

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 137

El jueves ocho (8) de julio de 2021 siendo las 7:11 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. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal

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. Proyecto recepción:
 - 2.1. Entrega al consejo.
 - 2.2. Inauguración.
 - 2.3. Apertura a la comunidad.
 - 2.4. Muebles visitantes.
 - 2.5. Muebles vigilantes.
 - 2.6. Matas y piedra jardineras contiguas.
3. Hidráulicos.
 - 3.1. Bypass.
 - 3.2. Regulador.
 - 3.3. Manómetros.
 - 3.4. Cajas de medidores (niples en pvc y registros antes del medidor).
4. Filtraciones de agua Torre 4 sótano 2
 - 4.1. Estatus pruebas.
 - 4.2. Conceptos adicionales (si, los hay).
5. Poda general setos pinos sobre carrera 58 y siembra de eugenias.
6. Respuesta último correo José Elías Moreno.
7. Proposiciones y varios

DESARROLLO DE LA REUNION

1. **Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.

2. **Proyecto Recepción.**

2.1. **Entrega al consejo.**

El señor Mario Ramírez, explicó que le pidió un informe final a la Arquitecta Jimena Caro y opinó que hay que sacar, previo al informe final, un boletín donde se ponga todos los temas de inauguración y apertura a la comunidad y adicional lo que va a quedar pendiente del proyecto de la recepción, que sería el tema de los dos muros y lo mobiliario.

El señor Mario Ramírez, indicó que la entrega para el consejo y administración se realizaría el día sábado, sin embargo, se habló con el arquitecto Michael Correa, en la reunión quien quedo de enviar las cotizaciones para aprobación de los temas nuevos del proyecto que han salido en el transcurso de la obra, como es el tema del tapete y avisos.

El señor Adolfo Castillo, indicó que queda pendiente el traslado de los casilleros y el mantenimiento a los salones, así como también el trasladar el CCTV, los controles de citofonía y apertura de puertas.

Conclusión: por decisión unánime, y teniendo en cuenta que aún faltan unos detalles, se aplaza la entrega una semana más, hasta que se encuentre todo listo.

2.2. **Inauguración.**

El señor Mario Ramírez, opinó que la entrega se aplaze para el siguiente sábado a la misma hora y la reinauguración con misa para el domingo de la siguiente semana para tener tiempo de organizarlo. Sin embargo, le pidió al señor Adolfo que vaya realizando el boletín para la comunidad donde se informe las nuevas fechas de inauguración y entrega.

Conclusión: Por decisión unánime se aplaza una semana la inauguración y reinauguración de la recepción teniendo en cuenta los detalles que hacen falta en la recepción.

2.3. **Apertura a la comunidad**

Este punto fue tratado junto el tema de la inauguración

2.4. **Muebles visitantes**

El señor Adolfo Castillo, indicó que se reunieron con el señor José Parada, proveedor de los muebles, quien les comentó que como son muebles de línea ellos no tienen este tipo de muebles así que los trabajarán de cero, salvo la mesa que, si la tiene con las medidas, y comentaron que se demoran 15 días hábiles una vez recibido el anticipo. Se indicó que la mesa que se escogió es una medida intermedia y fue la recomendada por el proveedor.

2.5. Muebles vigilantes

El señor Adolfo Castillo, explicó respecto a los muebles de los vigilantes que se van a poner en monitoreo y recepción principal, que hay que revisar las sillas giratorias que se tienen ya en el conjunto y las condiciones en que se encuentran, y de dejar las sillas con rodachines dado que es necesario poner una película en el piso para que no rayen el piso.

La señora María Luisa Rubiano, propuso que las sillas de los vigilantes sean iguales a las sillas de la administración y comprarlas en el mismo lugar.

El señor Mario Ramírez, opinó que a las sillas también hay que colocarles ruedas siliconadas, y así no rayan el piso. Por otro lado, manifestó que se debe revisar la ubicación del guarda teniendo en cuenta que la columna estorbaría, y la forma del mueble donde está la caja de los citófonos impide que ellos tengan movilidad hacia el lado izquierdo.

2.6. Matas y piedra jardineras contiguas.

El señor Adolfo Castillo, expuso las fotos de las matas para la jardinera que envió el señor Mario Ramírez, quien opinó que serían para quitar las que se encuentran a la salida vehicular.

La señora María Luisa Rubiano, envió opciones para cambiar la piedra de la torre 5. Por otro lado, opinó que ahora se están usando los jardines sostenibles teniendo en cuenta lo costoso que es mantener un jardín y los gastos de agua que estos generan.

