

**REUNIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H.No 488**

Siendo las 7:15 p.m. del 9 de marzo de 2023, en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió el consejo de Administración del CUAN PH, atendiendo a la convocatoria del señor presidente Fernando García Ortiz y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

**PRINCIPALES**

Sr. Fernando García

Sra Maríeny Quintero

Sra. Olga Suárez

Sr Héctor Guzmán

**SUPLENTE**

Sr. Eduardo Mosquera

Sr Juan Carlos Ortega

Sr Ricardo Valencia

**Invitados:** Luis Javier Cadavid (administrador), Johana Orguloso (asesora jurídica),

**Ausentes:** Gabriela Rojas, Roberto Contreras, Patricia Prieto, Dora Rincón, Catherine Becerra, Leonor Kunzel, Narda Molina, Héctor Guzmán, Olga Moreno, Clara Inés Hernández (Revisora Fiscal)

**Orden del día**

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación del Orden del día.
3. Presentación proceso modernización de ascensores
4. Aprobación de actas.

**DESARROLLO**

1. **VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO.** Se hace llamado a lista y se confirma el quórum.
2. **LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DIA.**

El Sr Presidente da lectura del orden del día, quedando aprobado.

### 3. Presentación proceso modernización de ascensores.

Un trabajo conjunto entre los consejeros Juan Carlos Ortega, Héctor Guzmán y el Señor Administrador Luis Javier Cadavid, empieza la presentación Juan Carlos Ortega, (Adjunta Informe), apoyados por el Consejo y por el Presidente que ha servido de puente con la Administración.

El proceso comienza desde el Plan Quinquenal trabajado por el Consejo el cual en el Eje 1 y en el Primer proyecto contempla la modernización de Ascensores, se toma como base el anterior proyecto de Modernización de Ascensores 2013 -2016, para con base en las "lecciones aprendidas", se tomen decisiones correctas y tengan un impacto en este proyecto.

Este proceso contiene las cotizaciones recibidas el año anterior 2022 (ver anexo), donde se presentaron las empresas Otis, E.L.V. Ingeniería (Koyo), Ascensores Prisma, Synergy elevator, Estilo Ingeniería, y W.S. Ascensores, las cuales se utilizaron para realizar un estudio de mercado acorde a 2022.

El promedio de las propuestas es de \$1.529.918.683,83, quitando la más alta es de \$1.409.413.879.40, que corresponde al valor de 7 ascensores nuevos, la interventoría podría encontrarse entre el 3 al 5% del valor total del contrato.

El señor administrador aclara que las empresas con marca propia no hacen modernización, solo venden equipos nuevos retirando completamente los ascensores anteriores, frente a esto Marleny Quintero pregunta que es mejor ¿ascensores nuevos o modernizados?

El administrador contesta que los anteriores ascensores modernizados, y el costo de mantenimiento se incrementa en el transcurso del tiempo.

Héctor Guzmán presenta su propuesta económica con base en los Estados Financieros a 31 de diciembre 2022, sumando el efectivo en Banco Caja Social comités \$19.202.000, parqueaderos \$207.076.000, BCS morosos \$3.667.150, Banco Caja Social en ascensores \$20.558.146, Davivienda morosos \$177.228.550(ver tabla), para un total de \$428.232.839, equivalentes al 61,47% del efectivo según el Estado citado.

Además propone reservar el 20% de la cuenta de cuotas de administración \$352.720.857,40, el 100% de multas asamblea General \$2.643.000, estacionamientos residentes \$173.606.578, arrendamiento de apartamentos

comunales \$98.800.801 y parqueaderos visitantes \$84.222.200 para un subtotal de **\$712.573.436,40** correspondiendo al 21.68% del total de los ingresos del año 2022.

Sumados **\$428.232.839 + \$712.573.436,40 es igual a \$1.140.806.276,30**

**Propuesta descontando la más baja \$1.409.413.879**

**Faltante para llegar a la propuesta más baja (\$389.112.407)**

Esta propuesta del consejero Héctor Guzmán no fue sometida a votación en esta sesión de Consejo.

Ricardo Valencia: Que el Centro Nariño trabaje como factor fundamental enseñando que somos una sola familia, integrada por Aes, Bes y Ces, sin entrar en una pugna, propone enseñar un sentido de pertenencia.

El Administrador felicita por la presentación muy buena, propone que se tomen en cuenta los dineros de los CDT y no de los Bancos, apunta que un ahorro del 20% de las cuotas de administración será una carga muy pesada y dura.

Fernando García propone que se haga un cronograma de trabajo empezando por los Términos de referencia realizados por una empresa idónea para este tema.

