

ACTA No. XXX

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

Fecha: jueves 27 de mayo de 2021.

ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:

- Juan Alba
- Alexandra Calderón
- Franklin Camacho
- Joibeer Cortes
- Liliana Giraldo
- Oscar Gonzales
- Iván Ladino
- Alexandra Lancheros
- Abdul Monroy
- Stella Parra
- James Prieto
- Wilmer Valero
- Alexander Vásquez
- Rafael Vergara

INVITADOS:

- Jorge Gonzales (Administrador)
- Marisol Morales (Revisora Fiscal)
- Luz Adriana Rubio (Contadora)
- Simón Rojas
- Zaida Ríos

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación de actas de reuniones de Consejo de Administración.
3. Informe Contable abril 2021.
4. Informe Revisora Fiscal abril 2021.
5. Informe Administrador abril 2021.
6. Varios

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum.

Siendo las 7:13 p.m. del día 27 de mayo de 2021 se da inicio a la reunión del Consejo de Administración haciendo verificación de quórum con la asistencia de 13 consejeros, y 5 personas invitadas. El Consejo de Administración dio aprobación al orden del día propuesto.

2. Aprobación de actas de reuniones de Consejo de Administración.

Wilmer: están pendientes el acta de Don Juan una pequeña corrección se pospondría para dentro de 8 días, lo Franklin se discutiría para cuando esté presente.

3. Informe Contable abril 2021.

Alexander: Pregunta al administrador, no nos llegaron los informes contables, antes se hacían llegar 3 o 4 días para poder revisar si hay inquietudes poderlas formular acá,

Jorge González: No se pasó espero que la Contadora Luz Adriana realice una exposición y si hay alguna pregunta puedan ser evaluadas o sino dentro de 8 días.

Alexander: yo si le pediría que a la próxima nos envíe los informes unos 3 o 4 días antes para poderlos revisar.

Luz Adriana:quiero aclarar el tema, la administración solicito los informes para poderlos consolidar, los informes los envié a tiempo con copia a la revisoría fiscal, con fecha el 11 de mayo. Acatando la orden de la administración.

Jorge Ladino: pedir la palabra por el chat. Quien asista la reunión sean el secretario y el presidente.

Rafael: yo estoy de acuerdo q el secretario y el presidente asistan la reunión.

Oscar: yo estoy de acuerdo q el secretario y el presidente asistan la reunión. Yo creo que la contadora hizo la tarea quien no hizo la tarea fue el administrador y lamentable, me parece que, si ella le entrego los informes, usted haber realizado su informe para haberle preparado las preguntas esto va a ser un saludo a la bandera. deberíamos colocar una fecha para la entrega de los mismos.

Alex: don Oscar se me adelanto, quería solicitarle a administrador a más tardar la segunda semana envíalos al consejo me uno a lo que dice don Óscar esto va a ser un saludo a la bandera.

Jorge González: siempre se acostumbra a enviarlos con anterioridad no fue mal intencionado, si efectivamente la Sra. Luz Adriana me los envió a tiempo, pero con todo el volate que paso en la administración no tuve tiempo, pido disculpas no volverá a suceder.

La contadora Luz Adriana Rubio Hace la presentación de su informe de contabilidad archivo anexo: Metodología de informe un archivo de Excel consolidados en solo archivo.

4. Informe de la revisora fiscal

La revisora, emite su informe archivo anexo.

Solicita la carpeta ordenada del mes con las revelaciones, las conciliaciones con los estados financieros firmados por el administrador y el contador, quedando lista para empezar a anexar lo del siguiente mes.

Jorge González: Con respecto a la partida de los 14 millones que es para certificación de los ascensores si existen las cotizaciones están en la 1 factura que se le giro a ellos, es un proveedor permanente por eso no hubo contrato, el consejo aprobó el proveedor con la forma de pago 5 cuotas que se estableció.

Marisol: Don Jorge si tiene las cotizaciones por favor proyéctelas, a mí me da pena con los consejeros que crean que yo estoy diciendo mentiras y yo mentirosa no soy y si digo que no estaban no estaban así me lo informo su asistente Yuliana, me parece de pésimo gusto que usted diga una cosa y yo otra, aquí no estamos para echarnos culpas y quedar bien. La verdad y la realidad debe brillar acá.

Jorge González: no estoy diciendo mentiras las cotizaciones esta allá, si quiere mañana las envié, no se porque Yuliana no se las proporciono en su momento, yo se la presente a los consejeros.

Marisol: Comprobante de egreso 2993 falta la seguridad social favor firmar cuenta de cobro y adjuntar seguridad social.

