

REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H.

Siendo las 7:12 p.m. del 24 de agosto de 2022 en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió de manera extraordinaria el consejo de Administración del CUAN P.H, atendiendo a la convocatoria del señor presidente Fernando García y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

PRINCIPALES

Sra. Marleny Quintero
Sr. Fernando García
Sra. Olga Moreno
Sra. Gabriela Rojas
Sr. Roberto Contreras
Sr. Dora Mercedes Rincón
Sr. Héctor Guzmán
Sra. Olga Suárez

SUPLENTE

Sr. Ricardo Valencia
Sr. Eduardo Mosquera
Sra. Inés Gaitán
Sra. Narda Molina
Sra. Lida Medrano
Sra. Katherine Becerra
Sr. Juan Carlos Ortega

No asistieron: Patricia Prieto.

Invitados: Luis Javier Cadavid (administrador), Johana Orgulloso (asesora jurídica), Clara Inés Hernández Rodríguez (Nueva Revisora Fiscal)

Orden del día

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del acta 464.
3. Presentación plan quinquenal.
4. Proyecto ascensores.

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO.

El señor presidente saludó y verificó que el quórum reglamentario se cumpliera.

2. LECTURA Y APROBACIÓN ACTA N° 464

Se leyó el acta, se llevaron a cabo las correcciones sugeridas y se aprobó con 7 votos, un voto negativo de la consejera del B4.

3. PRESENTACIÓN PLAN QUINQUENAL

La consejera Olga Moreno expuso el contenido del plan quinquenal, señaló que los indicadores son precisos para poder hacer una evaluación del cumplimiento o no de las metas y una medición objetiva de los avances.

Se dividió el plan en 4 ejes para agrupar temáticamente los proyectos a realizar. Durante la reunión se discutió el eje del patrimonio físico y se hicieron las siguientes intervenciones:

Ricardo Valencia B5: propone hacer mesas de trabajo para escuchar a la población del CUAN.

Héctor Guzmán B5: propone tener una columna para la línea base para cada eje, en cuanto a las tuberías de alcantarillado deben trabajarse con la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá para amortizar costos; para el estudio estructural hacer gestiones con los estamentos correspondientes propone la Universidad Nacional.

Juan Carlos Ortega C3: propone precisar la diferencia entre metas y proyectos: el proyecto es certificar ascensores y la modernización es una actividad, reitera la propuesta de recurrir a la Universidad Nacional para la elaboración del estudio técnico estructural de los edificios. Corferias, Acueducto y Centro Urbano ya pasaron los PPRU con el POT anterior, por lo tanto, ya hay afectaciones así esté suspendido el POT 555.

Dora Rincón B4: señala que una de las razones por las que los planes quinquenales se formulan pero no se cumplen es el presupuesto, este plan sin un estimado del costo no deja ver qué tan posible es de cumplir, todas las necesidades del plan son innegables, es necesario el presupuesto estimado para darle un orden de prioridad a los gastos definido por el consejo. Se puede delegar al administrador levantar cotizaciones para ajustar presupuesto y propone ajustar fechas para hacerlo del 2022 al 2026.

Roberto García B3: rescata el esfuerzo del trabajo, apoya abordar 2022 al 2026, encontrará las estrategias de manera contradictoria por el término reconversión, cambio o puesta a punto en cuanto a los ascensores. Indica que la meta es la certificación y las actividades lo que se tiene que hacer para lograr la meta, reitera la importancia de saber el presupuesto para saber cómo cubrir los costos. En cuanto a las tuberías el proyecto es la actualización y mantenimiento de tuberías. Es necesario aclarar el estudio de reforzamiento estructural.

Lida Medrano C4: hace un llamado de atención dado que tres años es poco tiempo para ejecutar todos los proyectos, hay que priorizar los proyectos para empezar a trabajarlos pronto. El tema de reforzamiento estructural se ha hablado desde hace mucho tiempo y se conocen los costos elevados de llevarlo a cabo, para iniciar los estudios de reforzamiento se debe saber preliminarmente qué tan viable es hacer un reforzamiento estructural de un edificio, si no es viable no se debe invertir dinero en eso, definitivamente hay que aterrizarlo con presupuesto y cronograma. El POT 555 está suspendido, importante poner un líder del consejo actual para la realización de los proyectos.

Marleny Quintero Aes: con respecto a los ascensores se separó el proyecto de modernización y las reparaciones de los que están actualizados, porque están sellados los manuales, entonces se dejaron aparte.

Narda Molina B4: observa que este plan está más sintetizado que versiones pasadas, falta estructura para clarificar qué es un plan, programa o proyecto, esa clasificación se hace con coherencia del presupuesto, que también permite evaluar el avance de cada tarea. Llevar a la socialización el cómo se va a ejecutar (metodología).

Héctor Guzmán B5: el plan es la bitácora a 5 años, por ello hay que hacer mesas de trabajo con comités cívicos; con relación al presupuesto no se pueden poner cifras concretas porque no se sabe cuánto va a costar, pero sí una cifra general para priorizar el porcentaje del presupuesto para cada eje. Reitera la posibilidad de aprovechar recursos externos para generar más ingresos que le generen un mayor rendimiento a la copropiedad. Propone para las próximas reuniones traer preparadas las observaciones de cada eje.

