

ACTA No. 170

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

Fecha: Jueves 17 de enero de 2019.

ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:

- Natalia Castillo
- Luis Daza
- Adriana Mateus.
- Zaida Ríos.
- Wilmer Valero.
- Alexander Vásquez
- John Villegas.

INVITADOS:

- Ruth Margarita Rincón Cerón (Administradora)
- Lina Esperanza Cuervo (Cuervo & Cuervo Consultores).
- Carlos Arturo Lara Rios (Representante Legal empresa Toronto).
- Edison Forero (Jefe de operaciones empresa Toronto).
- Giovanni Lara (Director de operaciones empresa Toronto).

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum, y aprobación del orden del día.
2. Espacio para Lina Esperanza Cuervo (Cuervo & Cuervo Consultores).
3. Reunión con representantes de empresa de seguridad Toronto.
4. Revisión pagos pendientes mes de enero, y presupuesto.
5. Revisión y aprobación de cotizaciones varias.
6. Seguimiento a labores realizadas por el administrador.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

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

Siendo las 8:08 p.m. del día 17 de enero de 2019 se da inicio a la reunión del Consejo de Administración haciendo verificación de quórum con la asistencia de 7 consejeros, y la presencia de 2 personas nombradas como invitadas (Administradora y representante de Cuervo & Cuervo Consultores). El Consejo de Administración dio aprobación al orden del día propuesto.

2. Espacio para Lina Esperanza Cuervo (Cuervo & Cuervo Consultores).

Hace su intervención la Dra. Lina Esperanza Cuervo Directora Jurídica de Cuervo & Cuervo Consultores, indicando que va a realizar la venta de cartera correspondiente al parqueadero No. 718, para lo cual presentar derechos litigiosos en los términos del contrato enviado y conforme con el cual se realizaría el recaudo total de la obligación en mora para la copropiedad al 31 de diciembre de 2018. Lina Cuervo presenta un documento indicando que lo debe conocer el Consejo de Administración, e indica que debe ser avalado por él y además debe ser firmado por la representante legal de Bonavista 2, para lo cual el Consejo de Administración le informa que este documento nosotros NO tenemos porque avalar ya que ella tiene un poder y es autónoma.

Por otra parte, la Sra. Margarita representante legal de Bonavista 2, comunica que NO firma este documento ya que el proceso y poder está a cargo de Lina Cuervo. Se le solicita a Lina Cuervo que informe como va a proceder y envíe un documento indicando como fue la actuación que realizó. Lina Cuervo se compromete a enviar dicho documento el día 18 de enero de 2019, dando así por terminado la reunión del espacio solicitado.

3. Reunión con representantes de empresa de seguridad Toronto.

Una vez se retira la señora Lina Esperanza Cuervo, se da ingreso a los señores de la empresa de seguridad Toronto.

Estando presentes los representantes de la empresa de seguridad Toronto se indica lo siguiente:

Cj. John Villegas: solicita que le digan el motivo y quien autorizo que el operador de medios del CCTV Sr. Fabián ingresa de manera remota a los distintos equipos de la copropiedad incluyendo las cámaras con que cuenta el conjunto; así mismo dentro del contrato con TORONTO no se indica que se tenga que hacer esta actividad de seguimiento y validación del control de acceso, que tiene la copropiedad con la empresa Incomelec.

Administradora: Indica que ella dio la autorización para que el operador de medios Fabián ingresara al sistema de acceso por acceso remoto, ya que se presentan fallas con la estabilidad del programa, por falta de soporte y mantenimiento de los equipos, los cuales llevamos más de tres semanas con inconvenientes con los TAG's de los residentes del conjunto.

Cj. John Villegas: manifiesta su inconformidad con dicha autorización y, solicita que sean desinstalados todos los programas que afecten la seguridad de los residentes del conjunto. Así mismo solicita la copia de autorización por parte de la administración, y el acta por parte de la empresa Incomelec donde indica que puede ingresar a la base de datos de los residentes.

Cj. Zaida Rios: manifiesta que aún se están presentado una serie de irregularidades con los señores de vigilancia en la entrada peatonal, ya que dejan ingresar a residentes sin TAG, y no les exigen que se anuncien, ni toman los datos para el respectivo llamado de atención, por ser tema recurrente.

Cj. Wilmer Valero: manifiesta que en horas de la mañana están dejando salir residentes sin TAG, que en hora pico solo hay un guarda haciendo labor de control de acceso siendo esta una irregularidad en la prestación del servicio a la comunidad. También solicita el mapa donde se evidencie el esquema de seguridad con que cuenta la copropiedad, detallando horarios y puestos de trabajo.

TORONTO: Indica que el sr. Fabián tenía autorización de la administración para l ingreso al programa de ingreso y salida de personas de la copropiedad, esto debido al que el sr. tenia conocimientos de sistemas y fue apoyo solicitado por la administración.

Por esta situación y dando los argumentos requeridos se solicita el retiro del sr. Fabián como operador de medios en la copropiedad.
También informan que por motivos de salud la sra. Adriana (operadora de medios del CCTV) va a durar ausente mes y medio para lo cual ya se tiene en proceso de capacitación a dos personas quienes van a hacer las operadoras de medios

Cj. Alexander Vásquez López: indica que la empresa de seguridad aún no ha dado respuesta a lo solicitado en reunión de diciembre de 2018, donde se pedía que fuera el CCTV quien tuviese el control de toda la operación del conjunto.

Cj. Luis Daza: Manifiesta que los árboles de la zona verde están cada vez más deteriorados por el orín de los perros, y los guardas viendo la falta no hacen nada al respecto.

TORONTO: Informa que la respuesta a la solicitud de la reunión del mes de diciembre ya se envió y está en manos de la Administración y del Consejo de Administración para su aprobación y/o correcciones.
Reiteran la falta compromiso, y falta de pertenecía de los residentes hacia el conjunto.

Cj. JohnVillegas: Informa que la empresa de seguridad a mejorado su calidad en el servicio y deja claridad, QUE EN NINGUN MOMENTO SE HA PESANDO EN LA TERMINACION DE CONTRATO, esto para hacer claridad al comunicado emitido por la revisora fiscal de la copropiedad; lo que se quiere es que cada día el servicio mejore.
Para tener un canal de comunicación directo entre Administración, Consejo de Administración y CCTV se creó un grupo de Whatsapp, y asi poder hacer reportes inmediatos sobre la mala conducta de los residentes, y las falencias del personal de seguridad..

4. Revisión pagos pendientes mes de enero, y presupuesto.

RELACION DE PAGOS PENDIENTES			
FECHA	BENEFICIARIO	DESCRIPCION	VALOR
16/11/2018	THYSSENKRUPP ELEVADORES	MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE ASCENSORES MES DE NOVIEMBRE DE 2018	16.822.187
17/12/2018	TPROTEC TEMP SAS	SALARIO PERSONAL TEMPORAL DICIEMBRE DE 2018	3.199.004
13/12/2018	VALIENTE&ABOGADOS	GESTION DE COBRANZA MES DE NOVIEMBRE DE 2018	228.362
14/12/2018	COVINET LTDA	GESTION DE COBRANZA MES NOVIEMBRE DE 2018	207.271
9/01/2019	GRUPO TUINNO SAS	MANTENIMIENTO PREVENTIVO COMPUTADORES	527.000
		SUB TOTAL	20.983.824

Se valida que dineros están disponibles a corte del 17/01/2019,y que facturas se van a pagar según las cuentas por pagar.

Determinando que se va a hacer el pago de las siguientes facturas:

THYSSENKRUPP ELEVADORES: servicio de mantenimiento preventivo mes de noviembre de 2018 Facturas No.695 por valor de \$16.822.187.

GRUPO TUINNO SAS mantenimiento preventivos de equipos Factura No. 154 por valor de \$527.000.

5. Revisión y aprobación de cotizaciones varias.

Se procede a hablar de la certificación de los ascensores, la cual está con fecha límite para el mes de febrero, y los trabajos que se deben realizar están relacionados a continuación; se hace la salvedad que las cotizaciones son para validar si THYSSENKRUPP ELEVADORES, está cobrando lo justo y no para toma de decisión, ya que en el momento se está trabajando para dicha certificación.

CUADRO COMPARATIVO REPARACIONES PARA CERTIFICACION DE NORMA				
Columna 1	THYSSENKRUPP	EUROLIFT	CYRA INGENIERIA	VERTITEC
KIT DE TRACCION (CABLE DE TRACCION - ATAJACABLES DE SEGURIDAD - POLEA DE TRACCION)	11.213.600	9.200.000	6.420.000	12.736.000
REALINEAMIENTO DE GUIAS PARA TODOS LOS PISOS	7.280.000	4.860.000	2.100.000	4.050.000
SUBTOTAL	18.493.600	14.060.000	8.520.000	16.786.000
IVA	3.513.784	2.671.400	1.618.800	3.189.340
TOTAL	22.007.384	16.731.400	10.138.800	19.975.340
CONDICIONES DE LA OFERTA				
FORMA DE PAGO	ANTICIPO 50% - SALDO 50% A LA ENTREGA DE LOS TRABAJOS	ANTICIPO 50% - SALDO 50% AL PRESENTAR LA	ANTICIPO 50% - CONTRA ENTREGA DE TRABAJOS 25% -	ANTICIPO 60% - SALDO 40% CONTRA ENTREGA
POLIZAS				CUMPLIMIENTO Y RESPONSABILIDA
TIEMPO DE ENTREGA DE LOS TRABAJOS				10 DIAS HABILES
OTRAS		NO HACEN TRABAJOS SI ANTES NO SE HA	NO HACEN TRABAJOS SI ANTES NO SE HA FIRMADO CONTRATO	NO HACEN TRABAJOS SI ANTES NO SE HA

Administradora: indica que va realizar negociaciones con THYSSENKRUPP ELEVADORES respecto la forma de pago ya que la copropiedad no cuenta con los recursos para estos arreglos.

Para la certificación se deben hacer una serie de adecuaciones en la citofonia desde los ascensores hasta el CCTV, por lo cual se presenta la siguiente cotización para la respectiva evaluación y aprobación:

ACTIVIDADES A REALIZAR		SUMINISTRO E INSTALACION DEL SISTEMA DE CITOFONIA DE EMERGENCIA PARA 6 TORRES DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2				
ITEM	INSUMO Y/O ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	Vr. UNITARIO	TOTAL	
1	SUMINISTRO DE TUBERIA IMC DE 1-1/4" INCLUYE CURVAS, UNIONES Y ACCESORIOS DE FIJACION	ML	30	\$ 22.500	\$ 675.000	
2	SUMINISTRO DE CABLE TELEFONICO DE 50 PARES CENTELSA PARA CITOFONIA DE ASCENSORES	ML	220	\$ 15.456	\$ 3.400.320	
3	SUMINISTRO DE CABLE UTP CAT 5E TIPO INTEMPERIE PARA TORRES 5 Y 6	ML	600	\$ 1.250	\$ 750.000	
4	MANO DE OBRA, COMPRENDE, RETIRO DE CABLEADO EXISTENTE, DESDE STRIP HASTA RECEPCION, CABLEADO NUEVO, IDENTIFICACION, MARQUILLAJE Y CONEXIÓN DE REGLETAS, TENDIDO DE TUBERIA IMC DE 1" CON SOPORTERIA Y ANCLAJES	GL	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	
NOTA: NO ES POSIBLE MANTENER EL PRECIO DEL CABLE TELEFONICO DE 50 PARES TIPO INTEMPERIE, POR LOS AUMENTOS DE PRECIOS DE FIN DE AÑO. LAS ACTIVIDADES CONTEMPLADAS EN LA PRESENTE COTIZACION SE EJECUTARAN EN UN PLAZO DE 8 DIAS HABILES CONTADOS A PARTIR HACERSE EFECTIVO EL ANTICIPO.						
		VALOR PARCIAL COTIZACIÓN				\$ 7.325.320
		DESCUENTO		0%		
			A	4%	\$ 293.013	
			I	4%	\$ 293.013	
			U	4,0%	\$ 293.013	
			IVA/U	19%	\$ 55.672	
		TOTAL				\$ 8.260.031

6. Seguimiento a labores realizadas por el administrador.

- El consejo de administración solicita a Margarita que por favor indique:
- a) Cuando se realizara la entrega formal e informe final del trabajo realizado por parte de la señora Diana Respecto al Censo de la copropiedad.
Rta: Indica que el 31 de enero de 2019, se hará la entrega de dicho informe.
 - b) Cómo va el avance de la realización del presupuesto para el año 2019.
Rta: Esta trabajando en eso.
 - c) Que sabe de la demanda que tiene a cargo el Dr. Herrán.
Rta: No se tiene conocimiento.
 - d) Validar si hay acta de entrega de la red contra incendios.

Se le solicita a Margarita que nos acompañe por unos días más, ya que se está en proceso de contratación del nuevo administrador.

Se da por terminada la reunión a las 12:15 a.m. del día 18 de enero de 2019, para constancia firman:

JOHN VILLEGAS.
Presidente de la Reunión.

ALEXANDER VASQUEZ LOPEZ.
Secretario de la reunión.