

ACTA No. 174

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

Fecha: Jueves 7 de febrero de 2019.

ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:

- Natalia Castillo
- Adriana Mateus
- Zaida Rios.
- Wilmer Valero.
- Alexander Vásquez.
- John Villegas

INVITADOS:

- Ruth Margarita Rincón (Administradora).

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum, y aprobación del orden del día.
2. Aprobación de actas pendientes.
3. Proyecto de presupuesto.
4. Estado de proyectos en curso.
5. Cronograma de trabajo hasta y para la Asamblea de Copropietarios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

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

Siendo las 8:20 p.m. del día 7 de febrero de 2019 se da inicio a la reunión ordinaria de Consejo de Administración, previa citación realizada por el Presidente John Villegas vía correo electrónico, con la asistencia de 6 consejeros de un total de 7, y 1 personas nombrada como invitada. El Consejo de Administración dio aprobación al Orden del día propuesto

2. Aprobación de actas pendientes.

Actas aprobadas:

- Stella Parra del 27/12/2018, por unanimidad.

Queda pendiente el acta de Lady Martínez del 18/10/2018, por transcripción a cargo de Wilmer Valero.

Queda pendiente el acta de Alexander Vásquez del 17/01/2019, por correcciones.

Se penaliza a Alexander Vásquez por no entregar a tiempo el acta del 31/01/2019, y debe realizar una próxima acta de reunión de Consejo de Administración.

Se propone hacer un comunicado por parte del Consejo de Administración para dar respuesta al comunicado publicado por la sra. Revisora Fiscal acerca de la terminación del contrato de administrador. Para esta labor se encomienda a Adriana Mateus.

3. Proyecto de presupuesto.

Se revisa como primera medida la situación presentada con la señora contadora Luz Adriana Rubio, ya que desde el mes de enero debía entregar la información correspondiente para trabajar en el presupuesto.

En repetidas oportunidades tanto la administradora como el consejo han enviado correos solicitando información al respecto sin recibir respuesta alguna. Quedamos nuevamente esperando una respuesta para poder avanzar en la elaboración del presupuesto final de la copropiedad.

Es importante tener en cuenta que el Consejo de Administración y la Administración desde el mes de octubre, al tener conocimiento de la delicada situación de salud de la contadora, se le solicitó en reunión de Consejo de Administración que tuviera un plan de contingencia para que no se presentaran inconvenientes ni atrasos en el cronograma (situación que se está presentando al día de hoy); en su momento la contadora respondió que no había necesidad ya que el embarazo de ella lo tenía bajo control y no se iban a presentar retrasos.

La Administradora manifiesta que ella no ve incumplimiento al contrato por parte de la contadora, pero que si ve retrasos en el cronograma de trabajo planteado que ha afectado el desarrollo de las reuniones de consejo, y se represa el trabajo a presentar teniendo en cuenta que estamos a puertas de una asamblea.

El consejo manifiesta que si hay incumplimiento al contrato, en el entendido que se está afectando el curso normal de las actividades planteadas que no se han ejecutado por no presentar la información a tiempo.

Se hace presentación por parte de la Administradora del presupuesto recibido de la contadora como borrador desde el mes de diciembre, y se presentan comentarios por parte del consejo, se presentó el comparativo de ejecución y sobre ejecución de cada uno de los rubros.

El Consejo y la Administración concuerdan en que el presupuesto está elaborado a la ligera y no llena las expectativas, además de condensar valores donde no se detalla que los compone. Es importante hacer claridad que en la mayoría de ítems no se conoce el origen, concepto, y el motivo por el cual se fijó determinado valor.

Se pide a la administradora hacer las respectivas aclaraciones sobre las ejecuciones y gastos que se cruzan con reembolsos (aseguradoras), también que se deje claro cuales proyectos o actividades se ejecutaron y no fueron tenidas en cuenta dentro del presupuesto

Hacer claridad sobre la sobre ejecución del rubro de la asamblea ya que se evidencia un valor muy alto el cual fue sobre ejecutado desde antes de iniciar el periodo de labores del Consejo actual.

La administradora presenta un modelo de presupuesto detallado, elaborado bajo un modelo de otra copropiedad y propone poner a consideración de la asamblea que la cuota de administración se debe incrementar a partir del 1 de enero de cada año de acuerdo al Incremento del Salario Mínimo aprobado por el gobierno nacional, en el entendido que los contratos más grandes a partir de esa fecha hacen el incremento en igual proporción. El proyecto de presupuesto presentado por la administradora, cuenta con más información detallada y esta mejor desglosado cada ítem, identificando que hay varios valores sin justificar al momento de hacer el comparativo con el documento recibido de la contadora en el mes de diciembre.

Se define que la Administradora espera la información final de la contadora para terminar el presupuesto la próxima semana y junto con la contadora definir la cuota de administración.

Se plantea que la Administradora va a enviar al consejo 3 proyectos de presupuesto para presentar a la asamblea los cuales serán evaluados y debatidos en reunión, al llegar a un consenso se procederá con la impresión.

4. Estado de proyectos en curso.

Se define que se van a establecer una serie de proyectos, los cuales van a ser estructurados, elaborados, cotizados y presupuestados, para presentar ante la Asamblea de Copropietarios, con la finalidad de obtener el aval tanto técnico, como económico; dentro de las opciones se van a plantear las posibilidades para obtener los recursos que van a hacer posible la ejecución de dichos proyectos:

1. Parque de niños.
2. Puerta de acceso vehicular.
3. Cobro parqueadero visitantes.
4. Camino para perros (se debe estructura para presentar).
5. Zonas BBQ, y cancha sintética en terraza de salón social costado sur
6. Puesta en funcionamiento de bicicletteros.

Se determina que dentro de la gran cantidad de opciones de proyectos, los más relevantes son los antes mencionados y la Administradora se compromete a preparar toda la información económica técnica y documental para presentar en debida forma a la Asamblea.

5. Cronograma de trabajo hasta y para la Asamblea de Copropietarios.

En conjunto entre Administración y Consejo de Administración se elabora un cronograma de trabajo desde la fecha, hasta la asamblea, el cual va a servir como ruta de trabajo a desarrollar en las próximas reuniones, dentro del mismo se destacan las siguientes actividades.

- 28/02/2019 se enviara carta para solicitar prorroga por dos meses para la póliza de zonas comunes en el entendido que no hay tiempo para poder hacer la convocatoria y con la finalidad de respetar las determinaciones del consejo elegido para el año 2019.
- 11/02/2019 reunión con Multiservi SAS. con la finalidad de recibir descargos o respuesta al requerimiento presentado por la administradora y la revisora fiscal, quienes evidenciaron inconsistencias en las planillas de pago de seguridad social, evidenciando una posible falsificación de las mismas.
- 22/02/2019 inspección de ascensores donde el ente certificador culminara actividades y revisara el levantamiento de las No Conformidades evidenciadas desde la primera visita haciendo claridad que las actividades pendientes están a cargo de ThyssenKrupp.

Se somete a votación la posibilidad de participación de ThyssenKrupp en la nueva licitación de mantenimiento de ascensores, aclarando que dicha empresa hizo allegar la documentación para la convocatoria en forma tardía, por fuera de las fechas estipuladas, obteniendo como resultado los siguientes votos:

2 votos a favor.

4 votos en contra.

Según la votación se determina que la empresa ThyssenKrupp no debe ser tenida en cuenta para la licitación de mantenimiento de ascensores.

- 14/02/2019 Próxima reunión citación proponentes ascensores con la finalidad de conocer las propuestas y mirar si es posible obtener una mejor negociación para dicho contrato.
- 21/02/2019 elección empresa de mantenimiento de ascensores.

- 18/02/2019 presentación de informes de todos los entes de la copropiedad Consejo de Administración, Revisora Fiscal, Administración y Contador; adicionalmente todos deben trabajar en revisión comentarios o propuestas al presupuesto
- 21/02/2019 revisión del proyecto de presupuesto para presentar a la asamblea.
- 04/03/2019 inicio de convocatoria para el cargo de Administrador.
- 28/03/2019 cierre de convocatoria para el cargo de Administrador. A las 7:00 pm se sellara la urna para que el nuevo Consejo de Administración sea quien continúe con el proceso.

Se da por terminada la reunión a las 12:28 p.m. del día 7 de febrero de 2019, para constancia firman:

WILMER VALERO.
Presidente de la Reunión.

JOHN VILLEGAS.
Secretario de la reunión.