

CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE LA COLINA

ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION No. 178

El jueves veintitrés (23) de junio de 2022 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 presencial en la oficina de administración del conjunto, conforme a la convocatoria realizada con anterioridad vía correo electrónico por el Administrador y con el fin de tratar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación de Quórum
2. Informe resultados pruebas estructurales muro segundo sótano torre 4, a cargo del Ing. Edgardo Rojas.
3. Presentación propuesta modificación zonas húmedas del conjunto a cargo de la empresa DOSC STUDIO.

ASISTENTES

Sr. Mario Ramírez	Presidente
Sr. Javier Piza	Vocal
Sr. Jorge Martínez	Vocal
Sra. María Luisa Rubiano	Vocal
Sr. Javier Jiménez	Vocal

Sr. Adolfo Castillo	Administrador
---------------------	---------------

AUSENTES.

Sr. Sergio Polania	Vocal
Sra. Paola Rosero	Vocal

INVITADOS.

Arq. Michael Correa	DOS C STUDIO
Arq. Laura Duarte	DOS C STUDIO
Arq. Laura Cubillos	DOS C STUDIO

Ing. Edgardo Rojas
Arq. Jimena Caro (Asistió de manera virtual)

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.

DESARROLLO DE LA REUNION

- 1. Verificación del quórum.** El señor Adolfo Castillo, confirmó que existía quórum para deliberar y tomar decisiones.
- 2. Presentación propuesta modificación zonas húmedas del conjunto a cargo de la empresa DOSC STUDIO.** Se da inicio a la reunión con la exposición de la Arq. Laura Duarte quien con la ayuda del televisor expuso y presentó los planos constructivos y de diseño iniciales como también la propuesta económica y detallada de los materiales a utilizar. El Sr. Mario Ramírez pregunta a los arquitectos sobre la ubicación en el plano del baño para discapacitados que solicita la CURADURIA No. 3 y este es enseñado por ellos. Se solicita al Ing. Edgardo Rojas enseñe en plano el muro que la constructora radico (según licencia aprobada) como si fuera estructural sin serlo, este procede a indicarle a todos los asistentes. Luego de varias deliberaciones se deja abierta la posibilidad de suspender en el proyecto la ducha. Continúa la exposición la Arq. Laura Duarte señalando que existen unos ítems que no están en el presupuesto y que van a ser comunicados en la presente reunión. El Arq. Michael Correa, propone adicionar el valor de un SISO que lo proveen ellos mismos. La Arq. Laura Duarte explica que dentro del paquete de entregables se entrega informe del SISO, el cual tendrá en cuenta: La entrega y uso de la dotación; las charlas en la mañana de procedimientos y protocolos y en especial el riesgo eléctrico, que señala, es uno de los más altos que van a tener para desarrollar el proyecto. El Arq. Michael Correa expresa que semanalmente se harían los cortes de obra y se entregarán los informes de avances del proyecto. Acota el Arq. Michael Correa que se pueden manejar divisiones en vidrio no metálicas a fin de reducir el costo del proyecto. Aclara la Arq. Laura Duarte que no están las puertas incluidas y se buscará adaptar, en la medida de lo posible, las existentes usadas en caso que no se pueda se planteará su costo. El Arq. Michael Correa plantea que el propósito de DOS C STUDIO es optimizar la propuesta a fin de que no sea tan costoso. El Sr. Mario Ramírez manifestó que la nevera no esta incluida pero que el propósito es que se adquiera la misma. En cuanto a las puertas menciona el Sr. Mario Ramírez se debe contemplar la del administrador. En cuanto a las construcciones secas, menciona la Arq. Laura Duarte, no están incluidas los refuerzos a muros y a puertas. El Arq. Michael Correa menciona que en la propuesta inicial no vieron dilataciones y que son muy necesarias e importantes por lo que DOS C STUDIO las contemplará. Adicional subraya que el horario de trabajo será de lunes a viernes (no festivos) de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. y para el caso de los sábados de 8:00 A.M. a 12 M, salvo que no se realicen labores de ruido. Para las dos (2) primeras semanas se tiene contemplada la demolición. La Sra. María Luisa Rubiano, pregunta cómo está contemplado el tema de la iluminación ya que el área es oscura. El Arq. Michael Correa menciona que irá una iluminación principal de la sala de juntas acompañada de unas balas de

apoyo. La Arq. Laura Duarte acota que este tema se puede revisar al final del presupuesto aprobado a fin de determinar con que dinero de cuenta y ajustar el tema de las luces teniendo en cuenta lo que se quiere y los recursos de dinero existentes. El Arq. Michael Correa puntualiza que toda la parte eléctrica por ellos a instalar cuenta con la normativa RETIE Y RETILAP, adicional se entregan manuales de garantía y fichas técnicas con el mapa-diseño de las instalaciones. Enfatiza que DOS C STUDIO no contrata todos sino un especialista en cada área de trabajo acompañados de un director de obra. Después de varias deliberaciones sobre el precio de la propuesta presentada por DOS C STUDIO el Arq. Michael Correa plantea un descuento del 5% sobre el costo directo y un anticipo del 30%.

