

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 135

El martes veintidós (22) de junio de 2021, siendo las 7:15 PM, previa convocatoria, 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, de manera virtual por herramienta ZOOM, conforme a la convocatoria realizada con anterioridad vía correo electrónico por el Administrador y con el fin de tratar el siguiente orden del día:

#### ASISTENTES

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Sr. Mario Ramírez        | Presidente    |
| Sr. Javier Piza          | Vocal         |
| Sr. Sergio Polania       | Vocal         |
| Sra. María Luisa Rubiano | Vocal         |
| Sr. Jorge Martínez       | Vocal         |
| Sr. Javier Jiménez       | Vocal.        |
|                          |               |
| Sr. Adolfo Castillo      | Administrador |

#### AUSENTES.

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Sra. Paola Rosero | Vocal |
|-------------------|-------|

#### INVITADOS

Sr. Andrés Hurtado  
Sra. Diana Marcela Dávila

Con el propósito de realizar reunión de Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyo fin fue desarrollar el siguiente orden del día.

#### Orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. SGC (Andrés Hurtado) 7:00 a 7:30 PM.
3. Impermeabilización tanques de agua potable No.1 y 2.
4. Bomba eyectora nueva No.6.
5. Avances obra recepción.
6. Propositiones y varios.

#### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **SGC (Andrés Hurtado) 7:00 a 7:30 PM.**

El señor Andrés Hurtado, comenzó explicando que se debe realizar un cierre a la auditoría realizada el pasado 2 y 3 de febrero, con el fin de aclarar las dudas e inquietudes, por lo que se expusieron los hallazgos de no conformidad que se presentaron.

La señora Diana Dávila, quien es la persona que realizó la auditoria, expuso el objetivo de la auditoria, que era la verificación de los requisitos y avances de la norma ISO 9001 versión 2015, explicó que en la auditoria se tomaron muestreos y con base en eso se emitieron los resultados de las auditorias.

La señora Diana Dávila, destacó la disposición de la administración para poder realizar la auditoria, evidenciando el compromiso de la dirección. Por otro lado, explicó que hay aspectos a mejorar en temas de direccionamiento, uno de ellos fue la ausencia de comunicación de la política de calidad para el Sistema de Gestión de Calidad a todos los copropietarios y propietarios, ya que es importante la difusión de los requerimientos del Sistema de Gestión de Calidad a todas las partes interesadas, que no son solamente las personas que habitan el conjunto residencial si no de las personas que prestan servicios al interior del conjunto. Por otro lado, indicó que a pesar de que el conjunto tenía los indicadores definidos para los procesos, al momento de hacer la auditoria, no se habían iniciado las mediciones y análisis de los indicadores. Igualmente dijo que es importante definir las autoridades y responsabilidades de los roles de la organización, y que se le comunique a cada persona estas responsabilidades.

En aspectos relacionados con el sistema integrado de gestión no se identificaron los riesgos y oportunidades asociados a los procesos, por lo que mencionó la importancia de tener una matriz de riesgos. Por otro lado, mencionó la importancia de definir los criterios de las auditorias, para cuando sea el conjunto el que realice sus auditorías internas. Y adicional documentar y llevar a cabo la revisión por la dirección del Sistema integrado de Gestión, para dar muestra de que realmente se están aplicando cada uno de los requisitos que pide la norma ISO 9001.

Respecto al proceso de contrataciones realizó una observación, que sería la revisión de las actas de entrega para todos los contratos de obra, pues al momento de hacer la auditoria no se encontraban todas las actas archivadas o no se encontraban en el momento de la revisión. Manifestó la importancia de determinar en el tema de contrataciones, cuales son los criterios para seleccionar y reevaluar a los proveedores externos, al igual que verificar o determinar como la organización se va a asegurar de que los productos y servicios que se contrataron cumplen con lo que se había solicitado, es decir tener evidencia de la entrega.