Marleny Quintero: Debemos llevar un informe sobre los ascensores, el resultado y la hoja de ruta, el propósito del consejo es evitar las divisiones, debemos cerrar el capítulo de la portería 6, si el B2 y el C4 tuvieron sobrecostos por qué solo los Aes tienen que pagar algo, y por qué las demás obras fueron hechos cumplidos. Me preocupa que en la propuesta de Héctor del 20% de las cuotas de administración no tendremos cómo responder frente a una emergencia o eventualidad dado que el Cuan es un edificio mayor de 60 años y requiere mantenimiento; cuando nos cuesta, cuidamos, por tanto, los propietarios deben dar una cuota extraordinaria, no estoy de acuerdo con no pedir cuota extraordinaria.

Revisora Fiscal: Contestando a la Señora Marleny una propuesta es que el saldo de la Olímpica de \$31.937.550 mencionado en mi informe, sea pasado al proyecto de los ascensores y este se encuentra en un CDT, cerrando así el capítulo de la portería 6, de los Aes; a nivel de Consejo se debe tomar una determinación y no continuar más con este tema. En cuanto a la propuesta expuesta se debe reevaluar en el sentido de tomar los ahorros para ascensores. Recomiendo que no se utilicen todos los recursos y no se deje un flujo de caja muy ajustado, evaluar un 10% máximo de las cuotas de administración.

Héctor Guzmán: En esta propuesta no está contemplada una cuota extraordinaria para los Aes, en los CDT había \$234.000.000 y en Bancos \$428.000.000, planteó que se cree un comité Técnico, jurídico y financiero.

Eduardo Mosquera: Un buen administrador está pendiente del mantenimiento de los contratos del Cuan, incluyendo los ascensores, todos tienen el mismo derecho a este mantenimiento incluidos los edificios Aes, hay 5 motobombas a las cuales se les debe hacer mantenimiento, soy partidario de cuota extraordinaria teniendo en cuenta que los Aes no deben entrar en esta cuota extraordinaria, sugiero que los ascensores que se compren sean de marca Otis, y que sean nuevos, que los proponentes nos visiten y expongan aquí las alternativas de los equipos.

Ricardo Valencia: Propone que el Consejo decida este 2023 la elaboración de Términos de Referencia para la compra de ascensores nuevos.

Juan Carlos Ortega manifiesta que la instalación de los ascensores nuevos tomaría de 13 a 15 meses, por esto la decisión se debe tomar en el 2023.

Revisora: finalmente pensaría que se deben dejar estos aspectos claros:

1. Establecer un cronograma.
2. Hacer un empalme sobre este tema con el nuevo consejo.
3. Nombrar un comité con unas características definidas.

**Conclusiones:** 1. El presidente somete a votación si los ascensores deben ser nuevos o re manufacturados, por unanimidad se decide que sean nuevos.

**Justificación:** El mantenimiento de los ascensores remanufacturados elevó considerablemente el precio final de este proyecto, cuando los ascensores no son nuevos, la garantía es menor o no hay garantía.

2. Se establece el siguiente cronograma para dar inicio al proyecto de ascensores.

Abril y mayo 2023, Contratación de empresa para la elaboración de Términos de Referencia.

10 al 13 de abril: Publicación solicitando la empresa para Términos de Referencia.

14 y 15 de abril: se reciben propuestas

16 - 20 abril: revisión de propuestas

21 - 25 abril: entrevista para corroborar certificaciones

26 abril: Publicación ganador empresa que realiza T de R.

27 de abril: Firma de contrato con empresa ganadora.

15 de mayo: entrega de borrador de Términos de referencia al Consejo de Administración

16 – 20 mayo: ajustes y correcciones

31 mayo entrega de los Términos de Referencia definitivos al Consejo de Administración.

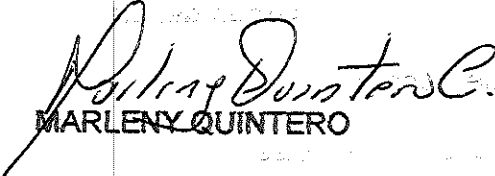
**4. Aprobación de actas pendientes.**

Este punto no se llevó a cabo, por ausencia de la secretaria.

Siendo las 9:25 p.m. se da por terminada la reunión

  
FERNANDO GARCIA O

Presidente

  
MARLENY QUINTERO

Consejera

## REUNIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H.No 489

Siendo las 7:00 p.m. del 14 de marzo de 2023, en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió el consejo de Administración del CUAN PH, atendiendo a la convocatoria del señor presidente Fernando García Ortiz y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

### PRINCIPALES

Sr. Fernando García

Sra. Marieny Quintero

Sr. Héctor Guzman

Sra. Olga Suárez

Gabriela Rojas

### SUPLENTES

Sr. Eduardo Mosquera

### Orden del día

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación de Actas .

### DESARROLLO

1. **VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO.** Se hace llamado a lista y se confirma el quórum.

#### 2. Aprobación de Actas

Se consideran las siguientes Actas:

- Acta 465 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3
- Acta 468 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3
- Acta 469 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3
- Acta 470 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3
- Acta 471 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3
- Acta 473 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3
- Acta 474 aprueban: B2, B3, B5, Aesx2, C3