

ACTA No. 118

Siendo las 07:00 pm del 13 de septiembre del 2024, se da inicio a la reunión de Consejo de Administración, la cual fue llevada a cabo de manera presencial de conformidad con la convocatoria efectuada por el Representante Legal de la copropiedad, y de acuerdo con las funciones otorgadas por la Ley.

Para dar cumplimiento a la ley 1581 de 2012 se informa a los participantes que la reunión será grabada en audio para elaboración de la respectiva acta y dicha grabación se mantendrá en custodia en la oficina de administración.

ORDEN DEL DÍA:

1. Estado de los ascensores y trabajos realizados
2. Cartera pendiente y pagos
3. Certificación de ascensores
4. Modernización de ascensores y reclamación al seguro
5. CCTV y sistema de seguridad
6. Semáforos y baliza
7. Motobombas

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. PRESENTACIÓN DE LA REUNIÓN OPERATIVA DEL CONJUNTO

La reunión se inició con el propósito de llevar a cabo una presentación operativa del conjunto, enfocándose en la situación actual del mantenimiento de los ascensores. Se destacó que, si bien la convocatoria fue notificada con poca antelación, la reunión abordaría temas de seguimiento y decisiones importantes para la administración y el consejo.

El representante de la empresa de mantenimiento de ascensores, Thysot Elevadores, inició su intervención recordando que, tras la llegada de la nueva administración, se realizó un proceso de adaptación y mejora en el funcionamiento de los ascensores. Se mencionó una reunión previa donde se explicó el estado inicial de los equipos y las intervenciones realizadas para estabilizarlos. Se resaltó una disminución significativa en el número de averías, aunque se identificaron fallas repetitivas en los ascensores uno de la torre dos y torre tres.

Un punto central de la presentación fue la situación financiera, indicando una deuda actual de \$47,200,000 por parte del edificio. Se aclaró que, al inicio de la administración actual, la deuda era de aproximadamente \$36 millones, la cual fue saldada. El incremento actual se debe a reparaciones adicionales necesarias por fallas repetitivas, desgaste natural y daños causados por filtraciones de agua en los ascensores, afectando componentes electrónicos.

Se generó un debate en torno al incremento de la deuda. Se recordó que en la última reunión se había mencionado una deuda menor, pendiente de un último

arreglo. El representante de Thysot Elevadores explicó el desglose del aumento, detallando un cambio urgente de un limitador de velocidad por seguridad en la torre tres, con un costo de \$3 millones. Se especificó que las torres tres y cuatro fueron las más afectadas por daños de tuberías, aunque se aclaró que el cambio del limitador fue por desgaste natural y no directamente relacionado con las filtraciones. Continuando con el desglose de la deuda, se detallaron las reparaciones del ascensor uno de la torre dos, que presentaba fallas repetitivas. Se mencionaron cambios de resistencias de frenado, contactor principal de potencia, bloques auxiliares y un ventilador, con un costo total de \$4,807,000. Posteriormente, se abordaron los daños por agua en el ascensor uno de la torre tres y el ascensor dos de la torre cuatro, con costos de reparación de \$8,139,600 y \$7,068,000 respectivamente. Se indicó que las reparaciones por daños de agua, sumando aproximadamente \$15 millones, podrían ser cubiertas por la aseguradora, presentando la documentación correspondiente.

En cuanto a la adecuación a la norma de los ascensores, se informó sobre un saldo pendiente de \$1,215,000, tras un abono previo de la copropiedad. Se aclaró que, para la certificación, se instalaron repuestos necesarios identificados por el organismo certificador (Gigas). Se puntualizó que, de los ocho ascensores, dos de la torre uno ya están certificados. Los ascensores de la torre tres, con las adecuaciones realizadas, están pendientes de una segunda visita para la certificación. Se mencionó que se está a la espera de los informes de Gigas para los ascensores uno de la torre uno y los dos de la torre dos, para determinar las adecuaciones necesarias para su certificación. Se informó que se realizó un pago al ente certificador, pero fue devuelto por razones bancarias, esperando resolverlo para obtener los informes pendientes.

Se discutió la conveniencia de unificar las fechas de certificación para los ocho ascensores, buscando optimizar el proceso certificador. Se propuso concentrar las segundas visitas y certificaciones en septiembre u octubre, y planificar las visitas anuales de certificación para todos los ascensores en un mismo mes en el futuro.

Respecto a los acuerdos comerciales, se confirmó el descuento de dos meses de mantenimiento (julio y agosto) como atención comercial al edificio, lo que representa un valor de \$15 millones. Se explicó la intención de redirigir los pagos correspondientes a mantenimiento de estos meses hacia la modernización o actualización de los ascensores, creando una trazabilidad contable mediante notas crédito y anticipos para este fin. Se propuso generar notas crédito por las facturas de mantenimiento correspondientes a los dos meses bonificados y emitir una cotización formal de reparación para que la copropiedad gire dichos fondos como anticipo a la reparación o modernización.

Se abordó la propuesta de modernización de los ascensores de la torre tres, sugiriendo utilizar el seguro para cubrir parte de la inversión. Se planteó la estrategia de simular una fluctuación de voltaje para activar la póliza de seguro y justificar la reclamación por daños mayores que permitan la modernización. Se enfatizó la

necesidad de contar con los fondos disponibles para iniciar el proyecto una vez se active la reclamación al seguro. Se aclaró que los \$15 millones correspondientes a los dos meses de mantenimiento y los \$15 millones adicionales para reparaciones menores podrían destinarse como anticipo para la modernización de un ascensor, estimando un costo aproximado de \$35 millones por ascensor modernizado.

Se discutió la importancia de manejar con cautela el proceso de reclamación al seguro, evitando inconsistencias que puedan invalidarla. Se recomendó esperar un evento de fluctuación de voltaje real para iniciar el proceso de reclamación, asegurando la coherencia entre el reporte del daño, la inmovilización de los ascensores y la solicitud de reparación. Se resaltó la necesidad de consenso entre el consejo y la administración para llevar a cabo esta estrategia.

Finalmente, se trató el tema de la certificación de los ascensores y las posibles adecuaciones adicionales que podrían surgir, como el cambio de cables del regulador en algunos ascensores, con un costo estimado de \$3 millones por ascensor. Se reiteró la importancia de tener en cuenta estos costos adicionales en la planificación financiera.

2. ESTADO ACTUAL DE LOS ASCENSORES Y TRABAJOS REALIZADOS

En la reunión se abordó el tema del estado actual de los ascensores y los trabajos realizados por la empresa de mantenimiento Thysot Elevadores. Se inició la discusión con la presentación por parte del representante de Thysot, quien informó sobre las acciones tomadas desde la llegada de la nueva administración para mejorar el funcionamiento de los ascensores. Se destacó que, tras una intervención inicial, se logró una disminución importante en el número de averías. Sin embargo, se mencionaron fallas repetitivas en los ascensores uno de la torre dos y torre tres, así como la necesidad de abordar el tema de la deuda pendiente con la empresa, que asciende a \$47,200,000.

Se aclaró que, si bien inicialmente la deuda era menor (aproximadamente \$36 millones), esta aumentó debido a reparaciones necesarias por fallas repetitivas, desgaste natural y daños causados por filtraciones de agua en los ascensores, que afectaron tarjetas electrónicas. Un asistente preguntó sobre el incremento de la deuda, recordando que en la última reunión se había mencionado una cifra menor y que se había realizado un pago reciente. El representante de Thysot explicó que, tras quedar al día, surgió la necesidad de un cambio urgente de un limitador de velocidad en el ascensor uno de la torre tres por motivos de seguridad, con un costo de \$3 millones. Posteriormente, se presentaron fallas en el ascensor uno de la torre dos, requiriendo el cambio de resistencias de frenado y otros componentes, con un costo de \$4,800,000. Adicionalmente, se registraron daños por agua en los ascensores uno de la torre tres y dos de la torre cuatro, con costos de reparación de \$8,139,600 y \$7,068,000 respectivamente. Se indicó que las reparaciones por daños de agua podrían ser cubiertas por la aseguradora.

En cuanto a la certificación de los ascensores, se informó que se han realizado adecuaciones para cumplir con la normativa y se está a la espera de la segunda

visita del organismo certificador para los ascensores de la torre tres. Se aclaró que algunos ascensores ya cuentan con la primera visita realizada, pero se está pendiente de los informes para conocer las adecuaciones necesarias para los ascensores uno de la torre uno y los dos ascensores de la torre dos. Se mencionó que se realizó un pago al ente certificador, pero fue devuelto por el banco, situación que se resolvería a la brevedad para obtener los informes pendientes. Se expresó la intención de unificar las fechas de certificación para los ocho ascensores para optimizar el proceso y evitar visitas mensuales del organismo certificador.

Se discutió la propuesta de modernización de los ascensores, especialmente los de la torre tres, afectados por daños de agua. Se mencionó que la aseguradora podría cubrir hasta \$15 millones de los \$70 millones que costaría la modernización de dos ascensores, estimando un valor aproximado de \$35 millones por ascensor. Se planteó una estrategia para realizar la reclamación a la aseguradora, sugiriendo esperar a que se presente una fluctuación de voltaje para justificar la necesidad de reparación mayor y modernización. Se enfatizó que para iniciar este proceso es crucial contar con los fondos necesarios para cubrir la inversión inicial en los equipos de modernización. Se propuso utilizar los fondos correspondientes a dos meses de mantenimiento como anticipo para la modernización, mediante la emisión de notas crédito por parte de Thysot Elevadores por valor de \$15 millones correspondientes a los meses de julio y agosto, y destinando estos fondos a la reparación mayor. Se acordó que se emitirán las notas crédito correspondientes a los dos meses de mantenimiento, disminuyendo la deuda pendiente a \$31,839,733, y que se gestionará el pago de las facturas pendientes a Thysot Elevadores.

Finalmente, se abordó el tema de la certificación de los ascensores y la posible necesidad de reparaciones adicionales, como el cambio de cables del regulador, con un costo estimado de \$3 millones por ascensor en caso de ser requerido por el organismo certificador. Se solicitó a Thysot Elevadores organizar la publicidad dentro de los ascensores, retirando publicidad antigua y unificando la imagen con la publicidad actual de la empresa. Se mencionó la importancia de revisar y estandarizar los avisos informativos dentro de cabina, ajustándolos a la normativa vigente y coordinando con la administración la limpieza y actualización de las certificaciones visibles en los ascensores.

3. DISCUSIÓN SOBRE LA DEUDA ACTUAL CON LA EMPRESA DE ASCENSORES (THYSOT)

En la reunión se abordó el tema de la deuda actual con la empresa de ascensores Thysot, destacando la preocupación por el monto pendiente y la necesidad de clarificar los conceptos que lo componen. Se inició la discusión con la intervención del representante de Thysot, quien informó sobre el estado de la cuenta, mencionando una cifra de \$47,200,000. Se explicó que, si bien inicialmente la deuda era menor cuando la administración anterior cesó funciones, reparaciones posteriores incrementaron el saldo.

El representante de Thysot detalló que, tras ponerse al día con los pagos iniciales, surgieron reparaciones adicionales que aumentaron la deuda. Entre estas, se mencionó el cambio de un limitador de velocidad en la torre tres por un valor de \$3,000,000, un repuesto necesario por seguridad y desgaste natural. Posteriormente, se presentaron fallas repetitivas en el ascensor uno de la torre dos, requiriendo el reemplazo de resistencias de frenado y otros componentes, con un costo de \$4,800,000. Estas reparaciones fueron atribuidas a desgaste natural de los equipos.

Adicionalmente, se registraron incidentes de filtraciones de agua que afectaron los ascensores. La reparación del ascensor uno de la torre tres, dañado por agua, ascendió a \$8,139,600. Similarmente, el ascensor dos de la torre cuatro también sufrió daños por agua, con una reparación de \$7,068,000. Se aclaró que las reparaciones por daños de agua podrían ser cubiertas por la aseguradora, previa presentación de la documentación correspondiente.

Se mencionó también un saldo pendiente de \$1,215,000 correspondiente a la adecuación a la norma de los ascensores de las torres dos B. Este valor es un saldo restante después de un abono previo realizado por la copropiedad. Se explicó que la certificación de algunos ascensores está pendiente de una segunda visita del organismo certificador, una vez se confirme el pago final de la inspección.

Ante la inquietud sobre el incremento de la deuda desde la última reunión, donde se tenía un entendimiento de un saldo menor, se reiteró que los costos adicionales correspondían a las reparaciones detalladas por desgaste natural y daños por agua. Se aclaró que la cifra de \$47,200,000 incluía estos conceptos adicionales a la deuda previamente existente.

En relación a la facturación de los mantenimientos, se propuso realizar notas crédito por dos meses de servicio (julio y agosto) como atención comercial por parte de Thysot. Estos \$15,000,000 correspondientes a los dos meses de mantenimiento, se destinarían como anticipo para la modernización de los ascensores, buscando una gestión eficiente de los recursos y una trazabilidad clara de los fondos.

Se discutió la propuesta de modernización de los ascensores, sugiriendo iniciar un proceso de reclamación a la aseguradora para cubrir parte de los costos. Se planteó la necesidad de simular una situación de fluctuación de voltaje para activar la reclamación, dado que los daños por agua ya habían sido reparados y una reclamación retroactiva podría ser rechazada. Se enfatizó que este proceso requiere una planificación cuidadosa y el consenso de la administración y el consejo. Se acordó que la administración, en cabeza de la señora Claudia, gestionará con Thysot la emisión de las notas crédito por los dos meses de mantenimiento. Asimismo, se procederá a organizar el pago de las facturas pendientes a Thysot, priorizando la antigüedad de las mismas y ajustándose al flujo de caja del conjunto. Se estableció como acción prioritaria clarificar el plan de pagos y la estrategia para la modernización de los ascensores, incluyendo la gestión con la aseguradora.

4. ACLARACIÓN DE LOS COSTOS DE REPARACIONES Y REPUESTOS POR DESGASTE NATURAL Y DAÑOS POR AGUA

En este punto de la reunión, el representante de Thysot Elevadores, Germán, procedió a detallar la evolución de la deuda existente con la empresa, explicando el incremento desde un saldo inicial de 36 millones de pesos hasta los 47.2 millones actuales. Se aclaró que, tras la llegada de la nueva administración, la copropiedad se había puesto al día con los pagos, pero posteriormente surgieron reparaciones que incrementaron la deuda.

Germán explicó que el aumento en la deuda se debe principalmente a dos tipos de reparaciones: las originadas por desgaste natural de los equipos y las causadas por daños por agua. Dentro de las reparaciones por desgaste natural, se mencionó el cambio de un limitador de velocidad en el ascensor uno de la torre tres por un valor de 3 millones de pesos, un repuesto esencial para la seguridad del equipo. Adicionalmente, se detallaron las reparaciones en el ascensor uno de la torre dos, que presentaba fallas repetitivas. Estas reparaciones incluyeron el cambio de resistencias de frenado, contactor principal de potencia y bloques auxiliares, con un costo total de 4.807.000 pesos.

En cuanto a los daños por agua, Germán informó sobre dos incidentes significativos. El primero afectó al ascensor uno de la torre tres, con una reparación que ascendió a 8.139.600 pesos. El segundo incidente ocurrió en el ascensor dos de la torre cuatro, con un costo de reparación de 7.068.000 pesos. Se destacó que estas reparaciones por daños de agua son susceptibles de ser cubiertas por la aseguradora del edificio, presentando la documentación y evidencias correspondientes.

Durante la discusión, se confirmó que hasta la última reunión se había llegado a un acuerdo y un pago que dejaba la deuda al día, exceptuando un saldo pendiente de una factura anterior. Se generó confusión sobre el incremento significativo de la deuda hasta los 47.2 millones, lo que motivó la explicación detallada de Germán sobre las reparaciones realizadas.

Se aclaró que, como parte de los acuerdos comerciales con la administración, Thysot Elevadores aplicaría un descuento equivalente a dos meses de mantenimiento, correspondientes a julio y agosto. Este descuento, valorado en aproximadamente 15 millones de pesos, se aplicaría mediante notas crédito y se destinaría como anticipo para futuras modernizaciones o reparaciones mayores de los ascensores. Se propuso generar notas crédito por estos dos meses de mantenimiento y, posteriormente, emitir una cotización formal por la reparación de los ascensores, contra la cual se aplicaría este anticipo.

Finalmente, se estableció que el valor pendiente de pago, excluyendo las reparaciones por daños de agua que se gestionarán con la aseguradora y aplicando las notas crédito por los dos meses de mantenimiento, ascendería a 31.839.733 pesos, considerando ya el nuevo valor mensual de mantenimiento de 4 millones de pesos. Se concluyó que los fondos correspondientes a las reparaciones por daños

de agua, una vez sean reembolsados por la aseguradora, se destinarán a un proyecto de modernización de los ascensores, específicamente de la torre tres.

5. ESTADO DE LA CERTIFICACIÓN DE LOS ASCENSORES Y ADECUACIONES NECESARIAS

En la reunión se abordó el tema de la certificación de los ascensores y las adecuaciones necesarias para cumplir con la normativa vigente. Se contó con la participación del representante de la empresa de mantenimiento de ascensores, Thysot Elevadores, quien expuso el estado actual del proceso y las gestiones realizadas.

El representante de Thysot Elevadores informó que, tras la llegada de la nueva administración, se realizó un proceso de adaptación y se intervino fuertemente en los ascensores para mejorar su funcionamiento y reducir las averías. Se destacó que, si bien se han realizado adecuaciones para la certificación, aún existen aspectos pendientes, especialmente en lo referente a la certificación de algunos ascensores afectados por agua y la definición de pagos para repuestos en este sentido para la empresa.

Se explicó que de los ocho ascensores, dos de la Torre 1 ya están certificados. Los ascensores de la Torre 3 cuentan con las adecuaciones necesarias instaladas y están a la espera de la segunda visita del organismo de certificación, Gigas, para verificar e emitir la certificación. Sin embargo, se mencionó que la emisión de los informes de Engygas para los ascensores 1 de la Torre 1 y los dos ascensores de la Torre 2 está pendiente, según informó la administración. Se espera resolver este inconveniente para que Engygas reenvíe los informes necesarios para proceder con las adecuaciones pendientes en estos ascensores.

Se discutió la conveniencia de unificar las fechas de las segundas visitas y certificaciones para los ocho ascensores en un mismo mes, preferiblemente en septiembre u octubre, para optimizar la gestión y evitar múltiples visitas mensuales del organismo certificador. Esta propuesta busca simplificar el proceso administrativo y operativo para la copropiedad y la empresa de mantenimiento.

En relación a los costos, se mencionó que existe un saldo pendiente de \$1.215.000 correspondientes a la facturación para la adecuación a la norma de los ascensores 2B, tras un abono previo de la copropiedad. Además, se señaló que podrían surgir costos adicionales relacionados con reparaciones identificadas durante el proceso de certificación, como el posible cambio de cables del regulador en algunos ascensores, con un costo estimado de \$3.000.000 por ascensor.

Se acordó que la administración gestionará el pago pendiente al organismo certificador para obtener los informes de los ascensores pendientes y así poder definir las adecuaciones y costos necesarios para completar la certificación de todos los ascensores. Se enfatizó la importancia de avanzar con este proceso para asegurar el cumplimiento normativo y la seguridad de los equipos.

OCCIDENTE
AGOSTO

6. ACUERDOS COMERCIALES: DESCUENTO DE DOS MESES DE MANTENIMIENTO

En relación con los acuerdos comerciales establecidos, se discutió la aplicación de un descuento de dos meses en el mantenimiento del edificio. Se confirmó que, como parte de estos acuerdos, se otorgaría un descuento equivalente a dos facturas de mantenimiento, correspondientes a los meses de julio y agosto. Se aclaró que estas facturas ya habían sido emitidas, pero aún no se había generado la nota de crédito correspondiente.

La administración explicó que el propósito de este descuento no era una exención de pago por mantenimiento, sino una estrategia para redirigir los fondos. La intención es que el importe correspondiente a estos dos meses de mantenimiento, aproximadamente \$15 millones, se destine como anticipo para el proyecto de reestructuración y modernización de los ascensores. Se enfatizó que este mecanismo busca asegurar que los recursos estén disponibles y sean utilizados específicamente para la modernización, evitando que se diluyan en otros gastos operativos.

Se propuso formalizar este acuerdo mediante la emisión de notas de crédito por las facturas de mantenimiento de julio y agosto. Simultáneamente, se generaría una cotización formal por la reparación o modernización de los ascensores, contra la cual se aplicaría el anticipo de \$15 millones. Este procedimiento busca establecer una trazabilidad clara de los fondos y asegurar que la aplicación del descuento se registre contablemente de manera transparente, evitando confusiones futuras sobre el destino de estos recursos.

Se destacó que, si bien se otorgaba este descuento en las facturas de mantenimiento, la copropiedad debía seguir realizando los pagos correspondientes a las facturas de mantenimiento mensuales. Sin embargo, el valor equivalente a los dos meses descontados se consideraría como un pago anticipado para la modernización de los ascensores, quedando registrado como tal para fines contables y de gestión del proyecto.

En resumen, el acuerdo comercial consiste en la aplicación de un descuento de dos meses de mantenimiento, valorado en aproximadamente \$15 millones, que no representa una disminución en los ingresos de la empresa de mantenimiento, sino una reasignación de estos fondos como anticipo para el proyecto de modernización de ascensores, garantizando la disponibilidad de recursos para este fin y manteniendo la trazabilidad financiera del proceso.

7. PROPUESTA DE MODERNIZACIÓN DE LOS ASCENSORES Y RECLAMACIÓN AL SEGURO

En este tema, se discutió la propuesta de modernización de los ascensores y la posibilidad de realizar una reclamación al seguro para cubrir parte de los costos. Se inició la discusión con la presentación por parte del representante de la empresa de mantenimiento de ascensores, Thysot Elevadores, quien expuso la situación actual de los equipos y la deuda pendiente del edificio.



El representante de Thysot Elevadores informó que, tras la llegada de la nueva administración, se realizó un proceso de adaptación y una intervención significativa en los ascensores, logrando reducir las averías. Sin embargo, mencionó una deuda actual de \$47,200,000. Detalló que, aunque inicialmente la deuda era menor y se había puesto al día, surgieron reparaciones adicionales por desgaste natural y daños por agua, incrementando el monto. Se especificaron algunos de estos gastos, como el cambio de un limitador de velocidad por seguridad en la torre tres (\$3,000,000), y reparaciones en el ascensor uno de la torre dos (\$4,800,000) debido a fallas repetitivas en resistencias de frenado, contactor principal de potencia y bloques auxiliares.

Posteriormente, se abordaron los daños por agua en los ascensores uno de la torre tres y dos de la torre cuatro. La reparación del ascensor uno de la torre tres ascendió a \$8,139,600, mientras que la del ascensor dos de la torre cuatro fue de \$7,068,000. Se planteó la posibilidad de reclamar al seguro por estos daños causados por agua, sumando un total aproximado de \$15,000,000 reclamables.

En cuanto a la certificación de los ascensores, se aclaró que algunos ascensores ya cuentan con la primera visita y se instalaron los repuestos necesarios, estando a la espera de la segunda visita para la certificación definitiva. Se mencionó que existen retrasos en la obtención de los informes de certificación debido a un problema bancario con un pago realizado al ente certificador, el cual se espera resolver a la brevedad para recibir los informes pendientes, específicamente para los ascensores uno de la torre uno y uno y dos de la torre dos. Se destacó la intención de unificar las fechas de certificación para los ocho ascensores para optimizar el proceso y evitar visitas mensuales.

Se discutieron los acuerdos comerciales existentes con Thysot Elevadores, que incluyen el descuento de dos meses de mantenimiento (julio y agosto) como atención comercial, lo que representa un valor de \$15,000,000. Se propuso que estos fondos, junto con los destinados a las facturas de mantenimiento, se redirijan como anticipo para la modernización de los ascensores, en lugar de destinarlos al pago de mantenimiento corriente. Se aclaró que la idea es utilizar estos recursos como anticipo para la modernización, y posteriormente reclamar al seguro los daños por agua para recuperar parte de la inversión.

El representante de Thysot Elevadores explicó el proceso para la reclamación al seguro, indicando que no se puede realizar de manera inmediata ya que los ascensores están actualmente en funcionamiento. Sugirió esperar a que se presente una fluctuación de voltaje o una situación similar para poder justificar la reclamación ante la aseguradora, ya que las investigaciones podrían detectar que los equipos fueron reparados y puestos en marcha antes de la reclamación, lo que podría invalidarla. Se enfatizó la necesidad de que la copropiedad esté preparada para actuar en el momento en que se presente una fluctuación, realizando el reporte inmediato a la aseguradora.

Se debatió la viabilidad de esperar a un evento fortuito para realizar la reclamación, considerando que la copropiedad no cuenta con los recursos económicos inmediatos para cubrir la modernización sin el apoyo del seguro. Se planteó la necesidad de tener los fondos disponibles para iniciar la modernización una vez se presente la oportunidad de la reclamación.

Se propuso realizar notas crédito por los dos meses de mantenimiento descontados y generar una cotización formal de reparación para presentar a la aseguradora. Se acordó que la administración gestionará las notas crédito y presentará un cuadro financiero detallado en la próxima reunión para analizar la propuesta y tomar decisiones definitivas. Se puntualizó que, tras aplicar las notas crédito, la deuda pendiente con Thysot Elevadores se reduciría a \$31,839,733, considerando el nuevo valor mensual de mantenimiento de \$4,000,000.

Finalmente, se concluyó que se debe esperar a que se presente una fluctuación de voltaje para proceder con la reclamación al seguro, y que es necesario contar con los recursos financieros para iniciar la modernización una vez se dé la oportunidad. Se acordó que la administración trabajará en la gestión de las notas crédito y la preparación del informe financiero para la próxima reunión, donde se continuará la discusión y se tomarán decisiones definitivas sobre la modernización y la reclamación al seguro.

8. COORDINACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DE CÁMARAS EN LOS ASCENSORES

Se discutió la coordinación con la empresa para la instalación de cámaras de seguridad en los ascensores del edificio. Se destacó la importancia de la colaboración con Thysot Elevadores, la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores, para asegurar una instalación adecuada y compatible con las normativas vigentes y futuras certificaciones.

El representante de Thysot Elevadores, Germán, enfatizó la necesidad de utilizar cable plano para la instalación de las cámaras en los ascensores, desaconsejando el uso de cable UTP (Cat seis o Cat ocho) debido a su corta durabilidad en este tipo de aplicaciones y a las nuevas normativas NTC 5926-1 2021 que no permiten su uso en cables de viaje. Se explicó que el cable UTP redondo puede enredarse y dañar el cable viajero del ascensor, generando problemas a largo plazo y dificultando futuras certificaciones. Se mencionó que, aunque el cable plano puede ser más costoso, representa una solución más duradera y conforme a las regulaciones.

Se abordó la cuestión de los armónicos de frecuencia generados por los variadores de los ascensores y su posible interferencia con las cámaras. Germán explicó que es complejo eliminar este ruido en las cámaras y que intentar suprimirlo mediante la instalación de piezas adicionales en el ascensor podría afectar el funcionamiento del variador de frecuencia y provocar averías en el equipo. Se concluyó que la supresión de este ruido podría no ser viable sin comprometer la operatividad de los ascensores.

En cuanto a la colaboración operativa, se estableció que Thysot Elevadores ofrecerá acompañamiento durante el proceso de instalación. Este acompañamiento es crucial para guiar a Saikon en la ruta del cableado, asegurar que la instalación no interfiera con la certificación de los ascensores y evitar problemas técnicos futuros. Se acordó un costo de \$90.000 por ascensor por este acompañamiento técnico de Thysot Elevadores, cubriendo aproximadamente 3 horas de trabajo por ascensor, aunque se reconoció que podría variar dependiendo de las necesidades específicas de cada instalación.

9. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE SEGURIDAD: SEMÁFOROS Y BALIZAS.

El señor Orlando Mendoza de Saycom de Colombia presentó varios proyectos de seguridad, comenzando con la discusión sobre semáforos y balizas para mejorar la seguridad peatonal y vehicular dentro del conjunto residencial. Se destacó la necesidad de estos sistemas para mitigar riesgos de accidentes, especialmente en áreas de rampas y curvas de parqueadero con visibilidad reducida.

Semáforos

Se propuso la instalación de tres semáforos equipados con módulos de control que permiten la comunicación entre pares. Estos módulos asegurarían que al activarse un sensor, los semáforos coordinados cambien de color de manera sincronizada. Se mencionó que los semáforos existentes en el sótano carecen de estas unidades de control, planteando la posibilidad de adaptación o reemplazo. El costo estimado para este proyecto se presentó en \$5.000.315 más IVA, incluyendo cinco fotoceldas de 4 metros, tres semáforos a \$680.900 más IVA cada uno, fotoceldas adicionales a \$280.090 más IVA cada una, un botón peatonal opcional a \$120.000, y el cableado de instalación.

Durante la discusión, la señora Catalina cuestionó la urgencia de los semáforos en comparación con otras prioridades de seguridad como las cámaras. Se argumentó que los semáforos son cruciales para la seguridad peatonal, especialmente en la rampa de acceso donde se ha identificado un riesgo significativo de accidentes entre vehículos y peatones, incluyendo incidentes previos con mascotas. Se mencionó la existencia de quejas recurrentes de residentes sobre situaciones de riesgo en estas áreas.

El señor Fernando sugirió reconsiderar la ubicación de la salida peatonal para mascotas, argumentando que su posición actual al final de la rampa vehicular reduce la visibilidad y aumenta el riesgo de accidentes. Propuso explorar una ubicación alternativa para esta salida, posiblemente en la zona de portería, para mejorar la seguridad y el flujo peatonal.

A pesar del debate sobre la prioridad entre semáforos y cámaras, se reconoció la importancia de abordar la seguridad peatonal. La señora Claudia enfatizó que la seguridad es una prioridad debido al riesgo de accidentes y las posibles responsabilidades legales para la administración en caso de incidentes.

Baliza

Se propuso la instalación de una baliza luminosa y sonora en la salida vehicular hacia la calle, con un costo de \$638.000. Esta baliza se activaría al abrirse o cerrarse la puerta vehicular, alertando a peatones y vehículos en el exterior sobre la salida de un vehículo. Se justificó esta medida por la pérdida de visibilidad generada por una pared cercana a la salida, incrementando el riesgo de colisiones.

Molinetes

Finalmente, se presentó un proyecto para la instalación de molinetes de control de acceso peatonal en la entrada principal. Se explicó que los molinetes mejorarían significativamente la seguridad al controlar el acceso de personas de manera individual, requiriendo autenticación mediante tarjeta, reconocimiento facial, huella dactilar o clave. Se destacó que esta medida podría racionalizar recursos al reducir la necesidad de personal de seguridad en la entrada. Se mencionaron diferentes modelos de molinetes, incluyendo los de tipo trípode como los más robustos y recomendables.

10. DISCUSIÓN SOBRE LA PRIORIDAD DE LOS PROYECTOS Y ASIGNACIÓN DE RECURSOS

En este tema de la reunión, se abordó la discusión sobre la priorización de los proyectos en curso y la asignación de recursos económicos disponibles. Se inició la discusión con la presentación del estado de cuenta actual con la empresa de ascensores Thysot, donde se evidenció una deuda de \$47,200,000. Se explicó que, tras un pago realizado por la administración, la deuda se había reducido a \$36 millones, pero reparaciones adicionales incrementaron nuevamente el valor adeudado.

Se detallaron los gastos que componen la deuda actual, incluyendo:

- Reparación de limitador de velocidad en ascensor 1 de la torre 3 por \$3 millones.
- Reparaciones por fallas repetitivas en ascensor 1 de la torre 2, incluyendo resistencias de frenado, contactor principal, bloques auxiliares y ventilador, por un total de \$4,800,000.
- Reparación por inundación del ascensor 1 de la torre 3 por \$8,139,600.
- Reparación por inundación del ascensor 2 de la torre 4 por \$7,068,000.
- Saldo pendiente de adecuación a la norma de ascensores 2B por \$1,215,000.

Se propuso una estrategia para abordar la deuda y obtener recursos para la modernización de los ascensores, centrada en la reclamación a la aseguradora por los daños causados por agua. Se sugirió simular una fluctuación de voltaje para justificar la reclamación por daños mayores y así cubrir la modernización de los ascensores, específicamente los de la torre 3. Se mencionó que la modernización de un ascensor tiene un costo aproximado de \$35 millones.

Se planteó la posibilidad de utilizar los fondos correspondientes a dos meses de mantenimiento de ascensores, que Thysot ofrece como atención comercial mediante notas crédito por un valor aproximado de \$15 millones, como anticipo para la modernización. Se aclaró que estos fondos, sumados a un valor similar correspondiente a reparaciones ya efectuadas, podrían sumar \$30 millones, destinados a iniciar la modernización de al menos un ascensor.

Se discutió la necesidad de tener disponibilidad de fondos para iniciar el proyecto de modernización una vez se simule el evento para la reclamación al seguro. Se enfatizó que sin la disponibilidad de recursos, Thysot no podría iniciar los trabajos de modernización. Se acordó que la administración gestionará el pago de las facturas pendientes a Thysot para asegurar la viabilidad del plan propuesto.

En cuanto a la priorización de otros proyectos, se mencionó el proyecto de motobombas como otro de alta prioridad, con un costo estimado de \$160 millones para la implementación de control vectorial y variadores de frecuencia, y un costo adicional estimado entre \$250 y \$300 millones incluyendo impermeabilización de tanques y reemplazo de tuberías.

Adicionalmente, se discutieron otros proyectos de seguridad como la instalación de semáforos y balizas para mejorar la seguridad peatonal y vehicular en las rampas de acceso y parqueaderos. Se presentó una cotización para tres semáforos y fotoceldas. Sin embargo, se cuestionó la prioridad de este proyecto frente a la urgencia de mejorar el sistema de cámaras de seguridad y la modernización de ascensores. Se propuso evaluar la posibilidad de reubicar la puerta de acceso peatonal de mascotas para eliminar el riesgo en la rampa vehicular, como alternativa a la instalación de semáforos peatonales.

Se concluyó la discusión sin decisiones definitivas sobre la priorización específica de todos los proyectos, quedando pendiente la gestión de pagos a Thysot, la evaluación de la propuesta de modernización de ascensores mediante reclamación al seguro, y la reevaluación de la necesidad de semáforos peatonales frente a otras medidas de seguridad y la disponibilidad de recursos.

10. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE LAS MOTOBOMBAS Y AUTOMATIZACIÓN

Se dio inicio al tema con la presentación del proyecto de las motobombas y automatización, informando a los asistentes sobre la recepción de siete motobombas en el conjunto, las cuales se encuentran en proceso de instalación. Se especificó que el conjunto cuenta con un total de 32 motobombas distribuidas en las diferentes torres y áreas, detallando la cantidad por torre y tipo:

- Torre uno y Torre dos: Seis motobombas de agua potable en total (tres por torre).
- Torre tres y Torre cuatro: Seis motobombas de agua potable en total (tres por torre).

- **Motobombas inyectoras:** 16 unidades, distribuidas en ocho tableros (dos por tablero).
- **Motobombas de contraincendios:** Cuatro unidades (dos por ubicación, compartiendo espacio con las motobombas de agua potable).

Se mencionó la colaboración con Don Napoleón y su hermano en el desarrollo de un proyecto para implementar el control vectorial del impulso del agua mediante variadores de frecuencia. Se estimó un costo aproximado de \$160 millones para este proyecto, resaltando su potencial para mitigar significativamente los problemas de ruptura de tuberías en el conjunto.

Adicionalmente, se señaló que el proyecto podría requerir inversiones adicionales no contempladas inicialmente, como la impermeabilización de los tanques de agua, cuyo estado de erosión actual contribuye a la presencia de sedimentos en la tubería y grifos. También se mencionó la necesidad de reemplazar las tuberías de conexión de los tanques, actualmente de acero al carbono, por tuberías de acero inoxidable, debido a la corrosión de las existentes. Se indicó que cada tanque cuenta con cuatro tubos de conexión.

Se proyectó un costo total estimado para el proyecto completo, incluyendo la automatización, impermeabilización de tanques y reemplazo de tuberías, entre \$250 y \$300 millones. Se enfatizó que, dada la magnitud de los problemas de suministro de agua potable que históricamente ha enfrentado el conjunto, este proyecto debería considerarse prioritario y ser el eje central de la gestión administrativa actual. Se argumentó que la modernización del sistema de agua potable representaría una solución a largo plazo y sería bien recibida por la comunidad, aliviando las problemáticas recurrentes y mejorando la calidad de vida de los residentes.

Se concluyó que, aunque el proyecto implica una inversión considerable, sus beneficios a largo plazo en la solución de problemas de agua potable y la mejora de la infraestructura del conjunto lo convierten en una prioridad estratégica para la administración y deben ser considerados por asamblea.

Acuerdos alcanzados:

- Se emitirán dos notas crédito correspondientes a las facturas de mantenimiento de julio y agosto, por un valor total de 15 millones de pesos. – Responsable: Claudia
- Se iniciará el proceso de modernización de los ascensores de la torre tres una vez se presente una fluctuación de voltaje evidente en el conjunto, para poder realizar la reclamación al seguro. – Responsable: No especificado
- Se realizará la reclamación a la aseguradora por los daños y la modernización de los ascensores tras el evento de fluctuación de voltaje. – Responsable: Claudia
- Thysot Elevadores colaborará en la organización y estandarización de la publicidad y avisos dentro de los ascensores, retirando la publicidad antigua y unificando la imagen. – Responsable: Germán (Thysot Elevadores)

- Se instalará una baliza con sirena en la salida vehicular para mejorar la seguridad y visibilidad, con implementación esta semana. – Responsable: Orlando Cierre.

Siendo las 12:06 am y una vez agotado el orden del día la administradora agradece a todos los asistentes la asistencia y se cierra la reunión de consejo de administración


Juan Alberto Daza
PRESIDENTE


Claudia Marcela Badillo P
SECRETARIA

CCIDENTE
COMPLETO

ANEXO AL ACTA: 118

CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1

Fecha de la reunión: 13 /09 /2024 .

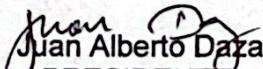
Hora de inicio: 07:00 PM

Lugar: Parque Central Occidente 1.

En complemento al acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada, en la hora y fecha señalada anterior mente, se deja constancia de los miembros del consejo que asistieron y participaron en la misma:

| ASISTENCIA | CALIDAD |
|--------------------------|----------------|
| JUAN ALBERTO DAZA | PRESIDENTE |
| EDGAR CASTELBLANCO | VICEPRESIDENTE |
| MIGUEL FORERO | VOCAL |
| DIEGO URRITIA | VOCAL |
| CATALINA HUERTAS | VOCAL |
| FERNANDO GARZON | TESORERO |
| GABRIEL BELTRAN | VOCAL |
| CLAUDIA BADILLO & EQUIPO | ADMINISTRADOR |

Observaciones:


Juan Alberto Daza
PRESIDENTE


Claudia Marcela Badillo P
SECRETARIA