

## CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

### ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 138

El martes trece (13) de julio de 2021 siendo las 7:31 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. Paola Rosero	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

#### AUSENTES.

Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	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.
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 copropietario.
7. Hurto Apto
8. Planos para tramites de cerramientos muros
9. 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 Adolfo Castillo, indicó que DosC Studios va a realizar la entrega de la recepción el día miércoles a las 6:00 AM, se tiene programado que asistan; la supervisora del proyecto Jimena Caro, el señor Mario Ramírez, el señor Adolfo Castillo y demás personas del consejo que deseen asistir. Manifestó que hay varios temas de detalles que harían falta, uno de esos es a la entrada a la recepción, el espejo que se tenía en la caseta, también detalles en el mesón y 6 cámaras que hacen falta en la recepción. Explicó que ya se instalaron dos monitores que previamente se tenían, y las cámaras de estos monitores se encuentran funcionando, sin embargo, hay un monitor que se encuentra aún en el escritorio de la administración que deben también instalar. Por otro lado, el tema de los casilleros, que ya se habló con el proveedor que quito los casilleros anteriores y que tienen que volver a instalarlos y se encuentran en el salón comunal, también explicó que DosC Studios debe realizar la entrega del salón comunal pintado y limpio.

Por otro lado, se explicó de nuevo el tema del espejo que se debe poner, ya que hay un muro que no ayuda a la visibilidad del guarda, por lo que el señor Javier Jiménez, opinó que se ponga una cámara para que el guarda vea mejor.

La señora Paola Rosero, opinó igualmente que se puede revisar algún monitor que se tenga para que estén revisando la entrada, y más adelante revisar otra opción.

Por otro lado, el señor Mario Ramírez, explicó que se tiene pensado comprar un software donde queden registrados los visitantes con fotografía.

El señor Adolfo Castillo, expuso los avisos que hacen falta poner en la recepción, por lo que se espera solicitar una unificación de los avisos en temas de colores y logo del conjunto.

## **2.2. Inauguración.**

El señor Adolfo Castillo, dijo que, por los temas pendientes en la recepción, lo mejor era esperar a la reunión del miércoles para confirmar si el boletín debe sacarse con fecha de entrega de recepción para el domingo o para la siguiente semana.

**Conclusión:** Por decisión unánime se decidió que se realizará la entrega el domingo de la siguiente semana.

## **2.3. Apertura a la comunidad**

Este punto fue tratado junto al tema de la inauguración.

## **2.4. Muebles visitantes**

El señor Adolfo Castillo indicó que se le pagará al proveedor de los muebles de visitantes para que comience a fabricarlos. Se explicó que la fabricación tarda 15 días hábiles.

## **2.5. Muebles vigilantes**

El señor Adolfo Castillo, explicó que los muebles de las sillas de los vigilantes se revisaron con el señor Mario Ramírez por lo que se concluyó que se debe comprar nuevas sillas ya que las que se tienen están muy dañadas, y se pensó en sillas fijas teniendo en cuenta que las de rodachines desgastan el piso.

Por otro lado, indicó que en la recepción norte es muy pequeño el espacio que se tiene del muro al mostrario, por lo que se debe cambiar la silla y poner una silla fija que quepa y arreglar el muro que está ya golpeado.

## **2.6. Matas y piedra jardineras contiguas.**

El señor Mario Ramírez, recordó que DosC Studio quitó el jardín de la recepción y ellos se comprometieron a volverlo a poner.

El señor Adolfo Castillo, explicó que las materas contiguas a la recepción están incluidas dentro del contrato, donde DosC Studio se comprometía a volver a poner tierra y a sembrar. El señor Mario Ramírez, preguntó sobre que matas se van a sembrar en la jardinera contigua. Comentó que hay un millón de pesos de presupuesto en jardines, pero que espera que no se gaste todo en recepción y se pueda dejar presupuesto para lo que queda del año, teniendo en cuenta que gastando el millón de pesos quedaría solo \$400.000 para lo que queda del año.

El señor Adolfo Castillo, explicó que se debe comprar matas para las dos jardineras, la matera y matas para la recepción.

El señor Mario Ramírez, mostró fotos de los jardines de la torre 3 pues se encuentran las plantas muy altas y no tienen flores, y le parece importante mejorar este jardín con el presupuesto.

**Conclusión:** Se solicitará un \$1.000.000 de anticipo para la compra de matas que serán puestas en la recepción y para la mejora de los jardines de la torre 3.

## **3. Hidráulicos.**

El señor Adolfo Castillo, explicó que todo el tema hidráulico del conjunto no ha tenido un buen asesoramiento, y las administraciones pasadas como la actual han cambiado de proveedor de bombas pues no han dado buenos asesoramientos o dan respuestas rápidas que con el tiempo van cambiando, sus diagnósticos no son de mantenimiento predictivo, por lo que la administración solicitó un diagnóstico con la Firma ASERGET y la firma se centró más en los temas de red contra incendios pero no profundizó sobre los estados de los equipos de presión de hidro de las bombas, por lo que su estudio no fue completo. Por lo anterior, se aprobó por el consejo la contratación del ingeniero Carlos Forero, ingeniero de FLUIDOS & REDES SAS, quien ya realizó trabajos en el conjunto, para asesorar al conjunto durante 6 meses y que participe en las reuniones con ARBOMBAS y revise los informes que dejan estas empresas de mantenimiento.

Por lo que se espera en conclusión que el ingeniero aterrice todo lo que ARBOMBAS dice que se debe realizar y conocer cuales son los proyectos importantes y necesarios, y cuales son los que se pueden esperar para más adelante.

**Conclusión:** Se espera el informe del ingeniero donde muestre el estudio que realizó del conjunto y de las cotizaciones de ARBOMBAS y así evaluar las prioridades.

## **4. Filtraciones de agua Torre 4 sótano 2.**

### **4.1. Estatus Pruebas**

El señor Mario Ramírez, explicó que se reunió con el ingeniero Carlos Forero quien es el encargado de realizar las pruebas de colorantes en los apartamentos. Explicó que los daños son dos, unos que vienen directamente de los apartamentos pues dentro de las media caña del sótano se observan semillas y arroses y hasta jabón. Por lo que se le pidió al ingeniero adelantar las pruebas de este problema, sin contar con los dos apartamentos que se oponen, y si no se encuentra el problema en los demás apartamentos entonces se concluye que el problema está en los dos apartamentos que se opusieron.

#### **4.2. Conceptos Adicionales**

El señor Mario Ramírez, explicó que hay un segundo problema, y es que hay un tubo, dentro de esa misma área del sótano, con otra fuga de agua, este problema no se tenía dentro del contrato anterior. Indicó que es un tubo que bota agua las 24 horas del día, se cree que es agua limpia por lo que se llegó a la conclusión que el daño se encuentra dentro de la tubería que alimenta el tanque que esta debajo del gimnasio. Se le solicitó al ingeniero la cotización por este daño y la cotización salió por \$2.500.000 y el consejo la aprobó en la reunión pasada, igualmente se negoció y se logró un descuento y quedo en \$2.000.000.

Se espera que este mismo mes de julio se tenga el informe preliminar del segundo problema, teniendo en cuenta que no depende de los apartamentos para revisarlo.

El señor Mario Ramírez, igualmente expuso que en el sótano 2 se realizó una media caña o cañuelas que son las que están recibiendo el agua que está saliendo del muro, esta agua no la alcanza a succionar la bomba de la caja que se hizo por lo que se tiene que colocar una pendiente para que el agua ruede hacia la caja y así la succione, de no hacerlo el agua quedaría estancada.

El señor Adolfo Castillo, explicó respecto al tema de la bomba eyectora que seguramente cuando se instale, los canales de agua que están actualmente van a permanecer vacíos, y se va a mejorar el tema del olor, sin embargo, eso no soluciona el problema de la caída o presencia del agua de los muros y se mencionó que ese eyector #6 no va a sustraer agua de nivel freático.

Por otro lado, el señor Mario Ramírez, explicó un problema que se tiene en el sótano de la torre 4, donde hay un rebosamiento de aguas por el conector de aguas lluvias, tema que se le dijo al ingeniero que sería revisado más adelante. Igual se explicó que el problema estaba en la plazoleta enfrente de la torre 4 donde hay 7 sifones que llevan las aguas lluvias que la conducen al recolector de aguas lluvias que está en el sótano 2, pero el recolector de aguas lluvias esta recibiendo toda el agua que baja también por la bajante que viene de las cubiertas, y hay un punto en la que se encuentran las dos corrientes y el diámetro de la tubería del recolector de aguas lluvias es muy pequeño y no alcanza a sacar todas las aguas y genera rebosamientos. El ingeniero planteo como solución, el independizar el agua que viene de la cubierta y hacer otro conector al agua que viene de los desagües de la plazoleta y más adelante empatarlas cuando la corriente sea menor, y colocar unas válvulas que impidan que el agua regrese.