Por otro lado, indicó que se debe documentar las acciones para eliminar las causas de las inconformidades, utilizando las herramientas para hacer análisis de causa y encontrar las mejores soluciones para cada uno de los hallazgos que se tienen en el informe de auditoría. El señor Mario Ramírez, preguntó si a los proveedores no se les había realizado un cuestionario de calificación para lo que el señor Andrés hurtado respondió que este tema quizás fue confuso, pues por el consejo si se realizó la evaluación de los proveedores, e incluso evaluaron a la empresa contratada para la auditoria, pero la señora Diana Dávila, indicó que cuando se realizó la auditoria no se mostró evidencia por parte de la dirección de la evaluación de proveedores.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que, sí se tiene un informe de evaluación de proveedores y que se esta haciendo semestralmente a cada proveedor, por lo que expresó que quizás hubo un error de comunicación.

El señor Andrés Hurtado, explicó que, en este caso de existir no conformidades, donde por algún motivo la actividad si se había realizado, pero no se pudo evidenciar, se puede en el formato de acción correctiva explicar que la actividad sí se había realizado y se muestran los soportes y así se cierra el hallazgo.

El señor Mario Ramírez, preguntó cómo se hace esta acción correctiva o a quien se debe presentar este informe, teniendo en cuenta que la auditoria ya terminó.

El señor Andrés Hurtado, explicó que se puede realizar otra reunión de cierre de hallazgos para realizar una revisión respecto al proceso, sin costo adicional. Por lo que quedó

pendiente una reunión ya sea presencial o virtual para dar el cierre a la auditoría y poder revisar las acciones correctivas.

El señor Mario Ramírez, indicó que hay una serie de formatos que se han incluido que no los está contemplando el sistema.

El señor Andrés Hurtado, explicó que hay que identificar a que proceso corresponden los nuevos formatos y si es una actividad nueva hay que incluir la actividad dentro del proceso. Por lo que manifestó la importancia de estar realizando la actualización del proceso para que en futuras auditorías no se pregunte por formatos que quizás ya no estén usando, o no se incluyan formatos nuevos.

El señor Javier Piza, indicó la importancia de revisar los hallazgos de la falta de formatos y manuales de procedimiento que se tienen porque son muy importantes para ejecutar las actividades, por otro lado, opinó que es importante que la señora Yury Gómez auxiliar administrativa, sea capacitada en el Sistema de Gestión de Calidad para que no se tengan fallas.

El señor Andrés Hurtado, explicó que en la versión 2015 no pide manuales de procedimientos y en la auditoría se preguntó por el tipo de documentación que se requería tener en cada proceso, por lo que sería bueno revisar los manuales a los que hace referencia el señor Javier Piza.

La señora Diana Dávila, explicó también que la documentación de los procesos no siempre tiene que ser con manuales, sino que también puede ser con instructivos o con políticas.

El señor Andrés Hurtado, manifestó que está abierto a las opiniones de las personas del consejo, en caso de que sintieran inconformidades en la auditoría y que quisieran que se revise con más profundización en algún tema o alguna documentación faltante.

El señor Jorge Martínez, preguntó respecto a lo leído en los hallazgos, si es que el conjunto y los responsables no se encuentra aplicando los documentos y formatos en las actividades.

El señor Andrés Hurtado, explicó que lo que ellos encontraron en la auditoría es que hay formatos que se tienen pero que no se encuentran dentro de las actividades que se revisaron y es por esto que opinó que el consejo y la administración debería realizar una revisión de esos formatos para incluirlos dentro del sistema de gestión de calidad. Explicó además, que el Sistema de Gestión de Calidad busca implementar una metodología con base en una norma técnica orientada al mejoramiento continuo, y como es nuevo en el conjunto, se comienza con el diseño, este se somete a consideración, se evalúa, y con los hallazgos de no conformidad se puede mejorar o se ajusta la actividad a las necesidades del proceso, luego se realiza la auditoría y se detectan las no conformidades u oportunidades de mejoramiento, se subsanan para la auditoría siguiente y se revisa sobre esos hallazgos y sobre nuevos requisitos para ir realizando las acciones de mejora. Indicó que por su experiencia los hallazgos de no conformidad mejoran a los tres o cuatro años de estar implementado.