Gabriela Rojas B2: invita a no centrarse en las minucias de la forma, es importante diferenciar lo que se debe aprobar en asamblea y lo que se debe hacer en la ejecución del plan, es urgente aprobar el plan quinquenal, para dinamizar la ejecución de los proyectos propuestos.

Revisora fiscal: propone acotar aún más la propuesta.

Asesora jurídica: sugiere hacer el plan por fases. Aclara que en la asamblea se aprueban propuestas, no es un estamento para discutir las, propone socializar por edificios para votar en asamblea.

Se establecen las siguientes tareas: traer preparadas las observaciones de cada punto y traer ajustado el primer eje con las correcciones del día de hoy, la consejera Olga Moreno del B1 enviará el pdf para hacer los comentarios individuales de manera más fácil en este formato.

4. PROYECTO ASCENSORES

El señor administrador presenta 5 cotizaciones: Otis, Koyo, Prisma, Estilo. Aclara que los ascensores nuevos son mandados a hacer con base en las medidas técnicas exactas existentes.

Luego de la presentación se hacen los siguientes comentarios:

Dora Rincón B4: recuerda que en Cali se cayeron unos ascensores nuevos supuestamente Otis y se descubrió que no se había contratado directamente con el representante de Otis, sino que era una empresa fachada que suplantaba el nombre de la marca, enfatiza la importancia de asegurarse que se contacte directamente con el director real de la marca. Pregunta cuál es la forma de pago y pide precisar el tiempo de instalación de Otis. Para hablar de la forma de pago es importante saber con cuánto dinero cuenta la copropiedad.

El administrador recuerda que el IDIGER clausuró los ascensores manuales.

Roberto Contreras B3: pregunta ¿por qué se hace el cambio de los ascensores? ¿por qué no se pueden arreglar? Es imperativo argumentar las razones para el cambio de ascensores de una manera robusta para motivar el pago de la cuota extraordinaria a los copropietarios.

Para ello pide una justificación técnica de la escogencia del cambio o modernización, que incluya especificaciones técnicas como la capacidad de carga. A la asamblea se debe llevar un cuadro comparativo, sugerir uno o dos oferentes. Propone que la misma empresa que se contrate para el cambio de ascensores haga la obra civil.

Juan Carlos Ortega C3: pregunta ¿cuál es la validez de la oferta? ¿dónde tienen instalados ascensores en Bogotá, los diferentes oferentes? ¿qué pasa con los ascensores que se desinstalan, se pagan por chatarra? ¿cómo van a garantizar los repuestos a futuro?

Recuerda que es importante tener claros los tiempos de importación con las condiciones socioeconómicas del orden mundial actual.

Héctor Guzmán B5: se extraña de que la cotización de Otis sea de las más económicas, con respecto a las cotizaciones más caras que enviaron hace 10 años cuando se modernizaron los ascensores automáticos. Propone hacer uso de los CDT para financiar los ascensores.

Lida Medrano C4: indica que hay que tener las referencias técnicas claras para entender la diferencia de precios en las cotizaciones, y saber el alcance de la obra civil.

Asesora jurídica: reitera que el tema de las importaciones es un factor clave a la hora de ajustar los tiempos de instalación porque al momento solo son un supuesto.

Olga Moreno B1: se están cotizando valores muy altos por lo que hay que hacer un análisis concienzudo y propone que cada empresa haga su presentación ante el consejo, traer análisis de diagnóstico, mencionar el tema de garantía y el mantenimiento a manera de negociación. Es indispensable contratar interventoría desde antes de la selección del oferente, para tener un mejor juicio de valor y mejores elementos para tomar una decisión.

Fernando García Aes: como representante de los Aes, invita a que se dé una contraparte del presupuesto para los aes de manera equitativa con los gastos de los edificios altos, dice que necesitan un salón social exclusivo para los aes y que sería un buen incentivo.

Eduardo Mosquera B3: recuerda que Otis es de las empresas más antiguas; cuando los ascensores C4 y B3 presentaron fallas se trajeron repuestos originales. Pregunta por la cotización de la empresa Schindler; señala que los ascensores modernizados son un híbrido de marcas, según los repuestos que los componen.

Revisora fiscal: propone estructura de cotización uniforme con unos términos de referencia unificados; levantar un inventario de cada uno de los ascensores actuales; y que la persona encargada del mantenimiento correctivo y preventivo pueda acompañar las visitas técnicas y comparta su apreciación profesional con el consejo.

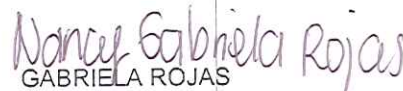
Leonor Künzel aes: pregunta si coinciden las dimensiones del foso con las cabinas nuevas. Difiere con la revisora fiscal, en su propuesta de acompañamiento de las visitas técnicas del encargado del mantenimiento correctivo y preventivo, porque ese funcionario es ex empleado de E.L.V y puede ser parcial en sus apreciaciones.

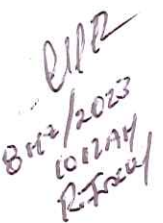
El señor administrador indica que para modernización de ascensores actuales hay dos cotizaciones: Koyo y Prisma. No se entró en detalle de estas propuestas.

Para la siguiente reunión se acordaron los siguientes temas: continuación de la presentación del plan quinquenal y del proyecto ascensores.

Se terminó la reunión a las 10:00 pm.


FERNANDO GARCÍA
Presidente


GABRIELA ROJAS
Secretaria


B.../2023
10/21/23
R. Rojas