

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 150

El miércoles (29) de septiembre de 2021 siendo las 7:10 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
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal

INVITADOS.

Andrés Hurtado	Consultor SGC
Diana Camacho	Diseño manual de funciones

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. Revisión inquietudes del Sistema de Gestión de Calidad.

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Revisión inquietudes del Sistema de Gestión de Calidad.** El señor Mario Ramírez explicó que, el propósito de esta reunión, antes de seguir con la siguiente etapa del SGC es que se quiere aclarar unas dudas por si se requiere hacer modificaciones al SGC sobre todo por parte de los consejeros

Javier Piza, Paola Rosero y Jorge Martínez. El señor Javier Piza, pregunto qué quiere conocer sobre los trabajos realizados como Andrés Hurtado ve las cosas en el conjunto frente al SGC, si se hacen las evaluaciones permanentemente, y que se está haciendo y cuáles son los puntos críticos cuales no se están realizando frente a los contratistas, El señor Andrés Hurtado tomo la palabra y dijo que, lo contratado con él termino el año pasado y que no está en frente al proceso como tal, explico que no se quería certificar el SGC en principio sino que se quería implementar las buenas practicas del SGC dentro del conjunto y se creó una propuesta basada en la implementación de procesos y procedimientos y después se presentó la consulta de que tan lejanos estaban para certificar el sistema, la parte documental está en la página web del conjunto, el sugiere que deben hacer la revisión a los documentos con la caracterización y los procesos, para que de allí si salen dudas le puedan hacer las preguntas de las dudas que puedan llegar a salir, ya para certificar a Nogales dijo que por ejemplo se requiere formar a la persona que reemplazo a Yuri Gómez en materia documental, como por ejemplo encuesta de satisfacción de clientes y definir la frecuencia con la cual se hará, que las personas que quedaron como responsables en la caracterización en cada una de las etapas estén realizando las evaluaciones y todo lo que pide el sistema y luego si se podría someter el sistema a una auditoria y que si al revisar el consejo los documentos o la caracterización si encuentran dudas se la pueden realizar a él para aclararlas porque sobre lo general no tiene como dar respuesta sino que sean preguntas puntuales, la señora Paola Rosero, pregunto que su duda es sobre la revisión por parte de la dirección, el señor Andrés Hurtado dijo que, eso no estaba en la propuesta original y faltaría asegurar que efectivamente este implementado todo lo que se diseñó en materia documental, porque esto estaba por fuera del alcance inicial de lo que a él le contrataron que efectivamente él lo menciono como en febrero que le consultaron el señor Mario y Adolfo que se debería hacer para certificarse, que esto no estaba contemplado, y que les dijo que tendrían que hacer una primer auditoria y por esto se hizo, luego les mencionó lo de la revisión por la dirección y volvió a aclarar que la intención inicial no era certificarse y faltarían algunas etapas de implementación para asegurar el 100% de los requisitos, esa revisión es: Encuesta de satisfacción del cliente, registro de las quejas y reclamos, el registro de los productos no conformes, la medición de los indicadores de gestión, la revisión del análisis de riesgos, el estado de las acciones correctivas, el cierre de las no conformidades presentadas en el ejercicio de la primer auditoria, hacer una revisión de la política de calidad, revisión de los objetivos que se tienen planteados, ver como se han integrado los dos procesos de SGC y el de SG-SST, por ley se debe hacer la revisión del SG-SST, después de ese ejercicio salen compromisos o planes de mejora, se levanta un acta en la cual se dejan unos compromisos con un tiempo, este proceso puede tomar unas 3 o 4 semanas y la coordinación de todas las tareas operativas que haya que desarrollar, después de que esto ya esté listo si se podría hacer la auditoria, el señor Andrés Hurtado dijo que, se debe tener cuidado en que se entregó el proceso estando Yuri Gómez y no puede

dar fe si la persona nueva está haciendo seguimiento y cumpliendo los elementos. Además menciono que en una reunión se solicitó al consejo que leyeran la documentación que se iba a subir a la página web e hizo una invitación al consejo, al igual dijo que si había un compromiso de hacer encuesta de satisfacción del cliente cada año entonces si la de este año no se ha realizado ya hay un incumplimiento. El señor Mario R, explicó que no se conoce bien el SGC del conjunto y para esto es necesario que todos se integren y conozcan y al igual que la auxiliar actual no conoce nada del SGC y es necesario darle una inducción, la cual invita a todos que asistan para que se empapen bien del sistema, explico que el señor Andrés cotizo algo en estos días, Andrés explicó que se revisan la no conformidades y el cierre de las mismas que se haya hecho y revisar los requisitos que hoy día no se estén ejecutando y acompañar a la dirección en esa revisión y acompañamiento en la auditoria, el señor Andrés Hurtado, con apoyo de pantalla presentó su oferta y explico el alcance y el costo, el señor Mario sugirió que se realizara un cronograma de actividades, Andrés muestra en pantalla el modelo de cronograma que se hizo para controlar y llevar a cabo la implementación de Nogales de la Colina y lo comparte a todos, pidió la integración de todos los consejeros e involucrarse para seguir adelante con el SGC, el señor Adolfo Castillo, dijo que se debe retomar el trabajo nuevamente para que la auxiliar quede capacitada y volver a poner a andar el Sistema.

Siendo las 7:51 se retira de la reunión el señor Andrés Hurtado.