La señora Paola Rosero, propuso realizar una reunión de campo con el ingeniero para ver realmente cuál es el problema de la torre 4.

**Conclusión:** Queda pendiente que el señor Adolfo Castillo agende la reunión con el ingeniero y las personas del consejo.

#### **5. Poda general setos pinos sobre carrera 58 y siembra de eugenias.**

El señor Adolfo Castillo, explicó que en la asamblea pasada se autorizó la poda general de setos pinos y el reemplazo por unas eugenias. Se planteó sembrar eugenias de 70cm de alto y dejarlas crecer a un máximo de 1.20mtrs y mantenerlas en esta altura por seguridad del conjunto.

Explicó igualmente que hay cuatro cotizaciones hasta el momento donde hay diferencias de 3millones y hasta 7 millones, indicó que la diferencia es por temas de especialidades de las empresas como lo son en temas de paisajismo, y las otras empresas son personas

naturales o independientes. Todas las empresas realizaron la cotización de 450 eugenias de 70cm de alto. Se manifestó que este trabajo debe hacerse gradualmente, para no dejar zonas sin sembrar por mucho tiempo.

El señor Adolfo Castillo, le explicó a la señora Paola Rosero que los setos se cambian por tema de mantenimientos en la poda de pinos siendo este muy delicado, por otro lado, explicó que los setos consumen 200 litros diarios de agua esto hace que dañen el andén y sufran un desnivel. Adicional hay un tema de seguridad, donde los ladrones pueden esconderse en esos pinos y no hay visibilidad a la calle.

Se indicó que el presupuesto para este cambio es de \$5.000.000.

El señor Adolfo Castillo, manifestó que la empresa Tecnoplantas del señor Yimmi Quiza, es quien trabaja actualmente en el conjunto en el mantenimiento mensual de los jardines y es uno de los proveedores con mejor precio para trabajar el tema. Esta empresa se demoraría entre 15 y 20 días teniendo en cuenta que es por etapas. La cotización incluye tierra abonada, transporte de plantas y el trasiego o retiro de los setos.

El señor Mario Ramírez, le pidió al señor Adolfo Castillo que la siembra sea a ras de piso, ya que los setos se encontraban a una altura del piso. Y, por otro lado, pidió que el trabajo sea más rápido, y se demore en dos semanas.

**CONCLUSIÓN:** Por decisión unánime se aprueba que la empresa Tecnoplantas de Yimmi Quiza y sea quien realice el cambio de los setos pinos por las eugenias, se espera que el trabajo comience después de que se tenga la recepción lista.

#### **6. Respuesta último correo copropietario.**

El consejo explicó que a los correos que se han recibido con dudas sobre el proyecto de la recepción, serán resueltos por medio de un informe final que se va a entregar a toda la comunidad.

#### **7. Hurto Apto 3-102.**

El señor Adolfo Castillo, mostró el informe preliminar que envió el coordinador de seguridad, donde el sábado 10 de julio se realizó atención al caso. Explicó que se reunieron con el investigador, realizando la extracción de los videos esa misma noche al igual que el recorrido por la zona. Se indicó que hay tres cámaras en el parque, una de esas cámaras apunta al punto frágil del apartamento de la persona afectada, los videos mostraron una persona con mascota acompañada del señor que entró a robar. El incidente ocurrió minutos antes de que se cerrara la puerta del parque a las 8pm, por lo que escogieron esa hora teniendo en cuenta que hay guardas realizando tareas de basuras dentro del conjunto. se concluyó que hubo deficiencia por parte de la operadora de la empresa de seguridad, quien es la que tiene que ver los videos, pues pudo alertar la situación. Esta guarda fue removida de su puesto inmediatamente, lo mismo que el guarda líder pues cuando fue alertado de los ruidos dentro del apartamento, por el hijo de la persona del apartamento, le pidió a la persona que entrara solo y revisara si había algo o alguien, por lo que el guarda no realizó el acompañamiento al residente.

