

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 157

El martes (23) de noviembre de 2021 siendo las 7:12 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
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal

Sr. Adolfo Castillo	Administrador
---------------------	---------------

#### AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
--------------------	-------

#### INVITADOS.

Ninguno.

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 de quórum.
2. Informe equipos de presión para ejecutar nuevo contrato.
3. SGC (sistema de gestión de calidad).
4. Presupuesto reparación tubería de aguas residuales jardinera torre 4.
5. Avances acercamientos con deudores cobros jurídicos.
6. Estado suspensión servicio Redeban de la copropiedad.
7. Contrato apertura salón comunal y protocolos de bioseguridad.
8. Piso señora Isabel Cristina Garnica, Torre 4 Apto 203.
9. Solicitud descuentos cuota de administración apartamentos 2-501 y 5-402.
10. Motocicleta eléctrica arrendatario 6-504.
11. Trámite pago siniestro vidrio Audi Apto.4-503.
12. Encuesta de satisfacción.

#### DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
2. **Informe equipos de presión para ejecutar nuevo contrato.** El Ingeniero Carlos Forero inició presentando su informe con ayuda de pantalla compartida, el cual explicó sobre los mantenimientos que el técnico que hace las revisiones pone unos comentarios en el informe

que deja cada mes y aclaro porque hay una serie de elementos que ellos dejan como si se deberían cambiar, pero es un criterio que deja cada técnico aclaró que no es que sea necesario ser cambiados de inmediato, al igual explicó cómo funciona el sistema y la alternancia de los equipos y hasta qué punto se debe saber si ya es necesario cambiar algún repuesto y que a veces los técnicos justifican las fallas sobre el hecho que no se cambió algún elemento, sugiere que se deben hacer los cambios cuando realmente este es necesario porque se dañó, el señor Adolfo Castillo presenta en pantalla las cotizaciones enviadas por la empresa Arbombas y hace lectura de las mismas las cuales se refieren a la reparación de unas bombas de presión, piezas y mano de obra, así mismo cotizan el cambio de tanques hidroflo del costado sur, el Ingeniero Carlos Forero preguntó por qué son los costos de la reparación de una bomba a otra si al parecer son bombas iguales, el señor Adolfo muestra que la descripción de las bombas muestra que son diferentes y de otro caballaje que tal vez es por eso pero que se consultará al proveedor al respecto, el señor Mario Ramírez solicitó que se realice con otros proveedores la cotización de los tanques hidroflo.

- 3. SGC.** El señor Mario Ramírez manifestó que, hay algunas inconsistencias que se han observado frente a la administración relacionado con el SGC lo cual revisaron con todos los del Consejo en una reunión que tuvieron, que se observa que el SGC quedó simplemente en la página web y que no se está aplicando al 100% como lo pide el sistema, que se está quedando corto como la facturación de cada mes, los pagos de los servicios públicos, los pagos de Innovance, el pago del jardinero que hace varios meses que no pasa sus cuentas, inconsistencias en los contratos y los trabajos que realiza la auxiliar administrativa porque este cargo no se ve que funcione como debería ser, el señor Mario Ramírez en nombre del Consejo pide al señor Administrador Adolfo Castillo que en el menor tiempo posible se corrijan estas situaciones, que el tema de los pagos a proveedores se ha encontrado inconsistencias, es solicitado que los contratistas pasen sus cuentas en el mes que se realizan los trabajos o máximo al mes siguiente, es solicitado que sea racionalizado el gasto, al igual el señor Mario Ramírez mencionó que no está siendo utilizado el correo corporativo por parte de Adolfo y que a la auxiliar ve que le tienen que seguir escribiendo al de Hotmail y al corporativo. El señor Adolfo Castillo manifestó que, efectivamente este mes en especial si se presentó la situación de algunas facturas que no se pasaron para pago, que debido a esto precisamente él se ha reunido con la auxiliar para mejorar el proceso para que esto no suceda, al igual menciono que se encuentra realizando las evaluaciones anuales de los proveedores, que por ejemplo el caso de OTIS ya se solucionó que enviaran la factura del cobro de la tarjeta electrónica, que si hay cosas que se deben mejorar pero que hay la mejor actitud de parte de él y la auxiliar para hacer las cosas de la mejor manera y ajustar aquello en lo que se esté fallando, al igual menciono que hay gastos que él considero porque están dentro de su autonomía autorizarlos pero que de acuerdo a lo que le están diciendo ve que no los puede autorizar, dijo que sobre el tema de las puertas hay casos de urgencias que era necesario hacerlas pero que tendrá más cuidado en pedir aprobación por parte del consejo para ejecutar los trabajos, pero que si hubo cosas que debía él como administrador decidir, menciono que la auxiliar administrativa Sirley si considera que tiene un alto potencial y que ya le hizo la evaluación y le fue muy bien ha estado trabajando bien, que por ejemplo hay días que no se va a la hora que puede salir teniendo excelente actitud frente al trabajo, que sabe que ella puede corregir y las ha corregido, sobre los contratos el señor Mario Ramírez sugiere crear unas ordenes de servicio o de compra para poder organizar mejor las cosas, así la contadora pueda controlar lo que le hace falta frente al proceso de la contabilización, el señor Adolfo menciono que desde el mismo momento que se hace el contrato u otros trabajos que no requieren contrato, lo que hacen es que se registran en un Excel para llevar control de que lleguen las facturas y demás documentos soportes, el señor Mario Ramírez dijo que los boletines están quedando cortos porque no se informa el 100% de las cosas que suceden en el conjunto, por ejemplo de los vigilantes que se informe para que la gente no especule al respecto. El señor Adolfo Castillo dijo que con relación a la encuesta se envió un boletín y que se enviara otro cuando se realice el sorteo para hacer un

