

ACTA No. 159

REUNIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2.

FECHA: Jueves 25 de octubre de 2018.

ASISTENTES DE CONSEJO DE ADMINISTRACION

- Natalia Castillo.
- Luis Daza.
- Gina Forero.
- Adriana Mateus.
- Gerardo Mendoza.
- Luz Stella Parra.
- Zaida Ríos.
- Ricardo Tovar.
- Alexander Vásquez.
- Wilmer Valero.
- John Villegas.

INVITADOS

- Margarita Rincón (Administradora).
- Adriana Rubio (Contadora).
- Martha Ardila (Revisora Fiscal).
- Vianey Ruiz (Comité de convivencia).
- Elsy Sánchez (Comité de convivencia).

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del Quórum y Aprobación del Orden del Día
2. Intervención del comité de convivencia
3. Presentación de reuniones informativas a cargo de Administradora, revisora fiscal y contadora
4. Dudas acerca de informe contable y revisoría fiscal
5. Aprobación de actas pendientes
6. Puntos varios
- 6.1 Biblioteca
- 6.2 Ascensores
- 6.3 Restricción de servicios
- 6.4 Acceso
- 6.5 Celebración del día de los niños

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum, y aprobación del orden del día.

Siendo las 8:03 p.m. del día 25 de octubre de 2018 se da inicio a la reunión del Consejo de Administración con la asistencia de 11 consejeros y 5 personas como invitados anteriormente descritos. Se hace lectura del orden del día el cual es aprobado por unanimidad.

2. Intervención del comité de convivencia

- El comité de convivencia manifiesta su descontento por el manejo que le dieron a la caja que se había dejado en la portería para la recolección de dulces que iba a ser utilizada el día de celebración de los niños ya que a los dulces se les iba a realizar un debido filtro de control de calidad con fechas de vencimiento, registro Invima, que las bolsas vinieran sin alteraciones en su empaque para evitar cualquier impase con estos.
- Expresan la falta de acompañamiento durante el proceso del censo de mascotas y la planeación para la adaptación del área dispuesta.
- Agradecen la colaboración el día de la adecuación de la zona.
- Dan informe del censo a la fecha:
Formatos solicitados: 312
Censos al día: 48
Vacuna pendiente de triplefelina: 1 gato
Vacuna pendiente de polivalente: 52 perros
Vacuna antirrábica: 7 caninos – 1 felino
- Manifiestan que conocen las funciones del comité de convivencia y que en ningún momento se ha solicitado el acompañamiento para la solución de conflictos dados en la copropiedad.
- Refieren la importancia del fortalecimiento en las relaciones de la comunidad para mejorar así la convivencia.

- Expresan la solicitud de los tenedores de mascotas para el ingreso por la parte interna del conjunto debido a los focos de inseguridad que se han venido presentando.
- Informan sobre el deseo de varias personas (2) para apoyar el comité de convivencia.
- Solicitan la colocación en las carteleras de los ascensores sobre la invitación para que los residentes tengan conocimiento del manual de convivencia, y los formatos expuestos en la anterior reunión que el comité asistió ya que se le hicieron las modificaciones solicitadas en dicha reunión.

Intervenciones.

- Los consejeros Wilmer Valero, Ricardo Tovar, Alexander Vásquez y Luis Daza agradecen la colaboración y gestión del comité de convivencia.
- Wilmer Valero expresa que no sabían que el comité de convivencia era el pionero del trabajo de la recolección de dulces.
- Alexander Vásquez manifiesta que no se desea sabotear el trabajo del comité y que la decisión fue tomada como medida preventiva.
- Luis Daza invita al comité para que sigan trabajando por el conjunto.
- Adriana Mateus expresa que la determinación es tomada por prevención de la alteración de los dulces que se ve afectada para esta época y por otra parte para evitar inconvenientes a la administración y Consejo de Administración en caso de una eventualidad
- Ricardo expresa que se debe tener una buena comunicación.
- John Villegas expresa que las comunicaciones por parte del comité de convivencia deben ser formales y siguiendo los lineamientos las cuales deben ser enviadas al correo de la Administración y Consejo de Administración
- Wilmer Valero expresa que se debe dar celeridad a la colaboración del comité en su labor.
- La administradora manifiesta que entiende la labor del comité y el punto de vista del consejo y expresa que el comité debe ir a las reuniones informativas.
- Se invita al comité de convivencia a la exposición de la forma como se presentara la reunión informativa.

Se retira de la reunión la Sra. Elsy Sánchez.

3. Presentación de reuniones informativas a cargo de Administradora, revisora fiscal y contadora.

- La Sra. Adriana Rubio (Contadora) informa que la cartera a septiembre de 2018 tiene un valor de \$ 379.347.580 informa que el aumento de la cartera se genera por el aumento del cobro de intereses y se refleja en el no cumplimiento de los pagos.
- Aclara que la presentación se llevara a cabo con graficas sencillas y que dará una explicación clara y que informara que el conjunto se está sosteniendo con el cobro de cartera vencida.
- Se muestra presentación previa y los consejeros dan sugerencias para que la información sea más clara, donde se quitaran algunas graficas que no son de fácil entendimiento y modificación de colores.
- El consejero Alexander Vásquez y la administradora la Sra. Margarita Rincón realizan la presentación de actividades realizadas y proyectos para la copropiedad.
- Jhon Villegas sugiere dar la información en orden cronológico e informar sobre la reunión que se tuvo con los abogados y empresas de cobro de cartera al inicio de la posesión del consejo.
- Se expone el orden de la presentación de la reuniones informativas así:
 - Gestión de mantenimiento correctivo de motobombas.
 - Gestión de adecuación de prueba piloto de zona de mascotas (haciendo claridad que el comité de convivencia gestiona el tema).
 - Gestiones realizadas por administración.
 - Gestión de recepción de zonas comunes.
 - Gestión de citofonía virtual.
 - Gestión del ingreso del nuevo operador de televisión e internet.
 - Gestión de reglamentación y normatividad de parqueaderos.
 - Activación de tag para ingreso de torres.
 - Actualización general de datos y censo.
 - Proyectos
 - Mejoras al parque infantil.
 - Implementación de Cancha sintética.
 - Realización de la Zona BBQ.
 - Mejoras a los salones comunales.
 - Implementación de senderos de caminata.
 - Actividades
 - Celebración día de velitas: la administración manifiesta su deseo de hacer esta actividad para hacer unión entre los residentes del conjunto, se comenta la forma de llevar a cabo esta actividad evitando el daño a zonas comunes. La consejera Adriana Mateus da ideas para esta actividad referente al uso de bolsas de arena para evitar el riego de cera en el piso.
 - Novena de aguinaldos, protección del pesebre, organización por torres y al final de la novena la idea es hacer un compartir.

Se retira de la reunión la Sra. Vianey Ruiz.

4. Dudas acerca de informe contable y revisoría fiscal.

Solicitudes de la revisora fiscal Sra. Martha Ardila

Revisar el contrato de los ascensores.

- El consejero Alexander sugiere cancelar el contrato con Thyssenkrupp pero invitarlos a participar en la convocatoria de los mantenimientos.
- El consejero Ricardo pregunta sobre las pólizas que hay a lo cual responde la administradora que no hay pólizas con el conjunto, pero si las de ley.

Tema referente a la auxiliar administrativa Yuliana (carta-contrato).

- La administradora informa que se ha nivelado la carga laboral luego de la contratación de la otra persona.
- La administradora informa que se le han dado los permisos necesarios para las terapias.
- La Sra. Stella hace mención sobre las vacaciones de Yuliana que son tomadas en el mes de diciembre para que esto se tenga en cuenta.
- El consejero Jhon Villegas expone el cambio de contratación de Yuliana que pasaría de contrato a término indefinido, a contrato por la temporal y las dos opciones una de pasar su carta de renuncia y de inmediato que se pase a la temporal o indemnizarla y cancelarle el contrato.
- El consejero Ricardo sugiere hablar con los abogados sobre el tema.
- La revisora fiscal sugiere que haya una equidad salarial entre Yuliana y las personas contratadas posteriormente.
- La Contadora sugiere revisar los contratos.

Reclamaciones.

- Informa que entraron al conjunto \$ 30.89.000 por reclamaciones a la aseguradora en septiembre y en total han entrado \$ 35.000.031.

Contrato de seguridad.

- Informa que el contrato con Toronto se llevo a cabo por más de lo presupuestado en asamblea con una diferencia de \$ 329.023 pesos mensuales.
- La revisora fiscal refiere que ella revisa los contratos posteriormente a su firma.
- Consejero Alexander sugiere que se le pase a la revisora fiscal un borrador de los contratos antes de ser firmados para que de su aval financiero.
- Consejero John refiere que el borrador del contrato se compartió por correo a todos los consejeros y a la administración para revisarlo y que nadie se percató del valor que se excedía y como solución plantea que hay una reinversión y que haya cruce de cuentas para evitar la sobre ejecución del contrato y elaborar un otro si ante lo cual la revisora manifiesta que esa solución ya la habían contemplado con la administradora.
- Consejero John recomienda leer muy bien los contratos e incluir a la revisora fiscal antes de la firma de los mismos para evitar nuevamente esa situación.
- La contadora pide revisar el contrato y hacer la modificación para el reajuste.
- La administración pide que se haga una nota aclaratoria en la que se argumente que el contrato es diferente ya que la empresa de seguridad da una mejor reinversión a las otras postuladas y el consejero John lo ve viable.

El consejero John solicita que en las reuniones informativas se notifique que el consejo no maneja dineros de la copropiedad.

Temas administrativos (tema anexo).

- La Sra. Adriana Rubio pide definir la fecha en la que se realizara la asamblea del 2019 las cuales están por definir en el mes de febrero o marzo.
- El consejero Ricardo sugiere que la contadora y la administradora trabajen en el presupuesto del año 2019 y se lo den a conocer al consejo para su revisión.

5. Aprobación de actas pendientes.

Aprobación por unanimidad del acta elaborada por el consejero Wilmer Valero con fecha del 4 de octubre de 2018.

6. Puntos varios.

- La administración manifiesta estar a paz y salvo con los contratos de la empresa Vigiaser (seguridad) y Grandeza (aseo)

Biblioteca.

La fundación AR expresa a la administración el deseo de renovar el contrato hasta septiembre del 2019 lo cual fue realizado por escrito, las consejeras Zaida Y Natalia expresan el deterioro de dicha biblioteca y la mala atención y sugieren que esta pase a manos del conjunto, el consejero Alexander

sugiere poner las condiciones de operación para que sean favorables para los usuarios y el conjunto y enviar cartas por escrito con los PQR respecto a esta problemática.

Se sugieren 3 soluciones para plantearlas a la fundación AR las cuales son:

- Opcion 1: Decirles que no continúen.
- Opcion 2: Que pueden continuar un año mas con las condiciones dadas por la administración.
- Opcion 3: Continuar 6 meses bajo las condiciones dadas por la administración.

Esto es llevado a votación y es elegida la segunda opción, dicha decisión está sujeta a la respuesta de la fundación AR.

Ascensores.

La administración da a conocer que solo ha llegado una cotización para el tema del mantenimiento de los ascensores. El consejero Ricardo sugiere a la administración buscar otras cotizaciones para que sean mínimo tres en un lapso de 15 días esto para efectos contables y legales a lo cual la revisora fiscal recomienda hacerlo en 8 días asumiendo la administración y compromiso dando como plazo el día jueves 1 de noviembre.

Acceso peatonal.

Debido al inconveniente en el acceso peatonal ya que se están formando largas filas por la restricción del acceso al portillo, se han presentado muchas quejas ,a lo cual el consejero Alexander da claridad en afirmar que la orden dada es que el guarda debe estar al lado de la talanquera, para dar ingreso a los menores de 11 años con el tag. Se pide al supervisor, de un informe de la instrucción dada, a lo cual el afirma que dicho portillo solo se habilita para discapacitados, mujeres en estado de embarazo, y coches para niños, afirmando que dicha medida ha servido para el orden y control de acceso a la copropiedad.

Intervención consejera Zaida Ríos.

La consejera Zaida trata el tema de la riña ocurrida en el parqueadero, la administradora afirma que no hay doliente, así mismo el consejero Ricardo argumenta que: así no haya doliente, la administración debe hacer el llamado de atención con las pruebas correspondientes y por consiguiente aplicar la sanción; el consejero Wilmer sugiere apoyarse en el manual de convivencia para hacer efectiva la sanción.

La consejera Zaida pregunta acerca del llamado de atención a la tienda ubicada en el primer piso de la torre 2 y la veracidad de los documentos legales de dicha tienda, a lo cual responde la administradora: haber enviado 2 llamados de atención y no ser de su competencia el validar la veracidad de dichos documentos, se da como plazo el día Jueves 1 de Noviembre para imponer la sanción.

La consejera Zaida pregunta acerca del censo, a lo cual la administradora responde ir bastante adelantado y afirmar que después que se venza el plazo para el censo, se seguirá ejecutando así sea con llamado de atención.

Día de los niños.

La administradora Margarita Rincón, hizo las respectivas cotizaciones para el evento a efectuar el día 3 de noviembre del año 2018,siendo presentadas las siguientes empresas:

- Ordoñez recreación con un costo de \$1.200.000
- Eventos peluchin con un costo de \$450.000
- Brujoteca con un costo de \$610.000
- Boing con un costo de \$900.000

Al evaluar los servicios a ofrecer se escoge a la empresa Boing, por variedad y costo, ofreciendo un servicio de \$700.000 sin una opción llamada match o de juegos, ó \$900.000 con el match, se pide a la administración hacer la contratación.

El evento del día de los niños será coordinado entre administración y las consejeras Zaida y Natalia.

La inscripción es con documento de padres e hijos.

Siendo la 1:17 a.m. del día 26 de octubre de 2018 se da por terminada la reunión. Para constancia firman:

JOHN VILLEGAS.
Presidente de la Reunión.

GERARDO MENDOZA.
Secretario de la reunión.