sergio Polania
Consejero