

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 98

El miércoles veintidós (22) de julio de 2020 siendo las 7:48 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
Sr. Adolfo Castillo	Administrador
Sra. Martha Valbuena	Contadora

AUSENTES.

Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal

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. Modificación por alcaldía fechas confinamiento
2. Renovación póliza seguros zonas comunes
3. Limpieza tuberías (contratista Señor Cupertino Vallejo)
4. SGC
5. Arreglo de cubierta y fachada Apto 2-1104
6. Avances cuartos de basuras
7. Ventilaciones ductos de basura
8. Estatus planta eléctrica
9. Estatus tubería a gas torres 1,2 y 3
10. Estatus lavado y desinfección tanques de agua-pruebas de potabilidad
11. Estado pruebas tubería torres 1

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Modificación por alcaldía fechas confinamiento.** El señor Mario Ramírez, manifestó que la alcaldía estableció como fechas para el confinamiento obligatorio en la localidad de Suba así, del 31 de julio al 14 de agosto, fechas en las cuales no se podrán programar trabajos en la copropiedad.

2. **Renovación póliza seguros zonas comunes.** El señor Adolfo Castillo, presento la matriz comparativa de aseguradoras oferentes para la renovación de la póliza, matriz que una semana antes había enviado por correo a todos los consejeros. Después de escuchar a todos los consejeros con sus opiniones por unanimidad decidieron continuar con la aseguradora AXA Colpatria y el señor Adolfo Castillo, manifestó que el valor de reinversión que otorgará el intermediario de seguros será de \$2.000.000. El señor José Elías Moreno comenta que la RCI no cumple la NFPA 14 ni 20 según informe del ingeniero Bonilla de Geriatic de julio/19 y se solicita preguntar a la aseguradora este caso.
3. **Limpieza tuberías (contratista Señor Cupertino Vallejo).** El señor José Elías Moreno, informo que este trabajo fue desarrollado con éxito y que se utilizó una maquina tipo hidrojet y que se aplicó una presión de 220 PSI, que se tomaron fotografías y videos donde se evidencia toda clase de colmatación por desperdicios en las tuberías (toallas higiénicas, eses, tierra , etc).
4. **SGC.** El señor Mario Ramírez, informo que se ha venido avanzando en los diferentes módulos y sub módulos y que para ello hay un plan de trabajo con el administrador de todos los viernes de 1 a 5 Pm hasta el mes de enero de 2021.
5. **Arreglo de cubierta y fachada Apto 2-1104.** El señor Adolfo Castillo, informo que se llevaron a cabo los trabajos indicados, realizados por el contratista Guillermo Paloma y que al parecer luego de algunas lluvias las filtraciones de agua fueron subsanadas de acuerdo a lo informado por el mismo propietario.
6. **Avances cuartos de basuras.** El señor José Elías Moreno, informo sobre los avances y terminación de los enchapes de muros y pintura en pisos y también la pintura en las puertas de color blanco.
7. **Ventilaciones ductos de basura.** El señor Adolfo Castillo, infirmo que ya se inició este trabajo para las torres 2, 4, 5 y 6 a cargo del contratista Rodrigo Londoño.
8. **Estatus planta eléctrica:** Se habló de una comunicación que remitió un residente manifestando que el desfogue de la planta eléctrica ni está ubicado de la manera adecuada, sino que debería estar arriba de la cubierta, el señor Sergio Polania, sugiere que se le coloque un filtro, luego de varias deliberaciones el señor Adolfo Castillo, solicitará a Diselectros la posibilidad de mover el desfogue y pedirá también el concepto del ingeniero Carvajal.
9. **Estatus tubería a gas torres 1,2 y 3.** El señor Adolfo Castillo, informo sobre la rotura de la tubería principal que distribuye el gas a las torres 1,2 y 3 ubicada a la entrada vehicular del conjunto, a lo cual fue necesario cambiar unos tramos de tubos, codos y uniones que estaban presentando fuga, previo reporte de Gas Natural, está pendiente que la empresa Gas Natural envíe un técnico que inspeccione a fin de que conceptúe si quedaron bien los arreglos para poder proceder a tapar la excavación realizada, el señor Sergio Polania, propuso se remita un boletín en el cual se le aclare a los residentes que no se ha terminado la obra de la fuga de gas natural porque está pendiente que vengan directamente de la empresa de gas natural a certificar estos trabajos y así se podrá tapar la excavación realizada.

10. **Estado pruebas tubería torre 1.** El señor Adolfo Castillo, informo que finalmente se realizaron las pruebas en la torre 1 con el fin de detectar los posibles daños en tubería y los orígenes del rebosamiento de aguas al interior de la cocina del Apto.1-104, la copropiedad contrato a la firma FLUIDOS & REDES S.A.S., dirigida por el ingeniero Carlos Alberto Forero, luego de dos (2) semanas de trabajos en las tuberías de los apartamentos de esta torre concluyeron lo siguiente:

“Según las pruebas realizadas se puede concluir que los posibles rebosamientos que se están presentando en el apartamento 104 de la torre 1 no son ocasionados por los desagües de los pisos superiores.

Es importante mencionar que la red de desagües del apartamento 104 pasa por el apartamento 103 y recoge los desagües de este apartamento.

Si el fenómeno de rebosamiento ocurre únicamente en el apartamento 104 y no se tiene evidencia que esto allá sucedido en el apartamento 103, esto quiere decir que el rebosamiento es ocasionado por un taponamiento parcial dentro de las instalaciones del mismo apartamento 104”.

Finalmente se decide que es conveniente sacar un boletín en el cual se ponga en contexto a todos los residentes de este tema y las conclusiones con las imágenes que llegaron en el informe entregado por Fluidos & Redes. EL señor José Elías Moreno, aclaro que el reclamo de la Sra. era porque se salía espuma de jabones por los sifones de piso, lo cual queda descartado en razón a que las tuberías de los pisos superiores se instalaron en forma independiente y además pregunta si alguien está verificando cuando se lavan los tanques en la concentración de hipoclorito de sodio

11. **Estatus lavado y desinfección tanques de agua-pruebas de potabilidad.** El señor Administrador Adolfo Castillo, informó que ya se llevó a cabo el lavado y desinfección de los tres (3) tanques de agua potable y que se solicitó al laboratorio que hizo el año 2019 las pruebas físico-químicas de potabilidad del agua está programado para que las recojan el día 23 de julio lo cual demoran más o menos 8 días en obtener el resultado para poder emitir un boletín en el cual se informe a todos los copropietarios el estatus del agua. El señor José Elías Moreno, tomo la palabra para explicar un plano que hizo llegar a todos los consejeros, para poder explicarles lo que sucedió cuando el día 16 de julio que lavaron el tanque que queda debajo del gimnasio, se conectó una manguera que queda en uno de los sifones que esta por los parqueaderos hacia la parte occidental donde está la oficina de la administración que el agua se devolvió debido a que la tubería esta en contrapendiente y empezó a mojar los muros de contención de los sótanos 1 y 2 al frente del apartamento del odontólogo(104 T6), que en las cubiertas hay una canal en concreto en el centro del área con pendientes hacia una bajante de ALL de 4”, esas canales normalmente se localizan en un ducto de un baño o por un ducto de la cocina y en la mitad del apto del odontólogo hay una columna de agua y por ahí pasa la bajante de aguas lluvias y por esto es que cuando llueve se inunda el sótano 2 de la torre 4 en esta zona, y el agua empezó a brotar por el tubo horizontal desde el baño del apto del odontólogo hasta el muro de contención, el agua se viene depositando desde hace muchos años hasta el fondo hasta brotar por los lloraderos del muro y esto ayudo para descubrir dónde está el problema de la filtración de esa columna de aguas lluvias del sótano 2 y que inunda los depósitos, lo malo del tema es que para arreglar ese tubo que está roto, no se sabe si esta debajo del baño o en el recorrido del baño que va hasta el muro de contención y para poder revisarlo es necesario romper el apto del odontólogo por el recorrido de la tubería en un tiempo aprox de 15 días, y tocaría

acomodar al odontólogo en un hotel mientras se hace la reparación, lo cual el señor odontólogo no estaría de acuerdo. Igual dijo que está pensando si con una ventana se saca un núcleo, con el fin de verificar si el daño está cerca al muro y arreglar el tema, y que al igual esto sirvió para saber que la solución es hacer la eyectora con dos bombas alternadas y con esto corrige la inundación de esta zona y el paso del agua por el corredor de acceso al ascensor de la torre 4, y además se corregiría el problema que hay por la condensación del agua que genera malos olores en esa zona. El señor Jorge Martínez, pregunto si el arreglo del tubo roto que menciono el señor José Elías lo cubre la aseguradora dado que es un tubo comunal, el señor Adolfo Castillo, indicó que ya estuvieron unos ajustadores de seguros en la copropiedad mirando este tema y efectivamente si lo cubrirían lo que no se sabe es si cubran el hecho de hacer este trabajo ubicando a la familia del odontólogo en un hotel y dejar el apto nuevamente en el estado que está, el señor Adolfo Castillo, mencionó que se tendrá que hacer la consulta a la aseguradora.

12. Proposiciones y Varios.

Bombas Eyectoras. El señor José Elías Moreno, explicó cómo es que pasan las aguas lluvias por las tuberías apoyado de un plano que compartió a todos los consejeros y explico cómo llegan a una red de cajas de inspección. Explico que en el pozo 49 hay una bomba de 3" la cual le dijo el todero que desde enero de 2020 no funciona, hay otra bomba de 3" en el pozo 87 la cual se le hizo limpieza la semana pasada, esas dos (2) bombas recogen todas las aguas lluvias de la cuneta de las torres 3 y 4, hacia el lado de la torre 2 hay una bomba que es en el parqueadero 60 que es profundo y que según dice el todero no funciona desde hace dos (2) meses que es la que está frente a un tablero eléctrico el cual esta desbaratado, las otras 2 están funcionando bien, la de frente a la torre 5 del pozo al frente del parqueo 112 con dos bombas alternadas que están funcionando y es un pozo profundo y otra en el parqueo 1. El señor José Elías Moreno, dijo que no hay informes de Electrihidraulica que mencionen que pasa con la bomba de la torre 2 que esta hace dos meses fuera de servicio y que tampoco se encontró un reporte sobre el hecho que se llevaron la bomba del pozo 47 la cual la retiraron el viernes pasado y el comentario del señor José Elías, es que los señores de Electrihidraulica vienen mes a mes al conjunto a revisar todas las 7 bombas sumergibles, más las 2 de red contra incendios, más las 2 bombas de hidro flo y que no está claro lo que escriben en las bitácoras y que identifiquen todas las bombas porque esta empresa nombra pozo 1 pozo 2, etc. pero que de 15 bitacoras que él revisó 12 informes se relacionan con las bombas eyectoras pero que no se sabe a qué se refieren con pozo 1...2...etc., dice el señor José Elías Moreno, que observa fallas de mantenimiento y fallas de protocolos de bitácoras y que la inundación de la torre 3 de la escalera hacia el norte es porque esas bombas que dice pozo 47 no está funcionando. El señor Adolfo Castillo, informó que Electrihidraulica efectivamente de la 5 no han reportado nada, que de la 2 y de la 3 si y que las tienen en revisión y que está pendiente que ellos informen cual es el costo y que es lo que toca hacerles para poderlas reparar. El señor Mario Ramírez, manifestó que él revisó todas las ordenes de trabajo de este año y encontró que los meses de marzo y abril no existe orden de trabajo de que se hayan hecho los mantenimientos entonces aparentemente parece que Electrihidraulica no haya ido esos dos meses al conjunto y que los otros informes que están de los demás meses son muy generales no especifican que revisiones hicieron para poder saber que visitaron las 11 bombas y que revisiones hicieron

con los informes no se puede verificar si han estado realizando el trabajo correcto, que dado esto será necesario verificar los informes y que describen en estos. El señor Administrador Adolfo Castillo, mencionó que efectivamente él se está quedando corto en la verificación que hace a los reportes y que de ahora en adelante no se debe realizar ningún pago sin que vaya adjunto el reporte de servicios y que deberá ser más exigente con este proveedor y que el contrato si dice que este proveedor deberá hacer el mantenimiento a todas las bombas y que si hay reparaciones y que se requieren unos repuestos eso si no está contemplado en el contrato o lo de una bomba nueva. El señor Sergio Polania, menciono que es necesario hablar con el proveedor y hacerle las reflexiones del caso y exigirle que el próximo mantenimiento si no le cabe en el formato de ellos la información, anexe una hoja que firme el técnico que hizo la inspección y que entregue un informe más amplio de lo que están dejando y que si el servicio vale más por algo bien hecho pues ya será revisar el costo de un servicio prestado como se espera que tiene que ser. El señor Mario Ramírez, mencionó que el contrato con Electrihidraulica quedo muy general y que no se tiene el inventario total de equipos y que lo mejor será que esto quede en el sistema de gestión de calidad. El señor Mario Ramírez, manifestó que esto deja como enseñanza que no se puede confiar en los contratistas y solicito al administrador estar más encima de los mismos y los trabajos que realizan. El señor José Elías Moreno, informa que los contratos de esta clase se deben realizar a “prueba de bobos”, es decir describir los mas minuciosamente posible para evitar que haya falsas especulaciones.

Apto 1-104. El señor José Elías Moreno, pregunto qué paso con este caso, el señor Adolfo Castillo, informó que al ingeniero que realizara este trabajo se le presento un problema pero que el día de esta reunión 22 de julio, inició y ya está coordinado con todos los apartamentos el tema.

Página WEB. El señor José Elías Moreno, manifestó que hay muchas fotos y videos que deberían subirse a la página web y que no se ha hecho. El señor Adolfo Castillo, informó que la responsabilidad de hacer llegar al señor Andrés Frade las fotos y videos es de él y que ya está organizando el tema para hacerlas llegar, pero que los demás temas y páginas de la web si se han estado actualizando como las fotos de los vigilantes, las que han enviado del consejo, las actas, los boletines, los informes financieros y de administración todo eso están al día, y se ajustó la página inicial que estaba desordenada.

Compuerta Shut de Basuras. El señor José Elías Moreno, menciono que esto está pendiente, el señor Adolfo Castillo, infirmo que esto ya se mandó a arreglar con el señor Londoño el de la torre 2 y de la torre 4, aclaro que se hace referencia a las puertas de los ductos.

Juego de niños plataforma. El señor José Elías Moreno, informo que hay que hacer un arreglo en la madera y alfombra, el señor Mario Ramírez, menciono que este tema es mejor revisarlo con la señora María Luisa Rubiano. El señor Adolfo Castillo, indicó que él ya ha hablado de esto con la señora María Luisa pero que ella prácticamente quiere cambiar todos los juegos que hay en el parque.

Puesto de tintos y taxis Avenida Villas. El señor Mario Ramírez, pregunto que como iba este tema, que, si se hizo la prueba de llamar al comandante que vive en el conjunto que se ofreció ayudar con el tema, cuando ellos están en esta zona él

llama al cuadrante para que los retiren, el señor Adolfo Castillo, informo que si se hizo esta prueba y efectivamente la policía los hizo retirar pero que igual eso lo hace un par de veces, pero no se pueden comprometer a que se terminara con este tema definitivamente.

Informe Revisora Fiscal. El señor José Elías Moreno, preguntó si la señora Dayana Hurtado envió el informe, el señor Adolfo Castillo, informo que no que lo van a enviar por correo certificado exigiéndole que lo mande.

Correspondencia. El señor Mario Ramírez, preguntó si se ha recibido correspondencia que vaya dirigida al consejo de administración, el señor Adolfo Castillo, informo que aquellos comunicados que llegan con temas muy técnicos él se los ha compartido al consejo y se ha dado respuesta con apoyo por ejemplo del Ingeniero José Elías y que los demás que llegan son consultas muy normales que se pueden responder desde la administración como por ejemplo que se les haga llegar un paz y salvo o una cuenta de cobro que no les llego o que se les indique el procedimiento para un trasteo, etc. y que aquellos un poquito más complejos que van dirigidos a él como administrador, él les está dando respuesta a diario tratando de no dejar acumular correos.

Horas:

Siendo las 8:40 PM ingresa a la reunión el señor Javier Jiménez.

Siendo las 10:14 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

José Elías Moreno
Consejero

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero

Sergio Polania
Consejero