Zaida: en cuanto la información de la revisora fiscal de poner los dineros en un CDT del fondo de imprevistos, eso es algo que se le había solicitado al administrador, de hecho, hay unos productos de renta al día.

En cuanto al libro de actas le sugiero a la revisora especifique que consejo es por qué este consejo lleva sus actas al día y no queda claridad al respecto a que consejo se está refiriendo.

Libro de actas de asamblea el acta debió quedar publicada dentro de 10 días siguientes a la asamblea y al finalizar el mes no se ha publicado.

En cuanto a los 14 millones de la compra de las lámparas se le había preguntado a don Jorge y él había dicho que no se habían hecho las cotizaciones por que se habían comprado las lámparas de acuerdo a lo que se iba necesitando, Lo pregunte yo, que si esas decisiones la habían tomado en conjunto con el consejo a lo cual pregunte que si estaba en un acta a lo cual me respondieron que existía, pero a la fecha esa acta no ha aparecido.

Marisol: las recomendaciones que hago son para mejorar los procesos, no es viable una Fiducia por qué se va a perder dinero. gracias por recordarle a don Jorge que no hay cotizaciones de los 14 millones.

Jorge Iván: sumado tema de los 14 millones hay bastante claridad, desde la parte contable no se está entregando toda la información.

Marisol: No, yo soy amiga de las revelaciones para que todo sea más claro, que falte información contable no, todo está, es simplemente complementar con las revelaciones.

Alex: Usted le envió este informe esto al administrador.

Marisol: Si señor de hecho se le envió al administrador. La administración le reporta a los consejeros porque no tengo como copiarles a los consejeros.

Alex: el no leyó el informe. Para sustentar la información allí contenida.

Joiber: quiero hacer un llamado a los compañeros consejeros vamos a dejar a Marisol y a Luz Adriana fuera de esto, al administrador se le debe volver una prioridad a dar cierre de los hallazgos de los informes presentados que en el informe del próximo mes no se presente lo mismo.

Abdul: El del fondo de imprevistos dinero se puede invertir, ejemplo la certificación de los ascensores.

Marisol: si les aconsejo que lo inviertan en un CDT a unos 3 meses, pero dejen un base solo un % de del fondo.

Oscar: pregunta para el administrador en que se encuentra la implementación del SG-SST y del habeas data y si se contrató una empresa para esto.

Y para la revisora fiscal según el oficio 016044 20 jun 2018 emitido por la Dian frente propiedades horizontales para la emisión de IVA por cobros de parqueaderos.

Marisol: Los parqueaderos q están arrendando está generando un valor, pero lo están usando como un aprovechamiento que es usual que se maneje así, visto así no podríamos ingresarlo que genere IVA, pero eso se debe replantear que tan viable es volver nuestro conjunto contribuyente de renta, si, ese aprovechamiento no debe generar IVA.

Oscar: Sra. Marisol ese aprovechamiento ustedes lo avalan Art 33 de la ley 675. Se lee el artículo, y el concepto de la DIAN. Conclusión.

Marisol: nos vamos reunir con la contadora y se le va a dar un estudio profundo a este punto y les presentaremos las ventajas y desventajas para que ustedes tomen la decisión que más le convenga al conjunto dentro del marco legal. Les presentamos dentro de 2 semanas

Jorge González: SG-SST se hizo en 3 fases el ultimo material solo quedo pendiente el mantenimiento pendiente, quedo volando esa parte habría entrar a revisar el mantenimiento. La capacitación se realizó con Yuliana la asistente saliente. El SST está en un 100% pero tiene q entrar a hacer el mantenimiento.

Luz Adriana: voy a responder lo que pregunto la Sra. Zaida cuotas por prescribir, emite el informe correspondiente en archivo anexo.

Él informa que ninguna esta por prescribir porque tienen acuerdo firmado con los abogados.

Hay una cartera en abogado, otra con acuerdos de pago con la administración.

Jorge Ladino: hace la comparación del cuadro de cartera según, abogados, acuerdos con administración

Luz Adriana: apenas tenga el cuadro comparativo que me solicitan se los hago llegar.

Alex: la cartera la tenemos con 16 meses sin proceso y no le hemos hecho gestión es válido tener en cuenta que tenemos unos rubros pequeños y no les hemos hecho gestión. Lo que vale el 2020 de 10 millones que si no les cobramos.

Zaida: al tener acuerdo firmado con los abogados la deuda con acuerdos no prescribe.

Luz Adriana: cuando las deudas están con acuerdos de pago, están aceptadas por los deudores, estas no prescriben.

Liliana Giraldo: ¿Según la norma los representantes legales deben tener el curso de las 50 horas en SG-SST, don Jorge lo hizo?
Cuando el consejo saliente nos hizo el empalme yo hice la pregunta, en qué porcentaje está el SST a lo que don Jorge nos informó que el SST estaba en el 50%. Ahora informa que está al 100 %.

Jorge González: Yo me refiero es a que el sistema lo entregaron en tres fases se hicieron los formatos, se realizaron las capacitaciones, yo me capacité en el Sena hice el curso de las 50 horas.

Al sistema falta es hacerle el mantenimiento hay que contactar a la persona que lo hizo pedirle que realice el mantenimiento.

Jorge Ladino: con respecto al tema del SG-SST, Don Jorge, me causa curiosidad que solo se halla capacitado una persona, cuando se va una persona los procesos deben tener continuidad, esto nos va a generar más costos.

Jorge González: esta parte me tocara hablar con la persona que realizo el sistema para ver si nos da una segunda capacitación.

5. Informe administrador

Archivo adjunto

Alex: Este informe que nos presenta es muy importante, lo único que le pido es q haga in informe ejecutivo para no ponernos a leer, este no se debe dejar de hacer porque es el detallado.

Joiber: El próximo informe usted tuvo en cuenta la información de las filtraciones de los tanques subterráneos del agua potable, no se quede con eso porque eso se debe hacer por favor no lo omita.

Jorge González: esto lo voy a evidenciar para el informe de este mes porque después que empezara el llenado de los tanques se evidencio otras fisuras.

Los tanques aéreos no se han podido lavar por falta de los puntos de anclaje para poder instalar las líneas de vida de quienes van a realizar la labor de lavado, AR dice que allí están y son los reglamentarios.

Se requieren unos puntos de anclaje certificados para quienes hagan la actividad la realicen de manera segura.

Jorge Ladino: Me causa curiosidad que se había dicho que Lina Cuervo no se le había asignado más casos que tiene que ver Lina con la recuperación de los 15 millones se le está entregando más casos.

En su informe dice que hay un llamado de atención con la perdida de una antena.

Jorge González: a ella no se ha dado más cartera, solo es el caso de pignoración de un saldo en el Juzgado, yo vi competencia en ella por eso se lo di.

Si, efectivamente el caso de la falta de la antena, y nos llegan quejas como la suya, donde los guardas están haciendo el recorrido y otros más abajo están haciendo sus fechorías, yo solicite al anterior consejo si se pudieran colocar unas cámaras más exactas un domo para que haya más visual del carro a la entrada y la salida.

Abdul: veo con preocupación que en su informe no se nos menciona la rotación del personal administrativo, quisiera saber que está sucediendo con el personal administrativo.

Jorge González: las cosas se pusieron más verdes después de la asamblea, pero viene más temas puntuales que no eran de asamblea, solo recibí un caso por escrito de un residente de la torre 1 de la mala atención de Yuliana. El tema se aclaró con el residente el tema. Pero me manifestó otras cosas el acoso de parte de Iván Ladino en la forma que se ha venido desestimulando el buen nombre de las personas, no quiere tener ningún inconveniente con nadie, si la llaman audiencia con mucho gusto lo hare

Patricia y Eduardo también me pasaron una carta donde informan la presión de trabajo y la falta de incentivos, la gente nos ha tomado fotos y nos agreden.

La temporal no cumple, no les ha dado dotación, se les demora con los pagos habiendo girado las nóminas de parte del conjunto, en su momento yo solicite al consejo contratarlas como lo tengo definido en el conjunto anterior, por prestación de servicios, y esa administración se paga a la temporal se le paga como estímulo a su trabajo.

Oscar: cuál es el estado claro de la demanda con la constructora AR, y si esa deuda es de multas por inasistencia a asambleas creo que corremos un riesgo grande de perder allí, que tan viable es realizar esa demanda aquí se corre el riesgo que se pierda la demanda.

Y para la próxima reunión se invite a los abogados y nos emitan un informe detallado de los cobros que están realizando.

Para la revisoría y contadora que nos presenten los informes el jueves 10 de junio porque esto está ya muy lejos las fechas

Luz Adriana: me comprometo con entregar los informes la segunda semana

Jorge González:este proceso se le dio a Lina Cuervo el Juez fallo a favor de AR y de hay no se mas se apelo es un procedimiento de parte de la administración para cobrar estas cuotas.

Oscar: Por favor nos puede hacer llegar la sentencia e informe de apelación por favor.

Jorge González:no lo tengo con mucho gusto el día de mañana la llamo para que lo envíe y se lo hago llegar.

Zaida: Recodarle a Don Jorge q había quedado de enviar un informe el día lunes de las funciones de las asistentes, y lo mismo del préstamo de la biblioteca a AR, respecto al informe q está entregando se refirió a los honorarios de los abogados para que bajen los honorarios, solicito q quede por escrito. Hace cuanto no se le ha hecho lavado a los tanques. En qué fecha se realizó la apelación de la demanda de AR.

Jorge González:Estas repuestas no las tengo. Mañana les doy el dato.

Franklin Camacho: que en inicio del contrato se nombren las cosas que tiene prioridad, como vencimientos de contratos, inundaciones, cosas así. Cuando halla falta de respeto hay que tomar acciones e imponer las respectivas sanciones.

Juan Alba: yo siempre me baso en números el administrador dice hay mucho trabajo quiero saber que tanto trabajo hay, que tanto tienen que hacer. No es por atacar solo en que les podemos ayudar que tanta carga hay para poder organizar.

Jorge Ladino:La intervención de Abdul tuvo una buena intensidad, claramente hay una intención a la situación, acoso laboral, en que se basa el registro cuando no me acerco hace como 2 años a esa administración, y cuando he tenido una situación se la he manifestado al administrador. La cabeza falla para que el equipo de trabajo falle.

Jorge González: Para aclararle a Don Jorge que hay una presión, Yuliana estuvo hoy con dos consejeros y ellos tiene el informe de lo que ella expreso, estuvo la Sra. Zaida y la Sra. Estela.

Alex: se le envió la carta al sr Fabio de porque no pudo ser consejero.

Abdul: el personal hace cuanto paso las renunciias.

Jorge González: esto fue al siguiente lunes después de la asamblea.

Abdul: si ellas presentaron en abril estas cartas porque no lo manifestó cuando estuvimos en el palme con el consejo saliente.

Liliana Giraldo: las auxiliares radicarón queja por acoso ante la administración o a la temporal.

Jorge González: No, solo lo manifestaron verbalmente, una de las cartas que me radicarón nos lee la carta, donde le solicita información sobre su estabilidad laboral, se manifiestan que hay quejas que se pueden tomar como persecución laboral y piden aclaración para generar un ambiente laboral sano esta es del 16 de abril.

30 de abril Yuliana radica su renuncia.

Stella:Dentro del trabajo planeado, fuimos hoy a hacer la visita a la administración, hablamos con ellas y de esto les vamos a presentar un informe.

Esto es una coyuntura administrativa Yuliana llevaba 6 años y se lleva la historia de la administración.

Oscar: Varias cosas, este tema tiene que ver directamente con convivencia, y debe hacerse por que no puede ponerse en tela de juicio la integridad de ningún empleado ni ninguna persona del consejo, entonces los invito para que esto se tramite ante el comité de convivencia.

Uno de los empleados solicita continuidad o estabilidad laboral esa estabilidad debería dar esa respuesta.

Franklin: Con respecto a lo que dice Oscar no podemos desestimar el conocimiento de las personas, sigo insistiendo que las curvas de aprendizaje toman un tiempo.

Este es tema que nos esta nos tratando de informar el Administrador que no se puede cambiar todo el personal.

Zaida: para darle continuidad a lo que dice Franklin ellas pasan esa carta por lo que dicen en la asamblea piden claridad al respecto.

La Sra. Marisol no nos ha dado la oportunidad de subsanar.

6 Convocatoria para el cargo de administrador

Oscar: solicito que hagamos un análisis bien concienzudo con respecto a lo que está pasando con lo que acabamos de escuchar el día de hoy, vale la pena que tomemos la opinión de todos para hacer el cambio del administrador, y con este tipo de carteras tan altas tienen algunas diferencias con la administración, una vez se hacen los cambios se renuevan la confianza con entre los copropietarios. Y con todo esto de las renunciaciones del personal administrativo que nos están ocultando información.

Joiber: cuales son las alternativas que usted nos propone

Oscar: de hecho, es la propuesta el sí o el no.

Joiber: Armar el documento de la convocatoria del administrador, se va a trabajar el pliego de referencia para que todos demos nuestras observaciones.

Se da por terminada la reunión a las 12:32 a.m. del día viernes 28 de mayo de 2021, para constancia firman:

ABDUL MONROY.
Presidente de la Reunión.

LILIANA GIRALDO.
Secretaria de la reunión