

## **ACTA No. 158**

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

**Fecha: Jueves 18 de octubre de 2018.**

#### **ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:**

- Luis Daza.
- Lady Martínez.
- Adriana Mateus.
- Gerardo Mendoza.
- Stella Parra.
- Zaida Ríos.
- Ricardo Tovar.
- 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. Compra de equipo de cómputo para portería vehicular.
3. Intervención Wilmer Valero.
4. Reuniones informativas.
5. Tema Consejo Local (Alexandra Lancheros).
6. Renuncia abogado Ricardo Rodríguez.
7. Simulacro de evacuación.
8. Día de los niños.
9. Sanciones a conductas inadecuadas en la copropiedad.
10. Varios de administración.

#### **DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.**

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

Siendo las 8:25 p.m. del jueves 18 de octubre de 2018, se hace verificación de quórum con la asistencia de 10 consejeros. El Consejo de Administración dio aprobación al orden del día propuesto.

##### **2. Compra de equipo de cómputo para portería vehicular.**

Se dictan parámetros para compra de equipo de computo, el cual será por un valor máximo de \$1.000.000<sup>oo</sup>, para ser utilizado en la portería vehicular para hacer el control del préstamo de bienes a la copropiedad, y hacer la detección de residentes morosos.

También se solicita la actualización y mantenimiento de los equipos existentes.

##### **3. Intervención Wilmer Valero.**

Según compromiso adquirido en la reunión anterior, el consejero Wilmer Valero expone al Consejo de Administración un aplicativo para usar en la portería vehicular, para poder tener control del préstamo de bienes y servicios, y saber que residente esta en mora para poder negar este bien o servicio.

Es un aplicativo con base en Excel, y quedaría para instalar en portería vehicular (para saber si el residente es moroso o no), y puede ser extensible con más datos (tiempo de mora, valor de mora, estado jurídico, etc.), para su uso en administración.

La consejera Lady Martinez indica que es importante hacer la capacitación al personal de seguridad, para no tener inconvenientes en el futuro.

La consejera Adriana Mateus pregunta si hay que hacer alguna modificación para poder hacer cobro del parqueadero de visitantes. A lo cual se responde que para hacerlo la asamblea tiene que aprobarlo con votación del 70%, para poder hacer el cambio en el reglamento interno de la copropiedad.

La señora Administradora Margarita Rincón, comenta que ya compro tarjetas de proximidad para ejercer control en el parqueadero de visitantes, adicional sugiere la compra de una cadena que restrinja el acceso vehicular a la terraza de parqueaderos, y evitar que sean los residentes los que usen el parqueadero de visitantes como está ocurriendo en este momento.

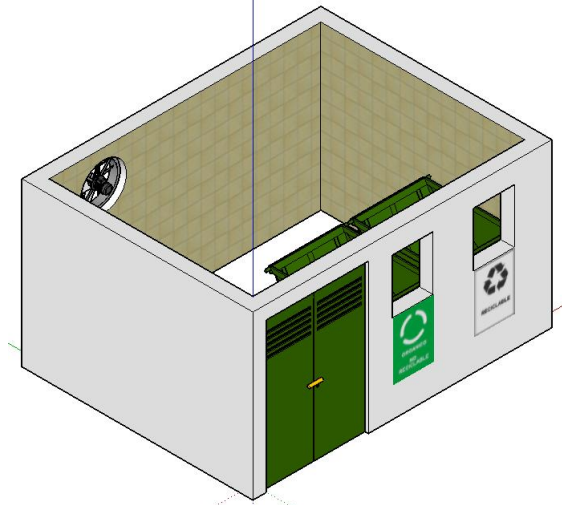
Por unanimidad se aprueba el uso de la cadena para la entrada de parqueadero de visitantes.

El consejero Wilmer Valero pregunta sobre la escases de fichas de visitantes para parqueaderos, a lo cual la Administradora dice que no hay suficientes fichas, y las pocas que hay se están acabando porque la gente no devuelve las fichas, se compromete a tener más control sobre la empresa de seguridad, para que ejerzan control en el manejo de fichas.

Hay que socializar a la copropiedad, y recordarles que el parqueadero de visitantes es para visitantes y no para copropietarios, y recordarles como es el procedimiento para el ingreso de visitantes al parqueadero.