El señor Mario Ramírez, opinó que se debe empezar a pensar en cambiar los jardines actuales teniendo en cuenta que ya están también impidiendo la visibilidad de los apartamentos desde adentro de la torre 3, y hay matas que se encuentran quemadas y maltratadas que también deberían ser cambiadas.

La señora María Luisa Rubiano manifestó que ella tiene conocimiento en diseño de jardinería y le gustaría ir a comprar los materiales para los nuevos jardines, y así después el jardinero lo siembra.

Conclusión: Por decisión unánime se le delegó la actividad del diseño de los jardines a la señora María Luisa Rubiano.

El señor Mario Ramírez, les recordó que el presupuesto para jardinería quedó en \$3.000.000, repartidos \$2.000.000 para el resto de jardines y \$1.000.000 para la portería.

Quedó pendiente realizar cotizaciones para jardinería y así volver a revisar el presupuesto que se tiene para solicitar el anticipo y comenzar con las compras.

3. Hidráulicos.

3.1. Bypass.

El señor Adolfo Castillo, explicó que el conjunto fue mal asesorado por la persona que impermeabilizó los tanques de agua 1 y 2, que son los tanques que surten agua a las torres 1, 2 y 3 pues no era necesario la instalación de un bypass. Manifestó

que hace algunos años el mismo proveedor Arbombas había conectado hidráulicamente a los dos cuartos de bombas, y así la suspensión de uno de esos cuartos abastece el otro cuarto, por lo que no hay necesidad de un bypass. Explicó que se tuvo una reunión con el proveedor Rafael Pinzón, con el ingeniero Carlos Forero y el gerente de Arbombas Arnulfo Escobar, quienes informaron que la conexión hidráulica ya se encontraba, por lo que se hizo el reclamo al señor Rafael Pinzón y se le notificó que el conjunto no va a pagar por el bypass, por lo que facturó solo \$4.600.000 de cada una de las impermeabilizaciones de los tanques 1 y 2.

El señor Adolfo Castillo, explicó que de este proyecto solo queda pendiente con Bioquilab la solicitud de las tres pruebas del agua, que se piensan realizar los días siguientes para los tres tanques de agua. Por lo que indicó que según el concepto del ingeniero Carlos Forero, al parecer el tema del bypass fue lo que produjo la sobrepresión de agua, y se cree que causó el daño en las tuberías.

3.2. Reguladores

Sumándole a lo anterior, explicó que otra posible causa del daño pudo ser por unas estaciones reguladoras en los cuartos 1 y 2 de motobombas que carecen de medidores antes y después de la estación reguladora, por lo que parece que llevan muchos años sin ser desmontadas y revisadas para saber si se encuentran en buen funcionamiento regulando la presión que genera las electromotobombas y las válvulas hidroflo. Indicó que Arbombas cobra por cada estación reguladora \$5.000.000.

3.3. Manómetro

El señor Adolfo Castillo, explicó que también se tiene la opción de instalar medidores o manómetros antes y después de la estación reguladora para poder regular la presión que va a llegar a todos los pisos hasta el piso 12 de cada una de las torres. Comentó que se ha estado trabajando con Fluidos y Redes y con los proveedores de Arbombas para la revisión de las cajas, e indicó que los registros que se tienen deberían poderse cerrar con facilidad pero no están hechos para eso, por lo que se cotizaron estos registros con Fluidos Y Redes, pero es muy costoso cambiar todos los registros del conjunto, así que explicó que por el momento se consiguieron registros de buena calidad y se piensa cambiar solo tres que serían los de los apartamentos 501, 502 y 503 de la torre 2 que fue la afectada.

3.4. Cajas de medidores (niples en pvc y registros antes del medidor).

El señor Mario Ramírez, comentó que el año pasado la nipleria se había cambiado por PVC pues se encontraba oxidada y tapada, y esta nipleria estaba a punto de estallar. Ahora por el tema del Bypass lo que ocurrió fue que aumento la presión del agua y originó la rotura de los tubos. manifestó que cada ingeniero piensa distinto, el proveedor que realizó el tema de la impermeabilización cree que lo mejor es que

la niplera sea en acero inoxidable y el ingeniero Carlos Forero piensa que la niplera debería ser en cobre. En conclusión, el señor Mario Ramírez, opinó que se está fallando en el tema de la asesoría que les están brindando para estos temas.

El señor Mario Ramírez, aconsejó la importancia de contratar a un experto en el tema, pues el proveedor Arbombas ha cotizado diferentes temas. Teniendo en cuenta lo anterior, se habló con el ingeniero Carlos Forero respecto a la importancia de un asesor, para así saber si lo que Arbombas dice, si es lo que se debe hacer o son obras innecesarias, por lo que le solicitó una cotización al ingeniero de su asesoramiento en temas de sistema hidrosanitario hasta diciembre. Indicó que el Ingeniero Carlos Forero pasó su propuesta y es de \$550.000 mensualmente, lo que cubriría el servicio sería la revisión y evaluación de propuestas, supervisión y ejecución y asistencia a reuniones mensuales con el proveedor para evaluar el sistema hidrosanitario. Opinó igualmente que se tiene que realizar un inventario completo de todas las cotizaciones que Arbombas ha pasado y presentárselas al Ingeniero para así revisar cuales son las más importantes.

Por lo que opinó el señor Mario Ramírez que este dinero podría ser pagado con los otros ingresos mensuales que el conjunto recibe.

Conclusión: Por decisión unánime de los consejeros, aprueban la contratación del ingeniero Carlos Forero de la empresa FLUIDOS & REDES SAS, para tener una asesoría en los temas hidrosanitarios.

4. Filtraciones de agua Torre 4 sótano 2.

4.1. Estatus Pruebas

El señor Mario Ramírez, manifestó que realizaron un recorrido en la torre 4 sótano 2 y se encontraron con un segundo problema. Indicó que el ingeniero Carlos Forero se le contrato en principio para realizar las pruebas de colorante en los apartamentos y así saber cuál era la tubería que tiene el problema, sin embargo comentó que al lado donde se hizo la caja del pozo eyector No.6 hay un tubo que bota agua limpia las 24 horas, para este tema señaló que no se ha contratado nada pero que se debe revisar y arreglar, por lo que le pidió al ingeniero Carlos que pasara una propuesta para evaluar este daño, y realizar igualmente pruebas para identificar de donde viene el agua de este tubo. Se indicó que el ingeniero pasó una cotización de \$2.500.000.

Opinó que es importante determinar cuáles son los posibles inconvenientes que tiene esto para arreglar definitivamente el problema de raíz y no solamente poner unas cañuelas o medias cañas que conduzcan el agua, y seguir con el problema, la idea es hacer los estudios y que el Ingeniero entregue un concepto donde estén identificados los problemas y la soluciones. El señor Mario Ramírez espera poder negociar el costo de este estudio.

4.2. Conceptos Adicionales

El señor Mario Ramírez, manifestó la importancia de presionar a las personas que se oponen a realizar las pruebas con colorante.

El señor Jorge Martínez, opinó que se debe dejar evidencia por escrito que la administración le ha solicitado a estos apartamentos el poder realizar las pruebas, en caso de que esto continúe.

El señor Mario Ramírez, mencionó que hay otro tema en la torre 4, que es cuando se presentan las inundaciones, explicó que esto se debe porque, el conector de aguas lluvias es insuficiente para sacar el agua que baja por la bajante de las cubiertas y de la que viene de las plazoletas y es cuando hay el rebosamiento de agua. El ingeniero Carlos propuso independizar los desagües de agua de la plazoleta y conducirlos por un tubo independiente y colocarlos más adelante y colocarles una tubería independiente y poner al costado sur del conjunto y conectarlo al conector de aguas lluvias. Tema que hay que revisarlo más adelante. El señor Mario Ramírez, explicó que el trabajo de la bomba eyectora comienza la semana entrante, ya se firmó el contrato, y próximamente se hará el pago del 60%. Por lo que el señor Jorge Martínez, opinó que se debe esperar la bomba eyectora y de no ser suficiente, en ese caso si realizar lo que el ingeniero Carlos Forero propuso.

5. **Poda general setos pinos sobre carrera 58 y siembra de eugenias.** Se aplazó tema para siguiente reunión
6. **Respuesta último correo José Elías Moreno.** Se aplazó este tema para siguiente reunión
7. **Proposiciones y varios**

El señor Adolfo Castillo, habló sobre las reclamaciones de los apartamentos que sufrieron daños, donde la administración les pidió cotizaciones de esos daños para realizar la reclamación al seguro. Indicó que hay apartamentos que no van a reclamar pues fue en los depósitos y se les realizó el arreglo internamente por la administración. Sin embargo, expuso el caso de un apartamento que reclamó porque tenía una unidad de odontología en el depósito y se dañó.

El señor Adolfo Castillo, explicó que la aseguradora igual revisará cada caso para confirmar los daños, y ya Arbombas emitió un concepto técnico, siendo uno de los documentos que pide la aseguradora, donde explicaron que se encontraron fisuras en la red hidráulica de la torre 1, 2 y 3 por una fuerte sobrepresión ocasionando fugas de agua y la inundación en las torres. El asesor de seguros revisó este concepto, y manifestó que estaba acorde a lo que se necesita para ser enviado a la aseguradora.

Siendo las 9:11 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

Javier Piza
Consejera

Jorge Martínez
Consejero