resumen sobre los comentarios que hicieron los residentes, sobre los correos corporativos el señor Adolfo Castillo mencionó que es algo que ya ha conversado antes con el señor Mario Ramírez sin embargo, mencionó que esto no funcionan correctamente porque cuando se reciben muchos, no los deja leer o no llegan a la hora que los envían las personas o si son pesados los archivos que se adjunten no los pueden ver, que por esto a la auxiliar se le deben enviar al Hotmail para que desde allí pueda acceder a este tipo de correos, la señora María Luisa comento que lo que se lee en las encuestas se debe es revisar que solo hay un comentario negativo sobre Adolfo Castillo y que las demás personas hablan cosas positivas que se tendrían que preocupar si fueran más personas las que manifestaran algo malo pero es al contrario y que a ella le gusta la gestión administrativa que realiza Adolfo Castillo que pueden haber cosas que ajustar o mejorar pero que sabe que son corregibles, el señor Jorge Martínez menciona que las encuestas son de muy baja participación pero que sin embargo se pudo ver el % de satisfacción que es alto de los que la contestaron, que sería interesante saber quién es ese propietario que hizo los comentarios en especial sobre Adolfo y porque el comentario que hizo y que aclare cuál es el tema de fondo para tener claridad, comentó el señor Jorge Martínez si la auxiliar está muy limitada si es que hay delegarle más trabajo, el señor Adolfo Castillo mencionó que ya la auxiliar lleva 4 meses y que de acuerdo a la curva de aprendizaje va bien, que ya le ha dado varias labores y delegado actividades de cuadros comparativos y las ha hecho mucho mejor que la anterior auxiliar y recordó las males gestiones que hizo la anterior auxiliar y que hizo un llamado a no hacer las comparaciones que son odiosas de las dos personas y que la auxiliar actual se ha sentido mucho porque conoció este tipo de comparaciones que se han hecho, él siente mucha confianza y lealtad por parte de la auxiliar actual mencionó que ella tiene planes de estudiar contabilidad a nivel profesional porque ya ha estudiado a nivel tecnológico, que él asume las fallas que se han presentado bajo las que a él le corresponden y se compromete a realizar su trabajo como se espera, y que aunque Sirley parezca menos sonriente o hable pasito no es que no atienda bien a las personas y que se hizo un acta de compromiso para mejorar aquellas cosas que salieron en la evaluación que él le realizó hace unos días, las cosas que salieron como bajas pero que ella es consciente de las mismas y las acepto y agradeció. El señor Jorge Martínez dijo que a los proveedores se les debe enviar un comunicado que para pagarles deben hacer llegar las planillas de seguridad social, el señor Adolfo Castillo explicó que ya se ha llegado a un nivel de exigencia que a los proveedores se les exige presentar sus planillas de seguridad social para prestar sus servicios en el conjunto y esto gracias al SG-SST y a la licenciada del sistema Andrea Villamil, y aquellos proveedores que no cuentan con sus planillas no se les vuelve a contratar y mencionó cuales casos, la señora Paola Rosero comentó que le parece bien la estrategia que se está poniendo a los proveedores y que si se genera una factura se necesita exigir los documentos que se requieren para los pagos, el señor Adolfo Castillo aclaro que en los informes mensuales que envía la licenciada de SG SST está quedando el resumen de la revisión de estas planillas y cuales encuentra con inconsistencias, que si algún pago no se hizo por las planillas no es porque no hayan llegado sino que no se subieron al drive al momento que se va a hacer el pago, la señora Paola Rosero considero que debe revisarse el procedimiento y que la auxiliar debe asumir esa responsabilidad y ser el llamado de atención a ella, al igual dijo que considera que sería importante conocer por parte del consejo la evaluación que hizo Adolfo a la auxiliar la cual él dice que fue muy buena, entonces para ver cómo ha sido la delegación de funciones y poder conocerla para saber que todo está alineado a las decisiones que el administrador tome, no para meterse en las labores del administrador sino para conocer las funciones como han sido delegadas y el avance de la auxiliar de cómo han sido delegadas, sobre las facturas comento que cuando les muestran los estados financieros de la copropiedad y se pensaría que si hay cuentas por pagar pendientes los estados financieros no son fidedignos y que esto no debería permitirse que pase, porque los estados financieros deben ser tal cual como se han ejecutado y son los que se presentan a la asamblea y que el consejo es quien los ha verificado cada mes, el señor Mario Ramírez informó que, el comité del SGC son la señora Paola Rosero y los señores Javier Piza y Jorge Martínez.