La Administradora se compromete a que el día 1 de noviembre, ya debe estar en funcionamiento el nuevo sistema de acceso de visitantes al parqueadero, y que así mismo se encarga de la socialización con la copropiedad y con la empresa de seguridad.

El consejero Wilmer Valero hace una nueva exposición sobre el cuarto de basuras, sugiriendo el uso de contenedores tanto para material orgánico, como para materia de reciclaje. Igualmente se sugiere el uso de un extractor de aire:



Queda en estudio debido a la cantidad de basura que se genera en el conjunto, y los contenedores serían insuficientes, lo cual se solucionaría desplazando los contenedores llenos sacándolos del cuarto de basura, y así poder tener el campo suficiente para nuevos contenedores vacíos.

- Habría que definir cuantos contenedores se manejarían.
- Se debe cotizar el precio de los contenedores, y saber si el distrito los puede prestar.
- Se debe cotizar la obra civil para hacer las compuertas.

El consejero John Villegas dice que este proyecto se debe realizar, y socializar en las reuniones informativas del Consejo de Administración con la copropiedad.

#### **4. Reuniones informativas.**

El consejero Alexander Vásquez indica que se modificó la fecha de las reuniones informativas debido a que se debe tener clara la información que se va a dar, y esta información se debe corroborar con la señora revisora fiscal, y con la señora contadora.

La consejera Lady Martínez indica que debemos ser precavidos como se da la información a la copropiedad para no generar controversia respecto al tema de llamados de atención y multas. Referente al tema de mascotas no dar falsas expectativas, y solo explicar lo que se ha hecho.

Con respecto al tema de mascota se debe explicar detalladamente el porqué de las decisiones tomadas sobre la prueba piloto de la zona de mascotas. La Administradora dice que no ve compromiso ni apoyo del comité de mascotas respecto a la adecuación de la zona de mascotas, y estas mismas personas están generando controversia diciendo que la Administración y el Consejo de Administración están cometiendo arbitrariedades con las decisiones tomadas, y que por eso no colaboran. Igualmente indica que la parte de afuera del conjunto se encuentra limpia, pero internamente se está presentando problemas de salubridad por tema de mascotas, lo cual se debe a un sabotaje de las personas del comité de mascotas, que no quieren colaborar, ni tampoco dan soluciones.

La consejera Zaida Ríos dice que debemos explicar que el tema de la zona de mascotas lleva una traza de meses, y no fue una decisión arbitraria, así mismo debemos dar explicación sobre la reunión de parqueaderos la cual se planteó en asamblea, y después de 7 meses no se ha realizado.

En su momento se darán las explicaciones del caso, como son:

- No hay compromiso por parte del comité de parqueaderos.
- Se citó al comité de parqueaderos, y solo se presentó una persona.

Igualmente el consejero Wilmer Valero explica que la presentación de la reunión de parqueaderos ya está lista.

El consejero Alexander Vásquez afirma que la constructora AR en ningún momento dentro de las zonas comunes nos vendió, o adjudicó una zona de mascotas, y que el comité de parqueaderos debe tener más compromiso, y ellos son los que deberían dar ideas y/o proyectos.

Para las reuniones informativas se dejan como moderadores a los consejeros John Villegas y Alexander Vásquez, igualmente se debe tener el apoyo de la Contadora y Revisora Fiscal. Se enfatiza que son reuniones INFORMATIVAS, para no generar controversias. El consejero Alexander Vásquez queda comprometido a delegar funciones en los temas según el conocimiento que tenga cada consejero, y el próximo sábado nos indica como queda planteada la reunión. Se debe tener un reglamento para la reunión informativa.

## **5. Tema Consejo Local (Alexandra Lancheros).**

La señora Administradora informa que ya dio respuesta a la invitación hecha por la señora Alexandra Lancheros, donde se le notifica que la copropiedad en cabeza de la administración sí está interesada en exponer por medio de ella (Alexandra Lancheros) ante el consejo local, de la Alcaldía de la localidad, los siguientes temas y/o inconvenientes:

- Vehículos mal estacionados en las afueras del conjunto.
- Reubicación de vendedores ambulantes que están en las afueras del conjunto.
- Inseguridad permanente alrededor del conjunto.
- Reacción ineficiente del cuadrante correspondiente de la Policía Nacional.
- Iluminación publica inexistente en las afueras del conjunto.
- Cambuche de indigentes en lote abandonado contiguo a Bonavista 1.
- Expendio de drogas.
- Solicitar un CAI móvil.
- Manejo del tema de mascotas.

Los miembros del Consejo de Administración se comprometen a colaborar en este tema, haciendo registro fotográfico de los temas a enviar, y hacerlos llegar a la administración como soporte.

## **6. Renuncia abogado Ricardo Rodríguez.**

La Administradora comunica la información recibida, en la cual el abogado Ricardo Rodríguez solo tiene 2 apartamento con acuerdo de pago pre jurídico, el resto de casos, o no tiene con qué pagar, o no hay que embargarles. Debido a esto y que como la Administración no le dio más cartera el abogado decidió renunciar.

La Administradora le va a hacer los pagos de honorarios de los pagos realizados por los apartamentos, para quedar al día al 31/10/2018, y que el abogado devuelva los casos que tiene para asignarlos a otro abogado. En total tiene a cargo 8 casos.

## **7. Simulacro de evacuación.**

La Administradora ya tiene cotizaciones sobre el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) el cual incluye el sistema o plan de emergencia, para poder elegir en el mes de noviembre la persona que va a desarrollar este sistema, para poder tener en el presupuesto del próximo año la inversión de todo el mobiliario, y todo lo que haya que hacer al respecto.

Se sugiere a la administradora contactar al señor Oscar Ortiz (copropietario) para pedir colaboración y retroalimentación sobre lo realizado en años anteriores respecto al tema. Se le suministra el número telefónico del señor.

La Administradora afirma que con un dinero que dio la aseguradora de la póliza de zonas comunes como valor agregado se contrato "a dedo" a la señora que hizo un informe sobre el SG-SST; que igual ese informe es una copia o plagio, y no contribuyo nada a la copropiedad, ya que no se hizo ninguna implementación, que es lo que se necesita.

## **8. Día de los niños.**

Se acuerda:

- Separar a los niños en 2 grupos por edades de 0 a 6 años, y 7 a 12 años.
- Que la Administración gestione la contratación de una empresa de recreación.
- Hacer una inscripción previa de niños (filtro).
- Entregar 1 refrigerio por niño(a).
- Entregar un detalle-regalo (juguete o dulces) a cada niño(a).
- Se publica la convocatoria a la reunión el día de mañana 19/10/2018, hasta el 29/10/2018, para saber qué cantidad de niños van a asistir, y así saber si se usa un salón social, o se hace uso de espacio de parqueaderos.
- Se va a definir un presupuesto por cada niño que participe.

Se enfatiza que no se va a cobrar por el evento.

Respecto a la caja puesta en la recepción para donación de dulces, se pide a la Administración tener precaución, y no hacer uso de dichas donaciones para evitar inconvenientes.

## **9. Sanciones a conductas inadecuadas en la copropiedad.**

La Administración envió el llamado de atención de las personas que estaban haciendo una mudanza y golpearon un guardia de seguridad.

La consejera Lady Martínez esta con el proceso de argumentar y fundamentar respecto a la ley y manual de convivencia, el tema de la tienda, y el tema de la puerta principal del conjunto. Se compromete tener listo este tema para el próximo lunes.

#### **10. Varios de administración.**

- **Motobombas.**

Se envió a Hidromat las termografías hechas por el Consejero John Villegas, y se esta a la espera la cotización de los repuestos para las reparaciones.

Se debe exigir la revisión completa, y el buen funcionamiento de todas las motobombas.

Se plantea la instalación de variadores eléctricos para las motobombas, para disminuir el consumo, y la rotura de tubería. Por el costo habría que meterlo en el presupuesto del otro año para hacerlo por etapas, o llevarlo a asamblea.

- **Planta eléctrica.**

Para el cambio de aceite de la planta eléctrica (11 galones) llegaron 3 cotizaciones de las empresas:

Stanford por \$980.000 + IVA.

Maquinaria diesel de Colombia por \$957.000 + IVA.

Zapa por \$925.000 + IVA.

Igualmente la Administradora cotizo en un distribuidor de aceite Mobil Delvac ubicado en la primera de mayo, el cual le dio el valor de los 11 galones por \$612.100 + IVA.

Se comprara el aceite en el distribuidor, y el señor Ronny tiene que poner la mano de obra, que es lo que esta en el contrato.

- **OTRO-SI PC Consultores.**

Se verifico el Otro-Si enviado por ellos, igualmente se evidencia que ellos no han cumplido con el objetivo del contrato, y ellos solicitan que certifiquemos que ellos ya cumplieron con el contrato, lo cual no se va a hacer.

Se hacen recomendaciones y revisiones al Otro-Si por parte de los consejeros Lady Martínez y John Villegas, y se le dan las indicaciones a la Administradora. Igualmente la Revisora Fiscal también dio sus comentarios previamente.

El consejero Alexander Vásquez llevara el archivo para que sea revisado por un abogado externo y enviara las correcciones a los consejeros Lady y John, para correcciones, y que la administración lo reenvíe a PC Consultores.

- **Informe del abogado Orlando Herran.**

Respecto al comunicado enviado por le sr. Abogado Orlando Herran respecto a la demanda contra AR Constructores, se le pide a la Administradora que le solicite copia del radicado de la argumentación legal contra la nulidad del proceso, pues se ven inconsistencias en el comunicado enviado.

- **Proyectos.**

La administradora va a preparar una exposición de proyectos viables para la copropiedad, queda pendiente este tema, hasta que se tengan propuestas y presupuestos.

- **Zona de mascotas.**

Se recalca que se debe dejar constancia que por parte del comité de mascotas, y dueños de mascotas no se ha recibido ningún tipo de apoyo y/o colaboración, esto por si se presenta algún tipo de demanda o queja.

Se abrirá la zona de mascotas el próximo domingo.

- **Auxiliar administrativo.**

La administración está estudiando las hojas de vida de los aspirantes al cargo de auxiliar administrativo que reemplazara al señor Víctor Barón.

Se va a realizar entrevista a los 2 aspirantes que cumplen el perfil laboral, el próximo sábado 20/10/2018 a las 8:00 a.m.

- **Abogado para el tema de la demanda de la tienda.**

Llego la documentación del abogado David Amaya, la consejera Lady Martínez la reviso sin encontrar ninguna irregularidad, igualmente la única objeción es que el valor de los honorarios sube de \$5.000.000. y solo por la primera instancia

Alexander Díaz, envió documentación y se verifico. Los honorarios están por \$2.500.000 por todo el proceso.

Jonathan Ramos \$3.000.000 no envió la documentación.

Se somete a votación para elegir entre los señores David Amaya y Alexander Díaz.

Quedando la votación así:

David Amaya: 3 votos.

Alexander Díaz: 6 votos.

Se abstiene: 1 voto.

Se sugiere que el contrato de prestación de servicios con el sr. Abogado Alexander Díaz, se envíe para revisión antes de firmar.

El consejero Wilmer Valero se refiere al tema de la empresa de Seguridad Toronto, dando fechas y horas de irregularidades, las cuales envió al correo de PQR's del conjunto. Pide dar soluciones, porque el tema es reiterativo, y no se ve mejora en el servicio prestado por dicha empresa.

La Administradora informa que se reunió con Toronto en días anteriores, y respecto a la recepción dio la instrucción de:

- No abrir el portillo cuando no sea necesario.
- El uso del TAG debe ser obligatorio.
- Visitante sin documento, debe ir el residente hasta la portería a autorizar la entrada.

Las cuales se cumplirán desde el 01/11/2018, mientras se adelanta el tema de la actualización de datos de residentes.

Se plantea dejar un guardia en la entrada al lado de las talanqueras para que de acceso a los niños.

El consejero Wilmer Valero solicita a la administradora el esquema con horarios y ubicación de las unidades de la empresa de seguridad Toronto.

La consejera Zaida Ríos pregunta si ya se hizo llamado de atención por la pelea que hubo el domingo pasado en parqueaderos donde hubo un herido.

La Administradora dice que todavía no se ha hecho.

La consejera Lady Martínez solicita a la administradora el informe de la empresa de seguridad al respecto, para verificarlo en la reunión del próximo jueves. Igual se hará la verificación con el registro fílmico.

Se da por terminada la reunión a las 12:30 a.m. del día 19 de octubre de 2018, para constancia firman:

---

**JOHN VILLEGAS.**  
**Presidente de la Reunión.**

---

**LADY MARTINEZ.**  
**Secretaria de la reunión.**