

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 146

El martes (31) de agosto de 2021 siendo las 7:07 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
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sra. Paola Rosero	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal

INVITADOS.

Ing. Carlos Forero	Gerente Fluidos & Redes
--------------------	-------------------------

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. Informe hídrico R.C.I. T-4 sótano 2
3. Informe estado Muros cerramiento - curaduría.
4. Luces perimetrales.

DESARROLLO DE LA REUNION

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

2. Informe hídrico R.C.I. T-4 sótano 2. El señor Carlos Forero, hizo lectura del informe que remitió por correo el cual es presentado en pantalla, explicó que se ha podido observar el deterioro de la tubería y que no fue fácil tener en principio la colaboración de los aptos para hacer las pruebas y ya se logró en julio realizarlo, al igual el estudio era para lograr ubicar el origen de esta humedad en el muro de la torre 4 en el sótano, los aptos terminados en 4 fue difícil entrar por la situación de la pandemia, en cada piso fue utilizado un diferente color para poder identificar cada uno y el colorante rojo se utilizó en los 2 primeros pisos y 3er piso con colorante blanco, en piso 4to usaron colorante verde y el tubo recolector de las cocinas 3 y 4 presenta fuga debajo de la torre aunque no se sabía el recorrido de esta tubería para lo cual pidió autorización del uso de una cámara lo cual este costo esta por fuera de la propuesta inicial, explico que se hizo este proceso y con esto pudieron detectar la rotura de un tubo y está ubicado debajo del primer piso debajo de una materia cerca de la torre 4 que será necesario intervenir retirando las plantas y la tierra, luego romper la placa, trabajos que es entre 10 y 12 días hábiles debido al proceso que esto lleva porque la placa es robusta, después presentó los videos que muestran lo que hizo la cámara que ingresaron por la tubería y al recolector se le hizo una perforación para poder pasar la cámara y se encuentra el tubo de 6" que esta con la perforación y es el tubo que entra por donde está la torre 4 pero sumergiéndose hacia el sótano, hasta que se ubica el borde de un tubo y se empieza a percibir que el tubo esta desprendido, el señor Carlos Forero, explicó que la conclusión es que la torre tubo un movimiento diferencial al parqueadero generando que el tubo se rompiera, se ve la luz desde donde está la cámara y el tubo roto y las pruebas de los colorantes fue lo que permitió detectar que había un tubo roto y la cámara ya ubicar donde está el tubo roto mencionó que la distancia desde la parte de arriba hasta donde está el tubo roto es como de 3 mts. al igual mencionó que hay otra fuga de agua la cual es constante, que es aparte de esta falla que se detectó, que para esto se va a iniciar el proceso de ubicarla para poder hacer una sola intervención. El señor Javier pregunto si hay algún método para saber el sitio preciso de donde romper, el señor Carlos forero explico que si se puede ubicar exactamente donde está el tubo roto pero que igual es necesario romper la placa la cual no se sabe qué tipo de estructura es pero que se tendrá el cuidado que sea necesario para hacer una intervención sin dañar la estructura. El señor Mario Ramírez, pregunto qué margen de error puede haber sobre el daño que ya fue identificado si este es el único o si puede haber otro en ese mismo lugar el señor Carlos Forero respondió que se puede revisar esto ya con la intervención que harán inspeccionando los otros tubos para poder descartar que no haya otra fuga en otro tubo, el señor Javier Jiménez mencionó que, si se puede cambiar la tubería para asegurar que no se vuelva a presentar esta situación porque es claro que fue una falla en la construcción de los apartamentos, el señor Carlos forero explicó que, efectivamente hay tipos de tuberías que no aguantan los movimientos que se puedan presentar y esto se debe medir cuando se hace la construcción de este tipo de edificios y que se podría ver la posibilidad de instalar tubería que aguanten esos movimientos y son juntas de expansión, el señor Jorge Martínez