**4. Presupuesto reparación tubería de aguas residuales jardinera torre 4.** El señor Carlos Forero inició con la presentación del informe del equipo de presión presentado con apoyo de pantalla compartida su informe con el cual el Ingeniero Carlos menciona que dentro de los reportes de servicios de mantenimiento que hace Arbombas ellos hacen mención a una serie de elementos que deben ser cambiados que no son vitales para el funcionamiento de las bombas y que todo lo hacen por presentimiento o por sugerencia del técnico que hace las revisiones para lo cual él sugiere es atender los que sí está directamente relacionado con el funcionamiento de los equipos y explico aquellas cosas que él no ve que sean necesarias cambiarlas por ahora, a pesar del deterioro normal de los equipos no considera necesario hacer cambio de esos elementos que menciona Arbombas, el equipo de presión No.1 la bomba No.1 está fuera de servicio la cual si es fundamental dentro del equipo que funcione porque cada equipo consta de 3 bombas y es necesario que las 3 estén trabajando de manera alterna para que el equipo no quede sobrecargado con solo 2 bombas, al igual menciono que pasa con equipo de presión No.2 la bomba 3 está fuera de servicio y este es un elemento fundamental dentro del sistema, aclaró que no es que necesariamente se deben comprar bombas nuevas que se puede pensar en reparaciones de estas bombas para que entren a funcionar, explico igual que otro elemento que se evidencia deteriorado en los equipos 1 y 2 son algunos de los tanques hidroflo y que están llenos de agua y que estos normalmente deben estar llenos de aire que es lo que hace que este presurizado entre 60 y 70 PSI y estos hacen que los equipos no se prendan muy seguido porque parte de ese aire ayuda a mantener presurizado el sistema como están llenos de agua esto hace es que los equipos se prendan mucho más seguido y que el problema cuando estos tanques se llenan de agua es que se daña la estructura metálica y se perfora, que estos si deben ser cotizados nuevos, la señora Paola Rosero menciona que le preocupa si se han hecho cambios de elementos sin ser necesarios. El Ingeniero Forero explico que en el conjunto hay 3 bombas las cuales son 3 sistemas que consta de 3 contactores, 3 fusibles, 3 presostatos y que el daño de alguno de estos elementos no saca de funcionamiento el 100% del equipo porque se deja en funcionamiento manual y se apaga una bomba y quedan las otras dos mientras se repara la que esta con problemas. El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla para vista de todos, las cotizaciones que hizo llegar el proveedor Arbombas de las cuales hizo lectura en detalle de las mismas, una es por \$790.000 y \$4.378.480, y los 3 tanques hidroflo \$9.839.280 total cotización \$18.632.734 con IVA incluido y servicio de instalación, la otra cotización es por \$1.422.050 para reparación de la bomba No.3 incluido IVA, el señor Mario Ramírez solicitó que se realicen cotizaciones con otros proveedores sobre estos mismos ítems para poder realizar un comparativo.

