

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 152

El martes (12) de octubre de 2021 siendo las 7:10 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. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Sergio Polania	Vocal
Sr. Adolfo Castillo	Administrador

AUSENTES.

Sra. Paola Rosero	Vocal
-------------------	-------

INVITADOS.

Ing. Carlos Forero	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 humedad sótano 2 T-4.
3. Resultado pruebas RCI.
4. Uso baños vigilancia (portería vehicular), personal de mantenimiento (sauna).
5. Deuda apto.1-1204.
6. Propositiones y varios.
 - a. Propuesta Arq. Jimena Caro.
 - b. Indemnización Tarjeta Electrónica T-6.
 - c. Rta. Alcaldía de Suba seguridad en la zona.
 - d. Apertura salón social y gimnasio.
 - e. Ascensores torres 4 y 6.

Desarrollo reunión:

- 2. Informe humedad sótano 2 T-4.** El señor Adolfo Castillo comparte pantalla y presenta el informe remitido por el Ing. Carlos Forero, tomó la palabra el Ing. Forero quien explicó de acuerdo a su informe lo que estuvieron revisando de las humedades presentadas en esta zona, hicieron una perforación en el tubo para introducir una cámara con una sonda de 2 mts y dio por resultado que un tubo naranja que recoge parte de lo que sale de las cocinas de la torre 4 encontraron la perforación justo en la entrada detrás de donde están los medidores de gas y en una de las **Y** está rota y por alguna razón el tubo no va hacia ninguna parte y lo que sale lo termina botando a la canal que es todo tipo de desechos de las cocinas, dijo que este tubo fue hecho así desde la constructora, por ende el Ingeniero hizo unas recomendaciones para encaminarlo, y con relación a los tubos que se han encontrado rotos se debe reparar y mencionó que la presencia de agua contaminada de la torre 2 desaparecería, el señor Mario Ramírez dijo que si ese codo se conectaría a donde y que el tubo paralelo que pasaría con este, el Ing. Carlos Forero responde que ese tubo que tiene un accesorio amarillo y que después es naranja y como debería ir para conducir lo que por este pasa, y que el otro tubo que no se sabe exactamente que está recogiendo se debe hacer una inspección antes abriendo un hueco en el cielo raso del hall, el señor Jorge Martínez pregunto hasta donde llegan los tubos blancos que se ven en la imagen que presenta en pantalla, el Ing. Carlos Forero respondió que esos tubos están drenando el agua que seguramente alguien los puso para que hicieran seguramente en pruebas, el señor Javier Jiménez preguntó si ya se tiene cotización de lo que se debe hacer ya con esta nueva fuente de contaminación que se detectó, el Ing. Carlos respondió que como estos son unos tubos que no se tiene contacto visual directo se debe retirar la tierra de la matera y abrir un hueco y determinar que tanto tendrán que romper por el concreto para esto debe hacer unas actividades de inspección para saber qué tan complejo sería el trabajo y poder valorizarlo, se tiene pensado hacerlo esta semana para poder tener el presupuesto de este proyecto. El señor Mario Ramírez sugirió se hiciera un boletín donde se puedan publicar los dos hallazgos (2 tubos rotos) reportados por el Ing. Carlos Forero, dado que si se van a hacer excavaciones las personas sepan que se está haciendo a nivel más técnico incluyendo lo de los estudios que se tienen programados para la semana siguiente. El Ing. Carlos Forero mencionó que puede ser un trabajo como de 15 días por lo que toca intervenir la placa sin afectar la estructura porque si hay hierros importantes no pueden intervenir solo por donde se pueda romper buscando llegar al sitio donde están los tubos rotos.
- 3. Resultado pruebas RCI.** El señor Adolfo Castillo presentó en pantalla compartida el boletín 315 del 12 de octubre de 2021 el cual leyó y también

mostro las fotos y videos de las pruebas de agua que se llevaron a cabo el día 11 de octubre, explicando paso a paso en que consistieron las mismas. El Ing. Carlos Forero explico que cada 6 meses que se hagan las pruebas no es necesario estar haciendo inversión como esta ocasión porque el equipo por razones no claras los equipos estaban fuera de funcionamiento, que la idea es que los equipos deben funcionar sin problema, menciono que se cambió el sistema de uno de los equipos para que trabajara con un sistema de contactores y que el otro le hacían falta unos presostatos, que si llegara a presentarse una emergencia el equipo debe funcionar perfectamente y para no entrar en estos sobre costos se deben programar este tipo de pruebas una vez cada 6 meses porque al estar el equipo tan quieto se deterioran algunas piezas del equipo, el señor Adolfo Castillo menciono que, en el cuarto de bombas 2 que cuando se prendió fue necesario desmontar el contactor limpiarlo y al volver a conectarlo ya funciono muy bien el equipo lanzando el agua por las mangueras y esto es por lo mismo que el Ingeniero Carlos dijo que es porque este tipo de equipos al no prenderlos las piezas pueden deteriorarse o hasta dañarse, preguntó que si antes de hacer las próximas pruebas se debe hacer algún mantenimiento preventivo, el Ing. Carlos Forero dijo que sí que se puede solicitar a la empresa que hace los mantenimientos que lo realice cada 6 meses antes de las pruebas, al igual dice que el equipo RCI ya quedó al 100% de funcionamiento y que si se le hace mantenimiento adecuado debe mantenerse en ese estado y no debe presentar ningún deterioro de un mes a otro.