Por lo que el señor Andrés Hurtado, recomendó como paso a seguir revisar el informe de no conformidades y ver cuales ya se encuentran subsanadas y cuales están pendientes, se programa la sesión para realizar el seguimiento y el cierre de los hallazgos de no conformidad, y les pidió realizar un listado de procedimientos de las que se tengan dudas respecto al proceso y en la reunión también se revisaría.

Se comprometieron los señores Mario Ramírez, Jorge Martínez, Javier Piza y Adolfo Castillo, revisar los faltantes y realizar la retroalimentación al señor Andrés Hurtado.

### **3. Impermeabilización tanques de agua potable No.1 y 2.**

El señor Adolfo Castillo, explicó que esta es una de las actividades que se habían programado para el año 2021, teniendo en cuenta que el año pasado solo se había impermeabilizado el tanque del gimnasio. El año pasado se pagó por la impermeabilización

\$4.600.000 +IVA por cada uno de los tanques, y este año se cotizó en \$4.800.000+IVA, se habló con el proveedor para que quedara al mismo precio del año pasado, por lo que el proveedor explicó que de escogerlos si podría sostener los precios.

Se explicó que mientras se esta realizando esta impermeabilización se debe instalar un bypass que es una tubería y un registro que se instala para que el sistema de los tanques de agua pueda abastecer a las torres que se encuentran suspendidas, y tiene un costo de \$980.000 + IVA.

El señor Mario Ramírez, manifestó la importancia de trabajar con base en presupuestos, así que explicó que dentro del presupuesto no se tenía contemplado el bypass, por lo que opinó que no se debería gastar en este tema.

El señor Adolfo Castillo, esta de acuerdo con el señor Mario Ramírez sin embargo explicó que cuando se realiza el lavado del tanque se suspende el agua solo un día, pero cuando se realiza la impermeabilización si se suspende el agua entre 3 a 4 días.

### **Conclusión:**

Por decisión unánime quedó aprobado las dos impermeabilizaciones, pero no se pagarán por el bypass teniendo en cuenta que no esta dentro de lo presupuestado a principio de año.

La señora María Luisa Rubiano, opinó que dentro del contrato con la empresa que realiza la impermeabilización debería incluir este bypass, por lo que se debería revisar en el contrato firmado que todo lo que viene adicional va a correr por cuenta de ellos.

### **4. Bomba Eyectora nueva No.6.**

El señor Mario Ramírez explicó que a partir de lo que sucedido la semana pasada con el ascensor de la torre cuatro, se ve la importancia de realizar el trabajo, pues es la única manera de darse cuenta si lo que se hizo funciona.

El señor Adolfo Castillo, expuso la matriz de proveedores, entre los que se encontraban Sistema de Presión, Soluciones en Sistema de Bombeo de Rafael Pinzón y cobra \$10.425.500, Ingeniería y Montajes y Arbombas que es el proveedor actual que cobra \$13.500.000. todas las empresas cotizaron sobre los mismos elementos. Se manifestó que la bomba eyectora puede que no solucione en la totalidad el problema de la torre 4 pero si va a minimizar el inconveniente. El presupuesto inicial para este tema fue de \$13.500.000.

El señor Mario Ramírez, explicó que el presupuesto de \$13.500.000 se hizo a partir de la cotización de Arbombas teniendo en cuenta que estaban realizando los trabajos en el conjunto, pero opinó que se podría contemplar a los otros proveedores, teniendo en cuenta que se debe evaluar al proveedor Arbombas.

El señor Mario Ramírez, propuso hacer el trabajo de la bomba eyectora con Soluciones en Sistema de Bombeo, y teniendo en cuenta que el bypass que se necesita instalar para el momento de la impermeabilización de los tanques tiene un costo aproximado de \$1.200.000 se sacaría de lo que se ahorró de la bomba eyectora.