Luego continúa la presentación el Ingeniero Carlos Forero con el otro tema que es el informe de las reparaciones de las filtraciones que se presentan en la torre 4 presentando su cotización, inicio con el costo de las reparaciones de los defectos encontrados en los estudios anteriores, como el tubo roto de aguas residuales, la conexión errónea de las cocinas y el tubo roto de lo mismo de las cocinas el cual hace falta conectarlo lo cual menciono que ha sido difícil ubicar la Y para conectarlo, hizo lectura de las actividades que se realizarían por un costo de \$3.362.740 que es el primer ítem el segundo tema es por un fenómeno que se detectó hace unos meses que es cuando hay invierno los sifones de la plazoleta en lugar de recoger el agua lo que hacen es expulsar agua y se pudo evidenciar que los sifones están conectados al colector que viene de la cubierta por un tubo de 6", entonces dijo que el agua al venir desde la cubierta Piso 12 viene con un caudal y velocidad que hace que el agua al llegar al tubo horizontal en lugar de correr por el tubo se salga por los sifones, el corregir esta situación y propuesta que hace el ingeniero es independizar todos esos sifones comunicados al colector y construir un colector paralelo recoger todos estos sifones y conectarlos mucho más adelante y dotarlos de una válvula anti retorno que hace que el agua de los sifones no se devuelva lo cual tiene un costo de \$4.917.862, el señor Mario Ramírez pregunto si con esto ya queda solucionado de manera definitiva los problemas que se han presentado sobre estas aguas en el sótano 2 o si se sigue con problemas, el Ingeniero Carlos Forero mencionó que fue reparado un tubo de aguas negras

que recoge los baños del costado sur torre 4 donde el agua se estaba depositando directamente al terreno y que con este trabajo ya se ha estado viendo el proceso de secado de la cortina, el señor Mario Ramírez menciona que la semana anterior que estuvo haciendo una inspección con el señor Administrador fueron a esta zona y vieron que los olores ya han pasado, el muro ya tiene otro aspecto y que la segunda parte de esos arreglos no se han hecho que es el agua que viene de las cocinas y la reparación del otro tubo que esas dos cosas faltan, el Ingeniero Carlos Forero aclaró que efectivamente haciendo esos dos trabajos que faltan se debe eliminar totalmente la problemática de ingreso de aguas residuales al sótano, con relación al ingreso de agua al hall de los ascensores, el señor Adolfo Castillo mencionó que ha estado monitoreando y que estos días que ha llovido mucho ha notado que el agua llega con residuos de recebo, arena escombros en la primera canaleta del sótano 2 que es la misma zona, que lo otro que encontraron es que el tubo principal de la bajante que es vertical y se desprenden tubos, que al parecer ese está tapado que sería necesario ver como se destapa porque el agua sale por los lados esto es en sótano 2, que en el sótano 1 hay un tubo que va por el túnel del pasillo del ascensor antes de dar la curva han visto que sale bastante agua por ese drywall que es un tema nuevo que no surgió antes, el Ingeniero Carlos hizo mención a los conectores que está contemplado hacer, el señor Mario Ramírez explicó sobre el rebosamiento de los sifones y que fue comentado al Ingeniero Carlos Forero, el señor Jorge Martínez manifestó que, quisiera hacer un recorrido para conocer o entender bien el proceso en campo, el señor Javier Piza sugirió que se podría hacer el sábado, confirman algunos consejeros para hacer el recorrido el día jueves 25 de noviembre a las 10 AM, el señor Mario Ramírez explicó que el primer ítem de la propuesta tiene un costo de \$3.000.000.

