

ACTA No. 7
4 de mayo del 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Reunión extraordinaria

Se da inicio el día 4 de mayo del 2024 a las 7:10 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera virtual por plataforma ZOOM, atendiendo a que el avance de la virtualidad Implementado a nivel mundial es procedente y se ha instituido como una herramienta práctica y eficiente para discutir temas determinantes de la propiedad horizontal, de manera seria, responsable y puntual, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. DEMOLICION Y REPOSICION DE LA PLACA MACIZA EN CONCRETO REFORZADO QUE SIRVE DE TAPA AL TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE Y CUBIERTA DEL CUARTO DE MAQUINAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III.
3. Cierre

DESARROLLO DE LA REUNION DE CONSEJO DE LA ADMINISTRACION

1. LLAMADO A LISTA Y ASISTENCIA

PRESENTES		CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA H.	J2	PRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ.	K8	VOCAL
JAIME GONZALEZ.	H2	VOCAL

AUSENTES		CARGO
CARLOS ROBERTO RADA.	F3	VICEPRESIDENTE
FRAY ESTEBAN LOAIZA	A6	VOCAL



INVITADO: Ángel Duque López Zambrano: Ingeniero Civil,
propietario casa M3

Verificado el quorum se establece que está constituido para deliberar y tomar decisiones por cuanto se encuentran presentes 3 de los 5 consejeros.

2. DEMOLICION Y REPOSICION DE LA PLACA MACIZA EN CONCRETO REFORZADO QUE SIRVE DE TAPA AL TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE Y CUBIERTA DEL CUARTO DE MAQUINAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III

La presidente del consejo solicita se informe por la administradora como se llevó a cabo todo el proceso de convocatoria.

La señora administradora indica que trabajaron con el ingeniero Angel los términos de referencia y la convocatoria se dio a conocer por los diferentes grupos de WhatsApp de Girardot y Flandes que tiene la administradora; se publicó en la cartelera del conjunto y se envió a los señores maestros de obra que trabajan en el conjunto, al señor Juan Carlos Moreno, Carlos Pabón, Luis Farid Vanegas Diaz y a Marlon.

A la visita de obra se presentaron 5 personas como interesados y por el conjunto la administradora, el ingeniero Angel López propietario casa M3 y el señor Bernabé de la casa N7.

Se radicaron dos propuestas en sobre cerrado y otra por correo electrónico. Se hizo la verificación de requisitos habilitantes a cada proponente y fue efectuada por la administradora de acuerdo con los términos de referencia y con los documentos que los proponentes presentaron.

Se presentaron 3 proponentes:

1. Miguel Angel Medina Serrano
2. Luis Farid Díaz Vanegas Diaz
3. Luis Esteban Quintero Cortes.

La presidente indica que debe dejarse evidencia de todo el proceso e imprimir el resultado de la verificación de los requisitos habilitantes.



El consejero Edgar Rodríguez, solicita se indique quienes entregaron las propuestas en sobre cerrado y quién por correo electrónico. La señora Sol manifiesta que en sobre cerrado la entregaron los señores Miguel Angel Medina y Luis Farid Vanegas Diaz y Luis Esteban Quintero por correo electrónico.

La Presidente pregunta si se asignó el número de folios a cada una de las propuestas. Sol indica que sí, incluyendo el sobre ya que ahí se encuentran el radicado y constancia de la fecha de recibido, las tres (3) propuestas se recibieron el día 29 de abril, fecha que se había dejado en la convocatoria para presentarla. La que llegó por correo solicitan los consejeros tomar la captura de pantalla, imprimirla y dejarla con la propuesta.

El consejero Jaime González solicita dos precisiones, una es si estaba validado presentar en sobre cerrado y por correo electrónico y dos, el listado de ítem para evaluar de donde salió, si estuvo avalado y se dio en igualdad de condiciones para todos, a lo que la señora administradora responde que la convocatoria la ayudó hacer el ingeniero Angel y se apoyaron en el manual de procedimiento de contratación, en cuanto a la cantidad de cotizaciones que se deben tener; para cumplir con el manual de contratación con las tres propuestas se tuvo en cuenta la del correo electrónico, atendiendo a que todos los proponentes estuvieron en la visita de campo.

Respecto de los ítems de requisitos para evaluar fueron trabajados con el ingeniero en igual de condiciones para todos con la convocatoria, la cual tuvo amplia divulgación.

Los consejeros agradecen al ingeniero Angel propietario de la casa M3 el acompañamiento en la reunión, quien también agradece la oportunidad de dirigirse al consejo, e inicia su intervención manifestando que la citación que le hiciera la presidente del consejo radica en que había inquietud por parte de un consejero que no está presente en la reunión, de cambiar la placa maciza que tenemos como cubierta del tanque y de la zona de máquinas, por una placa aligerada que se llama placa fácil. Da la explicación en la forma más sencilla posible en razón a que quienes lo escuchan no son ingenieros y tal vez los enredaría con algunos términos demasiado técnicos.



Lo primero es que el conjunto tiene unos diseños y una licencia se construcción que fue aprobada por la oficina de planeación del municipio de Flandes. Ese diseño estructural hay que respetarlo no podemos cambiar una tapa que esta actualmente y fue dejada por la constructora en concreto reforzado, por una placa fácil que tiene otra especificación técnica, entonces el primer paso, es respetar la estructura actual y si hacemos una reposición tenemos que hacerla con el mismo tipo de estructura que actualmente existe. Qué sucede si se cambia la estructura por otra de otra naturaleza, vamos a tener problemas porque habría que rediseñar el tanque; el tanque está diseñado hace más de 20 años, tanque que tiene una vetustez ya avanzada y no podemos decir que puede ser una placa fácil, en conclusión no podemos cambiar el sistema estructural, mi concepto es que debemos seguir con la placa de concreto reforzado.

Voy a explicar en qué consiste la placa fácil, es un sistema relativamente nuevo y su soporte está en acero y su cubierta está en bloquelones. Bloquelones contruidos o fabricados en arcilla, la arcilla es un material que es lo que conocemos como greda o barro y lo cocinan y lo convierten en los bloques que conocemos todos para construir casas, esos bloques son huecos y además de eso son de alta capilaridad, lo que significa que si yo pongo un bloque entre el agua y luego lo saco, para que se seque se demora mucho, pero una vez se moja y yo le doy un golpe con facilidad se rompe, porque es un barro que se va a ablandar entonces si vamos a pretender poner esa placa no es viable para un tanque de agua ponerle ese tipo de cubierta o ese tipo de tapa porque de todas maneras el agua se evapora, la parte de la placa se va a humedecer, al humedecerse se ablandan los bloquelones y con facilidad en menos de 5 o 6 años vamos a tener que reemplazar esa tapa porque se va a romper. Además de eso cuando se impermeabiliza, los productos que se utilizan, son materiales que no son compatibles con agua potable y nos sometemos a un riesgo bastante amplio de durabilidad de esa placa fácil. Eso tiene unas vigas metálicas donde van los bloquelones y para poner esas vigas sobre el tanque tenemos que hacer unos refuerzos en cada punto donde va a descansar la viga, esos refuerzos no es posible hacerlos porque nos tocaría prácticamente destruir el tanque, por esa razón es que no soy partidario de eso, y si alguien tiene mejor concepto sería válida siempre y cuando lo pueda sustentar.



Entonces por esa razón, les dejo la inquietud de que mi concepto técnico profesional, es que se haga la placa en concreto reforzado en los mismos términos en que se presentó la convocatoria, contrario sensu si otra persona considera que debe hacerse en placa fácil no respaldo, ni aprobaría esa tesis y mucho menos esa construcción y daría un paso al costado para que otra persona que entienda más del tema lo supervise o lo haga si es del caso. Deja esa inquietud y está dispuesto para cualquier inquietud.

La presidente manifiesta que sea lo primero recordar que en la asamblea de copropietarios llevada a cabo el 4 de febrero de este año, cuando se estaba tratando este tema y así está consignado en el acta, el ingeniero Angel cuando dio su concepto técnico, nos explicó lo que hoy nos está diciendo, quedó que debería ser una plancha maciza reforzada.

En este sentido hoy se deja esa aclaración atendiendo a la manifestación del señor Fray Esteban Loaiza en reunión anterior y así quedará en el acta correspondiente, respecto de una placa fácil o ligera.

El ingeniero también indicó en la asamblea que había que hacer un presupuesto de obra y debe interpretarse que el ingeniero se encargará de esa parte ya que fue aprobado cuando se dijo que la interventoría se hiciera con el ingeniero Angel bajo unos parámetros de costos. Los lineamientos se dieron en la asamblea y se han respetado por parte del ingeniero quien lleva la voz y agradecerle por la buena voluntad como así nos lo ha hecho saber la administradora. Decirle que confiamos a la parte técnica realizada, y nos soportamos en ella para este proceso por cuanto en esta reunión estamos presentes como consejeros dos contadores y una abogada, por eso lo que diga la parte técnica está bien.

Pedirle al ingeniero si es tan amable, decirnos al consejo a manera de asesoría si estas personas que se presentaron cumplen con las condiciones técnicas, ya que lo demás será analizado en razón al manual de contratación, pero confío en su trabajo, y sostengo que deben seguirse los lineamientos de las personas que saben, y seguir trabajando como debe ser reconocido por todos, con la transparencia en el actuar de quienes estamos en esta reunión.



El consejero Edgar indica que confía plenamente en el ingeniero porque no tiene ni idea en el tema de obras y mucho menos en costos, términos de referencia, calidad de materiales, entonces para eso se hacen los términos de referencia para que todos los proponentes utilicen los mismos materiales y ser más equitativos a la hora de calificar el tema del costo de la obra. Agradece al ingeniero por la colaboración.

El consejero Jaime manifiesta, pues ante todo darle las gracias al ingeniero por el trabajo, efectivamente como él lo recomienda en línea de la asamblea, la obra habrá que realizarla en concreto reforzado; en segundo lugar le gustaría dado que hay tres proponentes y el ingeniero pudo dialogar con ellos en el momento que se presentaron los términos, nos colaborara de ser tan amable en indicar de estas tres personas si cumplen o no, nos de una luz de con quien se podría realizar la obra; entiende que el ingeniero va a ser la persona que lleve a cabo la interventoría, entonces para nosotros sería fundamental porque el ingeniero es el que sabe de eso y hay que respetar a cada profesional en sus labores.

Manifiesta el ingeniero que estuvo con la señora Sol y un vecino que vive permanentemente en el conjunto, en la visita de obra que quedó en los términos de referencia, porque es muy importante primero para conocer los potenciales proponentes y explicarles cómo va a ser la obra, la distancia para llevar materiales, el sitio, todo esto y adicionalmente intercambiar con ellos y darse cuenta qué capacidad técnica tiene cada uno, y tuvo la oportunidad de hacer unas preguntas a las personas e intercambiar ideas y se dio cuenta que todos tienen buenos conocimientos para hacer la obra y se les notó buena experiencia para adelantarla, realmente no tiene preferencia y a todos les vio la buena voluntad y la experticia, incluso hicieron observaciones muy precisas sobre los materiales y sobre el tipo de obra que se va a realizar, entonces considero que cualquiera de los tres que se elija está habilitado por la parte Técnica; ya lo otro que corresponda a la evaluación del aporte de documentos, sería la revisión por quien corresponda que se cumpla lo que se exigía en el pliego de condiciones y verificar precio, lo hagan. Hasta ahí sería su comentario.

La presidente del consejo le hace una solicitud formal al ingeniero, indicando que en la asamblea el ingeniero hacía una precisión a todos



los propietarios en el sentido de hacer un presupuesto, establecer los costos, por lo que le pregunta si él tiene una base del precio teniendo en cuenta además que es un factor de calificación, si está acorde a los precios del mercado, porque debe mantenerse el equilibrio, ya que usted es la parte confiable en este tema, por el respeto que nos merece en la doble calidad de ingeniero y de propietario.

El ingeniero señala que hizo el presupuesto de obra, y le arroja un total global de la obra \$ 21' 500.000.00.

El consejero Edgar pregunta que si están incluidos los honorarios de interventor. El ingeniero manifiesta que no, y que su trabajo será honoris causa, que le comento a la administradora que es un apoyo al conjunto con mucho gusto.

La presidente le que agradece su generosidad, pero le solicita con mucho respeto, reconsidere porque esto quedó aprobado por la asamblea y fue un punto tratado de manera muy clara, inclusive hay una base de los honorarios y debe ser remunerado, no sabemos que lo lleva a tomar esa decisión, pero le pide que la reconsidere y acepte las condiciones en que se dijo se iba a manejar la obra.

En respuesta el ingeniero Angel, indica: dos bases, que se contrate quién va a hacer la obra y en el evento que cobre, como lo dijo en la asamblea, seria un porcentaje sobre lo que valga la obra, sin embargo y pese a todo, su interés es que todo salga bien, ya si nos acogemos a lo que la asamblea dijo y muy generosamente ustedes lo disponen pues lo aceptaría.

El consejero Edgar señala, si ingeniero, estoy de acuerdo en que se le deben pagar los honorarios, porque va a utilizar su tiempo y tiene que desplazarse desde Bogotá para la supervisión y nosotros que debemos viajar a las reuniones, sabemos los costos de peajes, gasolina etc; entonces lo más lógico es que su trabajo vale y lo que dice la doctora Lida quedó aprobado por la asamblea.

El Ingeniero Angel dice, una vez se contrate la obra y se tenga conocimiento cuanto es valor total pues ya entraríamos a un acuerdo para organizar los honorarios.

El consejero Jaime agradece también al ingeniero.



El consejero Edgar pregunta al ingeniero respecto de los pagos de la obra quien los autoriza, a lo que responde que él, y en el pliego de condiciones de la convocatoria está la forma de pago, un anticipo; pagos por avance de obra; y un porcentaje último pago digamos retenido mientras se legalizan las pólizas exigidas en el manual de contratación del conjunto.

Los consejeros le manifiestan al ingeniero que agradecen su valiosa compañía, confían en su profesionalismo en la obra que es beneficio para la comunidad, se ha adelantado un procedimiento y como es nuestro actuar, se tomará la decisión de manera transparente. Le indagan si es su deseo continuar en la reunión será bienvenido ya que continuaremos en la reunión.

El ingeniero agradece y se retira para que siga en la deliberación.

La administradora comparte en pantalla el resultado de la verificación. Indica que llegaron a la visita 5 personas debidamente registrados y llegaron después 3 propuestas. Que de acuerdo con la verificación efectuada con lo presentado y el pliego de condiciones, el único que cumple con los documentos es el señor Miguel Angel Medina, por lo tanto es el único que se habilita. Que la propuesta está por \$24.458.704.

La presidente señala que de acuerdo con el valor del presupuesto de obra global que nos da el ingeniero que es de \$21.500.000,00 la diferencia es de \$2.958.704,00 en su concepto afecta por sobre costo.

El consejero Jaime dice que hay 2 cosas importantes: una, que el ingeniero dijo que todos cumplen con la parte técnica, todos están habilitados para hacer la obra, desde el punto de vista técnico, en ese sentido le parece que es importante que aunque Sol nos está diciendo que el único que está cumpliendo es el que tiene el mayor costo, si sería bueno, saber qué no están cumpliendo los otros dos en la parte documental, porque en la parte técnica están avalados por el ingeniero, es decir todos son capaces de hacer la obra. Lida ha indicado que hay un sobre costo de \$2.958.704,00 por qué no se mira lo que no cumplen estos dos proponentes a ver si eso afecta



realmente el desarrollo de la obra. Esta propuesta es aceptada por todos.

El consejero Jaime pregunta si en la convocatoria se estableció cuándo se iniciaría el contrato y cuál es el plazo; Sol responde que de acuerdo con las fechas que dejó el ingeniero, el plazo es de 25 días calendario que se contarán a partir del acta de inicio.

Se revisa uno a uno los ítems de requisitos, que no fueron aportados por los proponentes Luis Farid Vanegas Díaz y Luis Esteban Quintero Cortés y se concluye que los documentos que el ingeniero solicitó en los términos de referencia con la convocatoria, tales como cuadros de programación de actividades o cronograma, propuesta económica detallada, relación detallada de la inversión del anticipo, son fundamentales para la ejecución de la obra, en la vigilancia y control del cumplimiento por la interventoría de qué van a hacer y cómo lo vamos a hacer, ya que no se están sometiendo a las condiciones del ingeniero Angel, debieron en alguna parte manifestar que se ajustaban a los términos de la convocatoria y no lo hicieron, para determinar entre otros, el avance de obra que debe ser consignado en la bitácora y por también existir pólizas que en el evento de no cumplir se afectarían las mismas, así como la manifestación que el valor no sería cambiado en el evento que resultaren mayores cantidades de obra. Los documentos que dieron lugar al rechazo son de fondo y no de forma.

La señora Sol también indica que en la convocatoria se dejaron claras las causales de rechazo de las propuestas y estaba la no presentación de documentos exigidos.

Continúa la presentación la administradora y se evidencia que la propuesta presentada por el señor Miguel Angel Medina fue la única que cumple.

La presidente somete a aprobación la verificación efectuada por la señora administradora, en donde se rechazan las propuestas presentadas por los señores Vanegas y Quintero y se habilita la propuesta del señor Medina por cumplir con los requisitos. Es aprobada por los 3 consejeros presentes, es decir por unanimidad, de quienes constituyen quorum decisorio y deliberatorio en la reunión.



Se entra a analizar la propuesta del señor Miguel Angel Medina, no se haría ponderación, pero el valor de la propuesta supera el valor del presupuesto estimado por el ingeniero Angel Interventor.

La presidente propone que se efectúe comunicación con el proponente para que entre a la reunión y se revise el tema del precio, para que indique si él se puede ajustar al presupuesto que nos informa el ingeniero, es decir a la suma de \$21.500.000.00. Los consejeros Edgar y Jaime autorizan y la señora Sol para que se comunique con el proponente al teléfono dejado en la propuesta.

Entra a la reunión el señor Medina, se le agradece el haberse conectado, la presidente le manifiesta que nos encontramos revisando la propuesta que pasó al conjunto y le hace saber que tenemos unos parámetros dados por la asamblea, unas condiciones técnicas del ingeniero propietario que tuvieron la oportunidad de conocer en la visita de campo. Estamos verificando que su propuesta cumpla con los términos de referencia. Estamos en los factores de calificación y vemos que usted ofrece el valor de la obra por \$24.458.704,00; es preciso también indicarle que tenemos un presupuesto a valor real por parte del ingeniero interventor de la obra designado por la asamblea y que realmente el valor de la obra es de \$ 21.500.000,00 entonces queremos conocer si estaría dispuesto a hacer la obra por ese valor.

El señor Medina solicita unos minutos para analizar su propuesta y revisarla. Se le conceden y una vez efectuados sus cálculos manifiesta al consejo que sí se puede acomodar al precio oficial.

La presidente le señala que al ajustarse al valor, lo debe hacer en los mismos términos y condiciones presentados en su propuesta y en el evento de ser el proponente favorecido, debe manifestarlo por escrito a la administración, para que quede constancia en la carpeta, a lo que indica que sí.

Los consejeros presentes agradecen la participación en la convocatoria y se retira de la reunión.

La presidente manifiesta que se ha aprobado la verificación efectuada por Sol teniendo en cuenta absolutamente todas las recomendaciones técnicas dadas por el Ingeniero Angel López

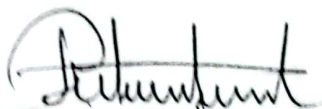


propietario de la casa M3, delegado de la asamblea para este asunto y presentado el presupuesto oficial por él y existiendo la manifestación del oferente que cumplió que se ajusta a este, somete a aprobación la contratación del señor Miguel Angel Medina Serrano como el contratista que adelante la obra de Demolición y reposición de la placa maciza en concreto reforzado que sirve de tapa al tanque de reserva de agua potable y cubierta del cuarto de máquinas del conjunto residencial Aragón III Etapa. Es aprobada por los tres (3) consejeros presentes, es decir por unanimidad, quienes constituyen quorum decisorio y deliberatorio en la reunión.

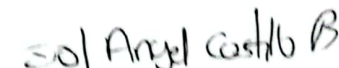
Se propone hacer un receso de 30 minutos para la elaboración del Acta. Pasado este tiempo se retoma la reunión se lee el acta y es aprobada por los tres consejeros presentes, es decir, por unanimidad de quienes constituyeron el quorum deliberatorio y decisorio en esta reunión.

3. Cierre de la reunión

La presidente del Consejo, cumplido el orden del día da por terminada la reunión siendo las 9:15 p.m. cumplido el orden del día, la presidente del consejo da por terminada la reunión, agradeciendo a todos los presentes su asistencia.



LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE



SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA