

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 111

El martes diecisiete (17) de noviembre de 2020 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. Sergio Polanía	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal

Sr. Adolfo Castillo Administrador

AUSENTES.

Sr. José Elías Moreno	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal

INVITADOS.

Carlos Forero Ingeniero de Fluidos y Redes

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. Filtraciones de agua sótano 1 de torre 6.
2. Informe Administrativo a octubre de 2020
 - a. Informe de contrato pozo eyector y piso con porosidad.
 - b. Informe de circuito cerrado y televisión.
 - c. Informe de avance de contrato de iluminación de sótano 2.
3. Cotizaciones para impermeabilización tanque 3 y lavado y desinfección de los tanques de agua 1 y 2.
4. Propuesta de demarcación de los sótanos 1 y 2, y pintura sótanos 1 y 2.
5. Resultado Encuesta de Satisfacción.

DESARROLLO DE LA REUNION

El señor Mario Ramírez, propuso comenzar con la presentación de la propuesta que se aprobó con miembros del consejo.

El señor Adolfo Castillo, mostró las cotizaciones de cada uno de los trabajos aprobados que daban un total de \$5'758.000, los cuales tomarán aproximadamente 8 días para realizarlos, sin embargo, en el boletín no se puso una fecha exacta por si ocurre algún imprevisto.

El señor Jorge Martínez, recordó la importancia de la posible ayuda por parte del seguro. Al respecto, el señor Adolfo Castillo, comentó que si en el informe se hace explícito un

daño de un tubo, el seguro puede ayudar, no obstante, se está a la espera del informe el cual no es seguro que lo entreguen.

En conclusión, se ratifica la aprobación de los trabajos por unanimidad.

- 1. Filtraciones de agua sótano 1 de torre 6.** El señor Carlos Forero, comenzó mostrando los videos en los que se denotan los daños que existen para que se filtre el agua, los cuales se probaron con colorantes en el agua. Se denotó la importancia de impermeabilizar la zona de la junta que garantice que el agua llegue a la rejilla y no se vaya por la grieta que se encuentra antes del cárcamo. El señor Javier Jiménez, preguntó si se le pusiera el asfalto hasta la rejilla, garantizaría impermeabilidad en esa zona, a lo que el señor Carlos Forero respondió que no debido a que el asfalto no es permeable y se tienen dos estructuras que están en movimiento y si se resana con asfalto se romperán, no obstante, con un impermeabilizante que sea flexible no habrá filtración. A su vez, el señor Carlos Forero, aclaró que el terreno que está alrededor de todo el sótano al parecer no es natural sino relleno contaminado de piedra, escombros, desperdicios de obra y materia orgánica contaminando el agua lluvia que entra, por ende, también se hará un filtro con el ánimo de recoger todas las posibles filtraciones que hay en esa zona de la portería. El señor Mario Ramírez, propuso poner una especie de canaleta conectada al cárcamo para ver si da resultado. El señor Carlos Forero, estuvo de acuerdo y se comprometió a hacer los trabajos, pero dejó claro que no se responsabiliza del manejo de la impermeabilización porque es muy delicado. Al respecto el señor Sergio Polanía, concluyó que con el señor Adolfo Castillo se deberá buscar en el mercado un producto que se haga responsable de ese acceso de agua y se pondría concreto para dejar mucho más duradero el proyecto. El señor Jorge Martínez, preguntó cuánta sería el presupuesto para los trabajos propuestos, a lo que el señor Carlos Forero dijo que no tenía precios concretos, sin embargo, son cómodos y se tiene de adicional el producto que se le vaya a aplicar al concreto. El señor Adolfo Castillo, comentó que tenía la cotización del señor Guillermo Paloma cobrando \$4'156.000 pero se están esperando más oferentes y el señor Sergio Polanía, propuso hablar directamente con la empresa SIKA para recibir información de los productos y cotizaciones. Finalmente, el señor Mario Ramírez, propuso explicar muy bien en el boletín los trabajos que se realizarán.
- 2. Informe administrativo.** El señor Adolfo Castillo, procedió a leer las actividades realizadas por parte del área administrativa, mencionando las más relevantes que se trabajaron en el mes de octubre y aclaró que los trabajos de las cercas eléctricas quedaron funcionando de forma efectiva y que el percance de la materia fecal de mascotas en ascensores será un tema que seguirán trabajando.
 - a. Informe de contrato pozo eyector y piso con porosidad.** El señor Adolfo Castillo, informó que el piso no quedó con la misma profundidad en todas las áreas. El señor Mario Ramírez, comentó que con una maquinaria alquilada se dañaron unos tubos y el costo para reparar la tubería es aproximadamente de \$385.000 y el proveedor se niega a resarcir los daños causados y, al respecto, el señor Adolfo Castillo, afirmó que deberá ser descontada del alquiler de la maquinaria. El señor Mario

Ramírez, informó que estuvo revisando el fondo de otros ingresos y lo de la bomba y la tapa deberán sacarse de este fondo.