5. **Avances acercamientos con deudores cobros jurídicos.** El señor Adolfo Castillo presentó un cuadro en Excel en el cual resumió los casos que tiene Covinet y explicó que él directamente contactó a cada una de estas personas deudoras vía telefónica y que el fin del acercamiento fue para buscar un acuerdo de pago y que habló con Covinet para ver cómo les pueden ofrecer a estos deudores un descuento en los intereses para que sea más atractivo para los deudores pagar. Estos casos fueron analizados por el consejo y aclaradas algunas inquietudes que se presentan al respecto. El señor Mario Ramírez tuvo una inquietud sobre los cambios en la cartera de un mes a otro que no los nota, el señor Adolfo Castillo explicó que sobre 2 casos en específico que el señor Mario tenía inquietud aclaró que él los contactó y ellos prometieron pagar en una fecha que dieron para noviembre uno de estos cumplió con su compromiso la otra no y por esto la mandaron a Covinet y cuando vieron que fueron enviados a jurídico se puso a los 10 días al día y hasta pago cuota por anticipado que la auxiliar administrativa muy juiciosa ha enviado las cartas de cobro administrativo y hace las llamadas y les explica de que se trata la mora.
6. **Estado suspensión servicio Redeban de la copropiedad.** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla el boletín que se hizo llegar sobre este tema y del cual hizo lectura, al igual presentó un listado en Excel en el que resume en detalle las personas que usan el datafono y que él personalmente llamó uno por uno y les explicó por qué se suspenderá el servicio del Datafono en el conjunto y lo que cada persona afirmó, en general cada persona manifestó usar a partir del mes entrante hacer uso de las otras opciones o medios que hay para poder pagar las cuotas de administración, incluso una persona manifestó que desde noviembre ya había empezado a hacer el pago por mi pago amigo. Al igual explicó que el día de hoy 23 de noviembre ya redaban fueron al conjunto a retirar el datafono, que ha sido complicado que Movistar retire el cobro del internet y que harán una queja ante la superintendencia de servicios sobre la situación con Movistar.
7. **Contrato apertura salón comunal y protocolos de bioseguridad.** El señor Adolfo Castillo explicó que se le llamó contrato pero que una vez salió el decreto 1408 se lee y en este se entiende que ya no responsabiliza al administrador cuando se realizan reuniones sino que esta

es por parte de quien hace las reuniones que adicional la Licenciada actualizó los protocolos de bioseguridad, luego se le remitió a la Dra. Carolina López como asesora jurídica del conjunto, el tema con el modelo de contrato y los protocolos, que la Dra. Carolina le explico a Adolfo Castillo que la póliza de seguros tiene una responsabilidad civil extra contractual y que si se hace contrato la póliza no le cubrirá cualquier eventualidad que se presentara y que por esto se hace es un reglamento el cual ella envió el reglamento que ella diseño para el conjunto de acuerdo al manual de convivencia y los protocolos de bioseguridad del conjunto, el señor Mario Ramírez mencionó que este reglamento debe ir dentro del SGC. El señor Adolfo Castillo explico que ya hay gente que ha empezado a hacer reserva del gimnasio y del salón social. El señor Jorge Martínez pregunto que quien va a estar al tanto del uso de estos sitios del salón del gimnasio, el señor Adolfo explico que se está pensando de un aforo de 4 personas nada más en el gimnasio y que por ejemplo para el tema de la guardería han estado controlando el administrador, los vigilantes, la auxiliar administrativa y por ejemplo tener que decirles a las personas que no usan el tapabocas que lo usen, pero que igual este tema es de responsabilidad de todos, el señor Adolfo Castillo hizo lectura de las inquietudes que se presentan sobre cuando se deberá exigir el carné de vacunación, los señores consejeros solicitaron al administrador que se deberá exigir el carné de vacunación para uso de las zonas comunes y demás protocolos de bioseguridad, como: Gimnasio y la guardería para el caso de la guardería a los adultos.

**Nota:** Los demás puntos propuestos para esta reunión quedaron pendientes para ser tratados en próxima reunión de consejo.

Siendo las 9:52 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

**(ORIGINAL FIRMADA)**

**Mario Ramírez Santana**  
Presidente

**Adolfo Castillo Bertrand**  
Secretario

**María Luisa Rubiano**  
Consejera

**Paola Rosero**  
Consejera

**Javier Jiménez**  
Consejero

**Jorge Martínez**  
Consejero

**Javier Piza**  
Consejero