- 4. Uso baños vigilancia (portería vehicular), personal de mantenimiento (sauna).** El señor Adolfo Castillo inició comentando que se hizo la remodelación de los muebles de la portería norte, que se pintó y se arregló el baño, quien ayudo con esto fue el todero del conjunto, que después de esto salió un interrogante sobre el tema del papel higiénico, que si debería ponerlo cada trabajador de las empresas de vigilancia y aseo y al revisar algunas normas al respecto y dice que las empresas donde se prestan los servicios deberían suministrar estos elementos básicos como son jabón y el papel higiénico, pero que la preocupación es que son 15 vigilantes más 5 de aseo y 5 trabajadores o contratistas durante el mes como personal de la red de operadores de internet o telefonía, trabajadores de plomería, o contratistas de diferentes labores en zonas comunes, que por ende seria 25 personas más o menos mensual que estarían haciendo uso de estos baños y por ende el consumo de papel higiénico, jabón y toallas de papel para manos y los respectivos dispensadores para los 3 baños, para lo cual el señor Adolfo Castillo dijo que son 3 baños, pone a consideración del consejo si están de acuerdo que se dote estos baños con estos elementos con la salvedad que puede ser un gasto importante por si se presentaran mal uso y desperdicio de estos los elementos, el señor Jorge Martínez sugiere que, sea mejor un secador de manos y no toallas de papel, al igual sacar un cálculo de cuanto

puede ser lo que se gastaría, la señora María Luisa Rubiano sugirió que se viera la marca que hay en los baños de Olímpica.

5. Deuda apto.1-1204. El señor Mario Ramírez mencionó que, este tema ya se ha tratado varias veces y que vuelve a salir a colación porque estos propietarios pidieron tener una reunión con él, explicó que hay dos tipos de deudores, que uno es el que da prioridad a unos temas, pero la cuota de administración queda en segundo lugar, pero termina pagando y que hay otros deudores que si tienen problemas financieros y no pueden realmente pagar. Queda aprobado por unanimidad que el consejo hará un acuerdo de pago por la totalidad de la deuda con estos propietarios, quedando en cabeza como delegado el señor Mario Ramírez.

6. Proposiciones y varios.

a. **Propuesta Arq. Jimena Caro.** El señor Adolfo Castillo compartió en pantalla la propuesta la cual leyó, el señor Mario Ramírez mencionó que la arquitecta evaluó el costo y que solicitó una reconsideración de la misma de acuerdo a una inicial que ya había presentado, la cual está en un costo de \$6.500.000, menciona en la propuesta que no incluye expensas ni cobros generados por la curaduría urbana, el Señor Mario Ramírez aclaró que esto se refiere a otros costos que se pagan directamente en la curaduría, al igual en la propuesta dice que tampoco incluye en este valor el diseño estructural en caso de ser necesario. Conclusión. Quedó aprobado por unanimidad por parte del consejo esta propuesta.

b. **Indemnización Tarjeta Electrónica T-6.** El señor Adolfo Castillo informó que ya fue aprobado por Axa Colpatria el pago de la tarjeta electrónica que se dañó en el ascensor de la torre 6 y el valor aprobado fue de \$3.500.000 los cuales entraran a la cuenta de la copropiedad.

c. **Rta. Alcaldía de Suba seguridad en la zona.** El señor Adolfo Castillo informó que se sigue trabajando en este tema y que ya se han unido con varios administradores de la zona que se está redactando una acción popular la cual se buscará la firma de los tenderos y 6 administradores de conjuntos, adicional hizo lectura de una respuesta que llegó de la alcaldía de Suba en la cual informan que ellos ya pasaron el caso a la Estación de Policía XI y directamente al comandante encargado, así mismo informa que ya se hizo un grupo de WhatsApp en el cual están vigilantes, administradores, coordinadores de las empresas de vigilancia para apoyarse en caso de presentarse una alerta en la zona.

- d. Apertura salón comunal y gimnasio.** El señor Mario Ramírez mencionó que ya los conjuntos están abriendo las zonas sociales y que él sugirió al administrador que se llevara el tema al consejo porque se vienen algunas actividades a finales de año como primeras comuniones, grados, etc. y que se podría solicitar a la abogada Carolina López que si puede ayudar con algún documento que tenga algunas normas de acuerdo a protocolos de bioseguridad y que quede claro que es responsabilidad de quienes hagan uso de estas zonas para control del aforo y que libere al consejo y a la administración de cualquier responsabilidad por el tema de la pandemia. Sobre el gimnasio se sugiere solo dejar algunas máquinas y pasar otras a un salón social, al igual retomar el costo del alquiler para el salón social. Se solicitó al señor Adolfo Castillo presente el modelo de los avisos de reglamento, protocolos y contrato antes de realizar la apertura de estas zonas las cuales se espera se reabran el 1 de diciembre de 2021.
- e. Ascensores Torres 4 y 6.** El señor Adolfo Castillo informó que se hizo cambio de algunos acrílicos de los techos de los ascensores torres 4 y 6 y la iluminación que son unas cintas de luz que mejoran la iluminación en las cabinas.

Horas:

Siendo las 8:06 PM se retira de la reunión el Ing. Carlos Forero.
9:27 PM se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

María Luisa Rubiano
Consejera

Sergio Polania
Consejero

Javier Jiménez
Consejero

Jorge Martínez
Consejero