El señor Javier Piza, manifestó que es necesario estar encima del sistema para que no se pierda, la Señora María Luisa Rubiano mencionó que, si el SGC es indispensable para el conjunto, el señor Mario Ramírez explicó que, esto le da mayor estructura al conjunto y fortalecer los procedimientos.

El señor Mario Ramírez mencionó que, falta un grupo que lidere este SGC las cuales podrían salir del mismo consejo.

Proposiciones y Varios. El señor Javier Piza dijo que, la administración estaba cerrada a las 9:30 am y demoraron en abrir hasta 40 minutos que la auxiliar estaba desayunando, el señor Adolfo Castillo dijo que, si hay unas pausas activas pero que deberían ser de 15 minutos, mencionó que va a revisar y controlar este tema y verificar los horarios de trabajo verificando desde el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo, la señora María Luisa Rubiano agregó que, ha recibido varias quejas sobre el trabajo de la nueva auxiliar sobre su pasividad y que no gestiona las cosas que piden los residentes.

Muro de Cerramiento del Conjunto. El señor Mario Ramírez explicó que, el Ing. Edgardo Rojas presentó una cotización la cual con apoyo en pantalla compartida el señor Adolfo Castillo muestra a los asistentes, y la leyó, concepto estructural del muro de cerramiento del conjunto, el diseño estructural por valor de \$1.800.000 y la ejecución 15 días calendario. El señor Mario Ramírez, pone a consideración esta

propuesta, por unanimidad están de acuerdo los consejeros y queda aprobada esta propuesta.

Arbombas. El señor Mario Ramírez informo que, se debe cambiar esta empresa porque no cumplen el perfil, dado que siguen enviando cotizaciones sobre unas válvulas de alivio si se supone que hicieron una evaluación del RCI y que quedo todo listo y ahora están diciendo que faltan otros repuestos entonces ya no hay confianza con este proveedor muestran no ser honestos con el tema de los repuestos. La señora María Luisa Rubiano mencionó que, cuando esto pasa con un proveedor y ya no hay confianza es mejor pensar en cambiarlo, el señor Adolfo Castillo queda con la tarea de revisar en el mercado proveedores que hacen mantenimiento de este tipo de sistemas para hacer un cuadro comparativo de alternativas.

La señora María Luisa Rubiano solicito que, se revise la plazoleta la parte externa de los aptos que le han dicho otros residentes que han instalado cortinas de colores y dejan a las mascotas en los balcones torres 4 y 6 y que han instalado mallas para cubrir para que las mascotas no se vayan a caer y que sugiere que el señor Adolfo Castillo verifique porque es la estética y presentación del conjunto y sugirió que se lleve este tema a la asamblea que por ejemplo sacan en torre 3 tenis a secar, el señor Adolfo Castillo dijo que, si podría ser algo que se lleve a asamblea para que sea aprobado dado que los balcones es una zona privada. Al igual la señora Maria Luisa dijo que, la gente está interesada en que abran el gimnasio y la guardería y pregunto que sobre esto que se ha pensado, el señor Adolfo Castillo explico que el gimnasio aún no se ha realizado el trabajo del sauna y como está actualmente no se podría poner al servicio, sobre la guardería menciono que aún sigue el tema de la pandemia y que no le parece prudente aun abrir y da como recomendación que se dé espera a que el gobierno levante la pandemia para poder abrir con tranquilidad todas las zonas comunes, porque la administración no podría asegurar el control de que se cumplan protocolos y que haya alguien que pueda estar atento al mismo.

La señora María Luisa Rubiano, preguntó sobre el proyecto de la cocina, el señor Mario Ramírez respondió que, se debe esperar a la liquidación total de los gastos de la recepción para saber que queda, adicional revisar los otros fondos, también explicó todos los trabajos que han salido de la parte eléctrica que no se contaba con esto, el señor Adolfo Castillo explicó también que, se presentaron varios daños en las puertas y que era necesario realizar esos mantenimientos sino se podían caer esas puertas y que esto más o menos es un costo de \$2.000.000, lo cual genera que se tenga que revisar nuevamente los gastos debido a todo lo que han salido de gastos prioritarios y urgentes. Al igual señor Mario Ramírez explico, los gastos que han salido para mantenimiento de los jardines y por el retiro de los pinos.

El señor Mario Ramírez sugirió que, ya se puede ir pensando en abrir las zonas comunes, solicitó al señor Adolfo Castillo vaya revisando este tema de cómo se puede ir haciendo paulatinamente.

Sobre la zona para bicicletas de visitantes menciono el señor Mario Ramírez que, está siendo usada esta zona por residentes y que va a ser necesario impartir unas normas, el señor Adolfo Castillo dijo que ya se ha estado haciendo contacto con las personas que están dejando allí sus bicicletas y que hará un boletín recordando el tema.

La señora María Luisa Rubiano, pidió si se puede destinar algo del presupuesto para la compra de unas plantas que faltan en una zona de la portería norte, el señor Mario Ramírez comentó que, hay que pintar una pared y unas reparaciones en el baño de esta portería, también dijo que hay que cambiar unos cuadros, la señora Mari Luisa dijo que también falta poner algún adorno en la mesa que está debajo del espejo.

Siendo las 8:56 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Paola Rosero
Consejera

María Luisa Rubiano
Consejera

Javier Jiménez
Consejero

Javier Piza
Consejero