preguntó que, como se puede solucionar lo del cemento que hay dentro del tubo o que implicaciones tendría porque se ve que es bastante. El Ing. Carlos Forero que no es que el concreto este dentro del tubo sino que en esa sección no hay tubo porque este se separó y al separarse se ve el concreto que hace parte de la estructura del edificio, mencionó que una vez se realice el trabajo igual el agua que tiene el muro se demorara en secar el agua que ya se ha filtrado porque no hay aire o calor que la seque dado que lleva muchos años recibiendo agua, aunque una vez se realice la reparación ya no habrá más aporte de líquido en el terreno y eso es lo que se debe certificar cuando se realicen. Se concluye que sería mejor tener ubicado el origen de la otra fuga que está saliendo constante para que una vez se tengan los dos puntos de las filtraciones ubicados se pueda realizar una sola intervención. El señor Adolfo Castillo, manifestó que se vienen realizando lavados de tipo profundo cada 15 días y semanales de manera superficial y ya con estos los olores han cedido bastante que igual se seguirán realizando estos lavados y que al igual ha servido bastante lo de la bomba eyectora nueva, los boletines se han subido ya con información y al igual menciono que sugiere que una vez se tenga ubicado la otra filtración si se pueden subir los videos, imágenes y el informe correspondiente. El señor Adolfo Castillo, informo que el ingeniero Carlos Forero, encontró una fuga en la instalación de la bomba nueva y los de Arbombas ya hicieron las correcciones y el ingeniero Forero volverá a revisar, para que se puede luego firmar el acta de entrega de estos trabajos. El señor Adolfo Castillo, menciono que en cuanto lo de RCI está listo el contrato está pendiente la firma del señor del señor Arnulfo de Arbombas y de acuerdo a las propuestas es aproximadamente un valor de \$4.000.000 y el compromiso es que el ingeniero Carlos Forero siga en lo de la supervisión de estos trabajos.

3. Informe estado Muros cerramiento - curaduría. El señor Adolfo Castillo, menciono que ya se ha estado avanzando con el tema de la parte de la intervención de los muros, explicó los costos de la radicación de los documentos para los tramites en curaduría después de haber ubicado los planos en catastro y en la oficina de Montevideo y que al igual esas copias de planos también hubo unos gastos, lo de la curaduría se puede demorar más o menos unos 40 días, falta una firma de la Arq. Jimena en un documento que es el único que está pendiente. El uro del costado sur se le hizo un acabo especial en color grisáceo y que el día de mañana 1 de sept ya está programado la instalación de luces y aviso.

4. Luces perimetrales. El señor Adolfo Castillo, comparte en pantalla unas fotos y un video de un reflector solar que vale \$250.000 y que es una prueba que se está haciendo, explicó que este reflector no depende de corriente eléctrica, sino que se carga durante el día y en la noche se prende, está instalado de manera temporal en el antejardín sobre Cra. 58, tiene una duración de 20.000 horas es decir un periodo de vida de 5 años, en el video se pudo observar el área que coge que es bastante es como de 250 vatios, el señor Mario Ramírez, explico que la idea de hacer unas pruebas de funcionamiento del reflector buscando el

reemplazo de los postes que hay actualmente en la plazoleta lo único que ha visto de inconveniente que hay es que el panel y la luz vienen incorporadas en el mismo reflector entonces si se daña una de las dos parte se deben cambiar completo no se puede por partes, que será necesario buscar un proveedor que suministre el poste, la iluminaria y el panel por aparte para que solo si se daña la luminaria pues solo sea cambiar el bombillo, el señor Mario explicó que se deberá enviar un boletín explicando que solo es una prueba y que con este proyecto se busca ahorro de energía y que en 5 años estos costos se pagaran solos. Pregunta el señor Jorge Martínez, que cuantas luminarias o postes serian dijo el señor Mario Ramírez, que como 20 postes y que se podría hacerse por etapas, al igual el señor Adolfo Castillo, menciona que igual esto ayudara al tema de seguridad porque así se vaya la luz estos reflectores se prenderán solos todo el tiempo.

Siendo las 8:16 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

Jorge Martínez
Consejero

Javier Piza
Consejero

Sergio Polania
Consejero