- b. **Informe de circuito cerrado y televisión.** El señor Adolfo Castillo, informó que se hará una revisión general de todas las cámaras.
- c. **Informe de avance de contrato de iluminación de sótano 2.** El señor Adolfo Castillo, informó que se contrataron 82 puntos de sensores e iluminación, pero no se tiene certeza de cómo va el trabajo. El señor Mario Ramírez, confirmó que el trabajo está entre un 70%-80% de ejecutado.

3. Cotizaciones para impermeabilización tanque 3 y lavado y desinfección de los tanques de agua 1 y 2. El señor Adolfo Castillo, expuso que se decidió hacer el trabajo con el contratista Rafael Pinzón y la impermeabilización con SIKA del tanque de agua potable del gimnasio se cotizó en \$4'600.000 y la limpieza de los tanques del salón comunal por \$640.000 y fabricación de Bypass por \$890.000. El señor Mario Ramírez, preguntó si el Bypass se cargaría a la obra de impermeabilización manifestando que se tienen entre \$12'000.000 y \$13'000.000 en ese fondo, aclarando que la reserva quedaría para el año siguiente con lo apropiado en el presupuesto para terminar el trabajo.

4. Propuesta de demarcación de los sótanos 1 y 2, y pintura sótanos 1 y 2. El señor Adolfo Castillo, manifestó sobre el tema que se recibieron dos propuestas que son bastante visibles, Plinio Lemus de PLR Construcciones y la otra propuesta es de Aureliano Sosa de Construcciones SOSA SAS, afirmó que se encontraron diferencias porque el señor Plinio Lemus deja lo de la pintura en \$3'600.000, con Aureliano Sosa dejó la propuesta en \$30'000.000, así que hay que pedir que midan para que sean comparativas las propuestas y se pidió una tercera porque en total da \$94'000.000. Aseguró que la señalización cuesta \$27'000.000 solo mano de obra, en Construcciones Sosa SAS, resaltó que lo importante es volver a tener las medidas para cotizaciones más comparables. El señor Mario Ramírez y el señor Jorge Martínez, estuvieron de acuerdo con cotizar solo la señalización debido a los altos costos de la pintura. El señor Mario Ramírez, agregó que el tema de la pintura es complejo ya que deben reconstruirse los muros. El señor Adolfo Castillo, manifestó también que ya no se está levantando polvo en las obras del sótano, sin embargo, no se puede parquear allí porque luego de terminar el trabajo se debe hacer un aseo y aún faltan un par de semanas para terminar dicho trabajo. Por último, se priorizó la señalización y el señor Sergio Polania, propuso pintar los muros con pintura reflectiva para evitar accidentes.

5. Resultado Encuesta de Satisfacción. El señor Adolfo Castillo, señaló que envió una encuesta y esta se diligenció por 66 personas (copropietarios) y la calificación era sobre 5,0; que los resultados fueron: La gestión del consejo 4,48; la gestión realizada por el administrador 4,45; la gestión de la auxiliar administrativa 4,39; diligencia y tiempos de respuesta de la administración 4,14; estado de mantenimiento de la infraestructura 4,21; aseo de las áreas comunes de la copropiedad 4,42; desempeño de la empresa de seguridad y vigilancia privada 4,08; atención del personal de la empresa de vigilancia y seguridad privada 4,29; atención del personal de aseo y mantenimiento 4,62; convivencia de los habitantes de la copropiedad 3,86; información y claridad de las cuentas de cobro y procesos 4,52; recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias 4,47;

página web y contenido de la información divulgada 4,39; proceso de comunicación y socialización 4,38; gestión realizada por el comité de convivencia 3,67; atención comunicada por parte del administrador 4,17; atención comunicada por parte de la administración 4,45; atención comunicada por parte de la utilidad administrativa 4,43; atención comunicada por parte de la contadora 3,91. El señor Adolfo Castillo, señaló que cree que hay una calificación sesgada por habitantes de la torre 6 que no pusieron apartamento y la calificación hacia el consejo es baja. El señor Sergio Polania, manifestó que debe fijarse una meta en la calificación para medir el éxito en las encuestas y la cifra debería ser 4,5. Además, que se propuso hacer más corta y concisa la encuesta para aumentar la participación. El señor Adolfo Castillo, aclaró que la idea es sacar las respuestas en un boletín y escoger a los ganadores de la rifa.

Siendo las 9:09 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

Sergio Polania
Consejero