- 3. Informe resultados pruebas estructurales muro segundo sótano torre 4, a cargo del Ing. Edgardo Rojas.** El Sr. Mario Ramírez manifestó que hemos venido trabajando en el estudio estructural de los muros de cerramiento con el Ing. Edgardo Rojas y que las tres primeras secciones (de oriente a occidente costado sur) se han inclinado aún más en los últimos meses con respecto a lo observado el año 2021 y en cualquier momento si no se interviene se puede caer por lo cual solicita a DOS C STUDIO una cotización a fin de poder intervenir esos muros. Señala que la seguridad de las personas es muy importante por cuanto se hace necesario realizar su intervención. En tal sentido el Sr. Adolfo Castillo pide a los arquitectos e ingeniero presentes una reunión en el día a fin de visualizar los muros, previa a la cotización que será enviada. Esta quedo para el día viernes 24 de junio a las 9:00 A.M. Se comenta entre los participantes la necesidad de elaborar un boletín informativo antes de intervenir el muro indicando que por precaución se hace necesario acometer la obra de los muros.

El Sr. Mario Ramírez manifestó que en la asamblea del 27 de febrero de 2022 se solicitó y fue aprobado del fondo de improviso la suma de \$ 32.000.000 para este proyecto, sin embargo, considera que este dinero no alcanzará para acometer todos los muros de cerramiento. Se le da la palabra al Ing. Edgardo Rojas quien presenta los principales hallazgos y conclusiones del estudio de los muros; con la ayuda del TV, proyectando diferentes planos y el informe enviado al conjunto por correo señalando que:

- No fueron encontrados los planos estructurales de la pantalla de muro del segundo sótano de la torre 4.
- Las bases o cimentación de los edificios son diferente a la de los parqueaderos.
- Todas las torres tienen sistema de cimentaciones de muros en concreto.
- Es un muro de contención de 20 centímetros de espesor.
- Se extrajeron con saca núcleos muestras del concreto a fin de verificar su estado.
- Se tomaron muestras y se midió la dureza del concreto con un esclerómetro.

- La resistencia del concreto arrogada fue de 281 a 383 kilos por centímetro cuadrado. Es un concreto muy bueno, sano y con buena resistencia.
- Al final el muro que estaba en planos con un espesor de 20 centímetros en la practica resultó ser de solo 15 centímetros de espesor.
- No hay problemas de carbonatación del concreto.
- Se midió el PH que oscila de 1 a 14 y el neutro fue de 7, lo que indica que las precipitaciones de agua comenzaron a generar problemas de oxidación en el refuerzo y eso hace que el nivel de PH empiece a descender, por lo que se debe tener cuidado de evitar precipitaciones de agua sobre el concreto.
- Lo que la copropiedad realizó de detectar y arreglar las filtraciones de agua fue muy bueno.
- Se realizó un análisis químico del sulfato, los sulfatos atacan el concreto.
- La norma pide al constructor que elabore un concreto capaz de resistir 300 kilos por centímetro cuadrado y una relación agua sobre cemento de 0/55. Los concretos que tienen una relación baja de agua sobre el cemento no son porosos y son muy densos y esto hace que ataque químico sea mas de 20. Este concreto es muy denso y resistente al ataque químico es decir que esta muy bien.
- El Sr. Javier Jiménez pregunta si los concretos tienen varilla por dentro y el Ing. Edgardo Rojas responde que si y que estos tienen un refuerzo en una doble malla. Aunque para el muro del que se esta hablando solo se observa una sola malla.
- La sustentación de este muro no esta relacionada ni con la sustanciación de la torre y si tiene que ver con las bases de los parqueaderos.
- Las varillas de los muros son de ½ pulgada y cuadros de malla de 20 centímetros x 20 centímetros. (aproximadamente). El refuerzo del muro es el adecuado.
- El edificio esta cimentado sobre pilotes por debajo a 5metros con 80 centímetros.
- El Sr. Adolfo Castillo pregunta que papel juegan los muros de concreto que existen al interior de los apartamentos, el Ing. Edgardo Rojas responde que la construcción principal de contención de los edificios de nogales radica en esos muros que van desde sus cimientos hasta arriba.
- Con el propósito de detener el proceso de carbonatación de los muros del sótano producida por los autos se recomienda aplicar a los mismos una pintura viniltex de buena calidad.
- Recomienda revisar los muros de manera permanente.
- El análisis del laboratorio EIE ECHEVERRY INGENIERIA Y ENSAYOS SAS fue fundamental para determinar la calidad del concreto

4. Propositiones y varios.

- Respecto a la afirmación del Sr. Javier Piza sobre que no se ha hecho nada con un árbol gigante dentro del conjunto que puede comprometer la estructura de la placa el Sr. Adolfo Castillo manifiesta que: se a gestionando y han venido de la alcaldía local de suba, del jardín botánico, de la secretaria de ambiente y respecto a los dos **(2) pinos Romeron** se hará la solicitud ante los organismos distritales más adelante para solicitar su reemplazo, de acuerdo con la recomendación de la abogada del conjunto.

Siendo las 8:47 P.M. se retira las personas invitadas de DOS C STUDIO

Siendo las 9:26 P.M. se termina la reunión.

En constancia se firma por quienes en ella intervinieron.

(ORIGINAL FIRMADA)

Mario Ramírez Santana
Presidente

Adolfo Castillo Bertrand
Secretario

Javier Piza
Consejero

María Luisa Rubiano
Consejera

Jorge Martínez
Consejero

Javier Jiménez
Consejero