La señora María Luisa Rubiano, opinó que seria bueno hablar con la empresa Arbombas y preguntarles si de contratarlos a ellos también para la bomba eyectora incluirían el bypass para el tema de la impermeabilización, por lo que el señor Adolfo Castillo quedó en preguntarles.

El señor Adolfo Castillo, quedó pendiente en presentar una matriz de tres o cuatro proveedores sobre el costo de un mantenimiento mensual y el diagnóstico que podría llegar a hacer otro proveedor para poder revisar la opción de cambiar el proveedor Arbombas.

El señor Mario Ramírez, indicó que se tuvo una reunión con el ingeniero Carlos Forero quien fue la persona que realizó el trabajo de la torre 6. En la reunión se le manifestó la importancia de avanzar con las pruebas de los colorantes lo más pronto que se pudiera, el ingeniero les insistió que las pruebas las debe hacer él mismo. El señor Mario Ramírez, explicó que el sábado en la reunión revisaron unas canaletas que están en el sótano 2, que están recogiendo el agua que sale por el muro y esta permaneciendo estancada, entonces indicó que es otro tema que también revisó el ingeniero Carlos Forero, por otro lado, se revisó un tubo que es de aguas limpias, que el ingeniero opinó que se debe hacer una prueba al tanque, porque podría ser que el agua se esté filtrando del tanque del gimnasio que fue impermeabilizado.

El señor Javier Jiménez, opinó que las aguas que están estancadas que generan el olor del sótano, se pudieran meter en un tubo para que este olor no saliera y que se conduzcan a otro lado.

El señor Adolfo Castillo, le explicó que con la bomba eyectora se espera revisar que tanto va a succionar las aguas, siendo esta una medida que alivie el tema. Por otro lado, se explicó que con estas aguas se está debilitando un muro de contención lo que genera un problema de construcción, y no solo están no solo saliendo aguas lluvias si no también aguas de lavadoras, por lo que se cree que también hay residuos de aguas negras independiente a las lluvias.

El señor Adolfo Castillo, indicó que hay otro problema en el sótano 1 de la torre 6 en el techo de los depósitos del 37 y el 38 los cuales está cayendo agua condensada, esta agua se esta quedando entre la plancha y la parte superior de la vía de salida, por lo que se tiene que revisar este problema también.

El señor Javier Jiménez, preguntó por la obra que se realizó en la vía de salida vehicular en la rejilla, donde notó que la canaleta tenía fisuras. Por lo que le respondieron que se revisaría con el ingeniero teniendo en cuenta que aún se encuentra en garantía.

## **5. Avances obra recepción.**

El señor Mario Ramírez, manifestó que se debe sacar un boletín para todos los propietarios y copropietarios y así responder a las preguntas que se están realizando sobre la obra de recepción que aún no se ha terminado a la fecha. Opinó que es importante explicarles que la obra no se ha terminado y los informes de avances de obra solo son una ilustración de lo que se está realizando.

## **6. Propositiones y varios**

El señor Adolfo Castillo, comentó que ha estado hablando por teléfono con uno de los propietarios de la torre 4 pues uno de sus vecinos lo ha tratado de forma grosera y lo ha amenazado. Informó que se citaron a las dos personas involucradas a comité de convivencia el día sábado pasado, pero no confirmaron, se espera realizar reunión con ellos el siguiente sábado. El señor que fue amenazado solicitó información sobre su vecino, igualmente videos o fotos, pero por un tema de habeas data no se le pueden compartir.

Se le recomendó al señor Adolfo Castillo tener los videos de los acercamientos de estas dos personas por si una autoridad competente los solicita en caso de que este caso se lleve a juicio.

Por otro lado, el señor Javier Jiménez, manifestó que hay una señora al igual de la torre 4 que colocó avisos en el ascensor amenazando a las personas que están haciendo ruido. Por lo que se espera que este tema se resuelva pronto o se pueda hablar con alguien de su familia.

Siendo las 9:16 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

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Sergio Polania**  
Consejera

**Javier Piza**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejera