

Acta No.:	234	Fecha:	Octubre 25 de 2022
Temas:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verificación del quórum 2. Aprobación del orden del día. 3. Aprobación de las Actas No. 232 y 233 4. Análisis a la contrapropuesta al propietario de la Quinta B120 5. Análisis sistema de aguas residuales 6. Análisis compromisos anteriores 7. Propositiones y varios 8. Fin de la reunión. 		
Presidente	Antonio Fernández	Secretario	Fredy Muñoz
Hora Inicio:	6:00 p.m.	Hora Fin:	9:10 p.m.

1. ANTES DE LA REUNIÓN


Objetivo de la reunión	Reunión Ordinaria de Consejo de Administración	
Participantes		
	Nombre	Dependencia
1.	Fredy Muñoz	Principal
2.	Medardo Luque	Principal
3.	Alfredo Contreras	Principal
4.	Antonio Fernández	Suplente
5.	Zulma Morales	Suplente
6.	Sandra Yaneth Riaño	Administradora

2. DESARROLLO

1.	Se dio inicio a la reunión con la participación de 3 miembros principales y 2 miembros suplentes, por la ausencia temporal del señor Luis Fernando Luna Presidente del consejo de Administración ejerce este cargo su suplente el señor Antonio Fernández, por lo tanto, se declara quorum amplio y deliberatorio para iniciar y tomar decisiones validas.
2.	Se da lectura al orden del día, y se incluye el punto 6. Análisis de compromisos anteriores, el cual debe quedar como informe para todas las reuniones.
3.	Las actas No. 232 y 233 que previamente fueron enviadas vía correo electrónico, son aprobadas por unanimidad por los consejeros asistentes.
4.	<p>De acuerdo a la contrapropuesta realizada por el Consejo de Administración al propietario de la Quinta B-120 él hace las siguientes preguntas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los intereses del año 2020 el gobierno aprobó no cobrarlos y esto fue aceptado por el Consejo y los están cobrando. - Los honorarios de los abogados, compartir este rubro no me indican ni valor ni porcentaje <p>En las comunicaciones realizadas al señor Fernando Pinilla se la indicado el decreto al cual debe acogerse la propiedad horizontal que solo contempla los meses de mayo y junio de 2020</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Decreto 579 del 15 de abril de 2020, Título II, Art. 7. Parágrafo 4.</p> <p>PARÁGRAFO 4. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.</p> </div>

Respecto a los honorarios profesionales de los abogados ellos harían un descuento del 20% al 10% sobre el total recaudado, si se realiza un acuerdo de pago antes de que se cierre el proceso judicial en el cual ya se encuentra admitida la demanda y se aprobó la medida cautelar de la casa en cuestión y esta ya fue registrada ante instrumentos públicos. No se aprueba compartir estos costos de honorarios judiciales con la Agrupación.

Debido a la falla presentada por las 2 motobombas que hacen parte del sistema de evacuación hacia el colector de Mosquera de las aguas residuales fue necesario hacer una revisión al tablero electrónico que realiza la programación de estas con la firma Riegos RT Ingeniería la cual presenta la siguiente cotización:

	RIEGOS RT INGENIERIA S.A.S	CODIGO: RTFC
	QUINTAS DE SERREZUELA	VERSION: 5148
	SISTEMA BOMBEO AGUAS RESIDUALES	FECHA: 25/10/2022

Señores:

Agrupación de viviendas Quintas de Serrezuela

El día 20 de octubre del año 2022 el personal de Riegos RT ingeniería SAS realizó una visita de inspección con el fin de determinar las fallas en el sistema que controla las bombas sumergibles encargadas de evacuar las aguas residuales en la agrupación de viviendas Quintas de Serrezuela, los resultados de la inspección se describen a continuación:

SITUACION INICIAL

- El sistema se compone de dos bombas sumergibles marca IHM de 7,5 caballos de fuerza de potencia.
- El nivel freático se controla por medio de una bomba sumergible de 0,5 HP de potencia, la cual en la actualidad se encuentra fuera de servicio.
- El sistema de arranque eléctrico que controla las bombas sumergibles es ideal para motores de máximo 5 caballos de fuerza de potencia.
- Actualmente una de las bombas sumergibles de 7,5 HP se encuentra inhabilitada, la agrupación de viviendas está a la espera a que el fabricante (IHM) otorgue la garantía del equipo.
- El pozo donde se encuentran instaladas las bombas sumergibles presenta frecuentes fallas asociadas al ingreso de materiales solidos no deseados (palos, plástico) lo que origina un estancamiento mecánico en las motobombas, afectando significativamente la eficiencia en la capacidad de bombeo del equipo o en el peor de los casos inhabilitándola en su totalidad.

ANALISIS DE LA SITUACION INICIAL

- El control de las bombas sumergibles es activado por medio de flotadores eléctricos los cuales al llegar a un nivel determinado se accionan automáticamente, debido a que los componentes del arrancador eléctrico son ideales para trabajo de máximo 5 HP, en la operación prolongada (varias horas de funcionamiento) los componentes eléctricos sufren un sobrecalentamiento excesivo ocasionando fallas en la operación.
- Es necesario controlar el nivel freático reparando la motomba instalada actualmente o en su defecto reemplazando la motomba sumergible de 0,5 HP de potencia
- La manipulación de las motobombas es controlada de forma manual, Riegos RT ingeniería SAS recomienda la instalación de un PLC que controle la activación de las motobombas de forma automática tomando decisiones de operación adecuadas en milisegundos.
- Es necesaria la instalación de una malla o trampa en el pozo donde se encuentran instaladas las bombas sumergibles con el objetivo de impedir el ingreso de materiales solidos no deseados al sistema de succión de los equipos. La instalación de la malla debe tener como característica principal un montaje y desmontaje rápido que permita realizar el mantenimiento y limpieza de forma sencilla.

Carrera 68 bis # 1 – 21 sur Bogotá, Colombia.

Tel: 4968459 – www.sistemasderiegosrt.com, Nit. 900968782-0

5.

**RIEGOS RT INGENIERIA S.A.S**

CODIGO: RTFC

QUINTAS DE SERREZUELA

VERSION: 5148

SISTEMA BOMBEO AGUAS RESIDUALES

FECHA: 25/10/2022

OBJETIVO PRINCIPAL

- Habilitar el sistema de bombeo de aguas residuales en la agrupación de viviendas Quintas de Serrezuela

OBJETIVOS SECUNDARIOS

- Reemplazar los componentes eléctricos que controlan el sistema de arranque de las motobombas sumergibles por dispositivos de mayor capacidad (ideales para 7,5 HP)
- Instalar un PLC que permita la operación de las motobombas de forma oportuna y adecuada, evitando los errores de la manipulación manual.
- Habilitar un sistema de alarma que indique al personal de administración cuando exista una falla o anomalía en cualquiera de los equipos, (en la actualidad este sistema no funciona)
- Reparar o reemplazar la motobomba sumergible de 0,5 HP para controlar el nivel freático.
- Instalar una malla en el pozo que impida el ingreso de materiales sólidos al sistema de succión.

COSTOS DEL SERVICIO

En la siguiente tabla se describe de forma detallada los costos asociados para habilitar el sistema de bombeo de aguas residuales.

CANTIDAD	DESCRIPCION	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Venta de termomagnetico para 7,5 HP	\$ 593.900	\$ 1.187.800
2	Venta de relé térmico	\$ 420.000	\$ 840.000
6	Venta de piloto de señalización	\$ 22.000	\$ 132.000
2	Venta de cable de fuerza por metro	\$ 32.000	\$ 64.000
1	Venta de taco de protección eléctrica	\$ 108.000	\$ 108.000
1	Venta de PLC	\$ 774.000	\$ 774.000
40	Venta de cable de control por metro	\$ 2.300	\$ 92.000
3	Venta de indicador V.F.C	\$ 75.000	\$ 225.000
4	Mano de obra directa (M.O.D)	\$ 200.000	\$ 800.000
SUBTOTAL			\$ 4.222.800
IMPUESTO IVA (19%)			\$ 802.332
RETENCION POR VENTAS			\$ 85.570
RETENCION POR SERVICIOS			\$ 32.000
TOTAL A PAGAR			\$ 4.907.562



RIEGOS RT INGENIERIA S.A.S

CODIGO: RTFC

QUINTAS DE SERREZUELA

VERSION: 5148

SISTEMA BOMBEO AGUAS RESIDUALES

FECHA: 25/10/2022

CONDICIONES Y RESTRICCIONES

1. Riegos RT ingeniería SAS realizara el reemplazo y configuración de los componentes eléctricos para habilitar el sistema que activa las dos motomobas de 7,5 HP
2. La motobomba sumergible inhabilitada en la actualidad es responsabilidad del fabricante IHM, los componentes eléctricos adecuados para su operación son responsabilidad de Riegos RT ingeniería SAS
3. La instalación de la malla para el pozo no está contemplada en esta propuesta comercial, esta actividad estará a cargo del personal de administración de Quintas de Serrezuela.

TIEMPO DE EJECUCION: El tiempo de ejecución estimado es de 4 días hábiles,

VIGENCIA DE LA PROPUESTA COMERCIAL: Treinta (30) días.

GARANTIA: La garantía de los insumos suministrados e instalados es de 180 días contados a partir de la fecha de instalación.

METODO DE PAGO La instalación de los equipos empezara una vez la agrupación de viviendas Quintas de Serrezuela transfiera el 70 % del valor total de esta propuesta comercial y se cancelara el 30% restante una vez los equipos se encuentren en funcionamiento y supla con las necesidades y la aprobación del cliente.

Realizar la transferencia a:

CUENTA DE AHORROS	NUMERO DE CUENTA	A NOMBRE DE
Bancolombia	108599245-01	Riegos RT ingeniería S.A.S

Cordialmente,

Andrés Torres Valderrama
Ingeniero industrial
Coordinador de ventas

También se realizaron cotizaciones para tener una motobomba de reserva para este tipo de contingencias y tener un equipo de respaldo, para poder dar continuidad a la evacuación de aguas residuales así:

MOTOBOMBAS SUMERGIBLES PARA AGUAS RESIDUALES

PROVEEDOR	MARCA	PULG				VALOR INCLUIDO IVA
		G	H.P.	HMAX	QMAX	
AGROAGUAS Y MOTORES AB SAS	ELECTROBOMBA SUMERGIBLE BARNES	4"	7,5 HP	15 (MCA)	731 (gpm).	\$ 12,971,000
	ELECTROBOMBA SUMERGIBLE IHM MODELO WQK36-25-505	4"	7,5 HP	25/35 (MCA)	165/330	\$ 7,016,240
MAQUITEC DE COLOMBIA SAS	ELECTROBOMBA TSURUMI AGUAS NEGRAS CORTADORA	4"	3 HP	15 (MCA)	315 GPM	\$ 12,019,000
	ELECTROBOMBA TSURUMI AGUAS NEGRAS CORTADORA	4"	5 HP	17 (MCA)	460 GPM	\$ 13,685,000
	ELECTROBOMBA TSURUMI AGUAS NEGRAS CORTADORA	4"	10 HP	24 (MCA)	620 GPM	\$ 26,061,000
SURTIRIEGO	BOMBA NEGRAS TRITURADORA BARNES	2"	7,5 HP	49 METROS	106 GPM	\$ 41,135,325
IGNACIO GOMEZ IHM SAS	MOTOBOMBA TSURUMI SUMERGIBLE MODELO 80NHC25,5	3"	7,5 HP	15 MTS	264,5 GOM	\$ 11,410,778

Se considera hacer la revisión del tablero electrónico por parte de otro proveedor para tener punto de comparación con respecto al concepto técnico y costos, antes de volver a sumergir las bombas que se están reparando en IHM y de hacer una nueva inversión en motobombas.

6. - Licencia de construcción: En la Secretaría de Planeación aún no está la aprobación de la licencia de construcción para el cerramiento perimetral del conjunto y portería, se solicitó una cita para el jueves a las 11:00 a.m., para determinar los puntos necesarios para obtener la liquidación y poder así iniciar el proyecto constructivo que se tiene programado.

7. Hace presencia el señor Luis Alberto Lombana propietario de la Quinta B-102, para presentar la queja frente a su vecino el señor Luis Alfonso Parra Quinta B-101 ya que al interior de este lote se está desarrollando un emprendimiento de cría y levante de gallinas, pavos y conejos, dado que el reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación no contempla otros usos diferentes al de vivienda, considera que es necesario la actuación del comité de convivencia para que de esta manera

	<p>se dé por terminado esta actividad al interior de este lote, y así mismo se haga una comunicación para todos los propietarios en relación a este tema y no se hagan cambios al uso del suelo de la copropiedad.</p> <p>Es necesario hacer comunicación a todos los propietarios con respecto a los deberes de los propietarios así:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso y destinación del suelo - Velocidad de los vehículos - Uso de los corredores peatonales - Horarios de recolección de desechos vegetales - Horarios de recolección de basuras <p>Se debe hacer un llamado de atención a todos los jardineros en cuanto al uso exclusivo de las herramientas de propiedad de la Agrupación y que en los horarios laborales no hagan ningún ingreso a las casas para cualquier tipo de labor.</p>
8.	Siendo las 9:10 p.m. se da por terminada la reunión

3. COMPROMISOS

No	Descripción	Responsable	Fecha de Finalización dd/mm/aaaa
1	- Envío de las comunicaciones a los propietarios.	Sandra Riaño	31 de octubre de 2022
2	- Envío de las actas a los consejeros donde se da autonomía de negociación de cartera con los propietarios que se encuentran en mora.	Sandra Riaño	31 de octubre de 2022
3	- Envío de llamado de atención a los jardineros	Sandra Riaño	31 de octubre de 2022

4. EVALUACIÓN

¿Logramos alcanzar nuestra meta en esta reunión?	<input checked="" type="checkbox"/> Sí	<input type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> No
¿En caso negativo, cómo y cuándo lo haremos?			

Anexos:	
---------	--

Revisó	Aprobó
Firmado en Original FREDY MUÑOZ Secretario	Firmado en Original ANTONIO FERNANDEZ Presidente