El señor Adolfo Castillo, indicó que tuvo reunión de trabajo con el coordinador de seguridad de manera virtual, mirando las acciones que se iban a tomar y se están tomando, y se reunieron virtualmente con la afectada. A la fecha ya se le arregló la reja del apartamento afectado, este arreglo fue por cuenta de PPH y se colocó otro candado.

Por otro lado, se explicó que se reunieron con una empresa de AUTOURBE para tratar el tema de las cámaras y circuitos cerrados de televisión y de medios de seguridad, para que ellos pasen una propuesta y poder revisarla. Se está trabajando en todos los frentes.

La señora afectada reportó robo por \$5.000.000 y se está revisando si la empresa PPH puede ayudar con la indemnización del robo.

La señora Paola Rosero preguntó por los otros apartamentos que tienen igualmente solo las rejas, y por otro lado preguntó por la alarma que no alerta.

El señor Mario Ramírez, explicó que el año pasado cuando se tuvo el tema de robo en la entrada de la Cra. 58 se mandaron a colocar las alarmas de seguridad, pero en un momento un rayó dañó el sistema eléctrico y se le hizo la reclamación al seguro quien dio \$750.000 por lo que hay que volver a solucionar el tema de seguridad en el conjunto. Se buscaron de nuevo las cotizaciones, sin embargo, no se ha podido encontrar el proveedor. La señora Paola Rosero, opinó que es importante hablar con los conjuntos vecinos para saber si a ellos también les ha ocurrido lo mismo o igualmente alertarlos.

El señor Adolfo Castillo, explicó que los conjuntos aledaños si tiene una cerca y son conjuntos más cerrados en comparación con Nogales de la Colina.

El señor Mario Ramírez, expuso que en algún momento se había pensando en pagar un vigilante para el área del parque y pagarlo entre todos los conjuntos, por lo que opinó que se volviera hablar con todos de nuevo.

El señor Adolfo Castillo, explicó que las rejas del parque se están cerrando a las 8 pm porque todas las personas de los conjuntos vecinos con mascotas, pidieron que esa sea la hora de cierre.

**Conclusión:** El señor Adolfo Castillo, se comprometió a hablar con los administradores de los conjuntos vecinos para cambiar la hora de cierre de las puertas al parque.

## **8. Planos para trámites de cerramientos Muros**

El señor Adolfo Castillo, explicó que estuvieron con el ingeniero Edgardo Rojas, quien está asesorando el tema de muros, en la oficina de archivo de Planeación ubicada en la Zona Industrial de Montevideo, y se logró conseguir la copia de los estudios de suelos del conjunto, copia de un plano arquitectónico y copia de tres licencias. En medio de esto, se dieron cuenta que son varias las licencias de construcción que se deben sacar teniendo en cuenta que el conjunto se construyó en etapas diferentes, por otro lado, se debe obtener el plano estructural donde se muestre el encerramiento de los muros, ese aún no se tiene, por lo que fue necesaria solicitar de manera virtual una cita a nombre del ingeniero para que él sea la persona que vaya y solicite la información. Ya teniendo los planos que hacen falta, se iría a la Curaduría para solicitar el permiso.

La señora Paola Rosero, opinó que se pongan fechas entre 15 días para tener respuesta del ingeniero y otros 15 días para revisar el avance de la Curaduría y plantear el proyecto de reforzamiento de muros.

## **9. Proposiciones y varios**

El señor Adolfo Castillo, abordó como primer tema de la reunión el tema de la guardería. Explicó que se había hecho uso de la guardería sin previo aviso a la administración por lo que se tuvo que cerrar para la persona que lo solicitó. El señor Adolfo Castillo, manifestó que la guardería se iba a abrir bajo unos protocolos y se esperaba enviar un boletín para

darle apertura al mismo. Sin embargo, se recordó que si se realizaba la apertura de la guardería se tenía que realizar la apertura de los demás espacios como el gimnasio. El señor Mario Ramírez, indicó que además de los protocolos hacía falta hacer un reglamento de uso de la guardería.

Siendo las 9:40 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

**Paola Rosero**  
Consejera

**Javier Piza**  
Consejera

**Sergio Polania**  
Consejero