

## ACTA No. 172

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

Fecha: Jueves 24 de enero de 2019.

#### ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:

- Adriana Mateus.
- Zaida Ríos.
- Wilmer Valero.
- Alexander Vásquez
- John Villegas.

#### INVITADOS:

- Ruth Margarita Rincón Cerón (Administradora)
- Martha Lucia Ardila Pico (Revisora Fiscal).
- Leonardo Polania Torres (Multiservi, Empresa de aseo)
- Ingrid Jiménez (Multiservi)
- Jennifer Maldonado (Multiservi)

#### ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum, y aprobación del orden del día.
2. Reunión con Revisora Fiscal.
3. Reunión, aclaración de correos con empresa de aseo (Multiservi).
4. Varios administración.

#### DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

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

Siendo las 8:00 p.m. del día 24 de enero de 2019 se da inicio a la reunión del Consejo de Administración haciendo verificación de quórum con la asistencia de 5 consejeros, y la presencia de 2 personas nombradas como invitadas (Administradora y Revisora Fiscal). El Consejo de Administración dio aprobación al orden del día propuesto.

##### 2. Reunión con Revisoría Fiscal.

La señora Revisora Fiscal Martha Lucia Ardila nos informa que la señora Contadora del conjunto Adriana Rubio a la fecha no ha enviado el borrador del presupuesto, retrasando el informe para la próxima asamblea, el balance y demás, y más aun teniendo en cuenta que la señora administradora tiene que entregar el informe final ya que estamos en cambio de administración para la entrega y legalización del puesto. Este incumplimiento por parte de la contadora está afectando a toda la copropiedad. Para el día de hoy estaba programado revisar dicho presupuesto ya que estamos ad portas de la asamblea, adicionalmente perjudica y juega con el tiempo del consejo. Se reitera el incumplimiento del cronograma realizado y enviado por ella misma (Adriana Rubio).

La señora Martha Lucia Ardila enviará el informe que tiene hasta el momento.

La señora Margarita Rincón le hará un llamado de atención escrito a la señora contadora Adriana Rubio y el señor Jhon Villegas en cabeza del consejo le enviará un requerimiento.

##### 3. Reunión, aclaración de correos con empresa de aseo (Multiservi).

Siendo las 8:40 de la noche se da ingreso a los señores de la empresa de aseo Multiservi para aclaración de algunos correos.

Se inicia dando aclaración a la empresa de aseo que los correos e información debe de ser directamente con la representante legal del conjunto.

- Actividad con ingestión de alcohol en el conjunto.

Multiservi: 2 empleados consumieron bastante licor y no se presentaron a trabajar al día siguiente de la actividad a ellos se les hizo llamado de atención, para nosotros es una falta muy grave porque por políticas de la empresa esto no se puede hacer en días hábiles laborales, los cuales van de lunes a sábado y mucho menos en el sitio de trabajo (Conjunto).

Alexander Vásquez: no teníamos conocimiento de la actividad desafortunadamente se ingirió licor y este suceso generó malestar para ustedes y nosotros como consejeros.

John Villegas: sus políticas son claras?, la pregunta es si su personal tiene claras las políticas de su empresa ya que a los operarios no se les obliga a estar, ni a ingerir licor?.

Margarita Rincon: los recursos que aporto Multiservi llegaron al día siguiente, así que no se utilizaron en la actividad, este dinero se encuentra en la cuenta del conjunto y si desean se le puede devolver a Multiservi. Ahora las personas que faltaron que aparecen por minuta son Rafael y Diana, y esta ultima lo hizo por calamidad domestica. Los muchachos de Multiservi se retiraron a las 5:30 p.m., no ingirieron casi licor y nosotros nos fuimos a las 11:00 p.m., no se dio casi licor, era una actividad voluntaria, no se obligó a estar a nadie. No se sabe si siguieron tomando después de la reunión.

Multiservi: Nicolás se retiró a las 5:30 p.m. en alto estado de embriaguez, por lo cual se le hizo un llamado de atención y una suspensión de tres días.

Rafael nos dijo que el personal de administración (sin suministrar nombres) le dijeron que se quedara que no había ningún problema. También se le hizo un llamado de atención y está pendiente la suspensión de tres días la cual está programada para el mes de febrero.

Respecto al dinero no se va a pedir la devolución.

- Correo sobre la guadañadora.

Multiservi: La guadañadora es un valor agregado que le dio la empresa al conjunto, la entregamos nueva y esta tiene garantía de un año por motor, nosotros ya le hemos hecho tres mantenimientos por daños de piezas costeando el 100% del valor de las piezas que han sido cambiadas por su debido desgate.

Margarita Rincón: genera malestar que no sigan los conductos regulares; con el tema de la guadañadora es una máquina que desde que llegue al conjunto a estado fallando y solicito el cambio de la misma por una nueva, y que llegue con factura.

Multiservi: si ustedes lo requieren, no hay ningún problema, no nos interesa generar con ustedes ningún malestar, por el contrario traer soluciones.

**COMPROBANDO:** Multiservi enviará la guadañadora nueva y endosara la garantía al conjunto por medio de una carta.

- Lavado de parqueaderos.

Multiservi: Se envió correo con antelación de 8 a 10 días pidiendo desocupar parqueaderos para realizar la brigada, como ustedes se comprometieron a desocuparlos enviamos el personal (dos operarios adicionales) y solo se pudo hacer lavado de la terraza, dicha brigada no se cumplió; Diana solicito que enviaran carta a los copropietarios para desocupar parqueaderos, esto no se hizo por tal motivo no se pudo hacer nada y estamos a la espera para poder lavarlos.

Margarita Rincón: No se ha podido dar cumplimiento por que ellos (trabajadores de Multiservi) "pican allí, pican acá", cuánto tiempo llevan con el tema de la pintada de las torres?, no han finalizado la brigada del aseo de las torres?, el jardinero no tiene destreza en el tema porque Rafael le tiene que ayudar y hay pierden tiempo; así no los puedo poner hacer otra cosa hasta que no finalicen lo que están haciendo, adicional viene la certificación de los ascensores y los necesito para eso.

Multiservi: También tiene que tener en cuenta que las señoritas de aseo, se han tenido que quedar hasta las 6 de la tarde ayudando en los primeros pisos donde ha habido inundación, haciendo limpieza donde ya han hecho brigada, esto también retrasa y no deja avanzar en las otras torres.

Margarita Rincon: Respecto a la líder de servicio se evidencia que no tiene liderazgo, ha tenido ausencias, no tiene experiencia, y no está cumpliendo.

Multiservi: En cuanto a la líder ya tenemos el cambio, se hará el 1 de febrero y la inducción se la dará Ingrid y quedamos a la espera de:

- ❖ Brigada de pintura (pared torre 5): finaliza mañana.
- ❖ Brigada de parqueadero: A la espera de respuesta o programación de administración.
- ❖ Brigada limpieza de vidrios: A la espera de respuesta o programación de administración.

Solicitamos que para la brigada de limpieza de parqueaderos nos informen con tres días de antelación. Para que la brigada quede bien hecha necesitamos aserrín y A.C.P.M., favor nos informan si la copropiedad los suministra o los traemos nosotros, y quedamos a la espera que nos den fecha de la limpieza de los vidrios; adicional queremos manifestar nuestra inconformidad respecto a la firma de las planillas que llenan nuestros empleados, ya que la administración no las está firmando y tenemos planillas sin firmar represadas desde diciembre.

Para el lavado de parqueadero nos demoramos 10 días en total; enviamos a dos operarios y utilizamos a uno de la copropiedad.

Quedamos a la espera que nos den fechas para el lavado de parqueaderos y lavado de vidrios.

Se retiran los representantes de la empresa de aseo Multiservi.

#### 4. Varios administración.

El día de ayer (23 de enero de 2019) dos operarias de Multiservi se acercaron a la administración manifestando que la empresa no está al día en el pago de la seguridad social. Se acercaron a hacer uso del servicio medico y no los atendieron ya que aparecían como suspendidas por falta de pago. Teniendo en cuenta que estar al día en dichas obligaciones es una de las clausulas para pagar la factura a dicha empresa, la administración procedió a investigar y evidencio que las planillas están adulteradas, en los pines de pago aparecen más números de los debidos, o el consecutivo no coincide, o no existe; adicionalmente no corresponden los nombres y/o la cantidad de empleados. Estas falencias se evidencian desde el inicio del contrato.

La administración enviará el día de mañana un requerimiento a Multiservi, solicitando la documentación para hacer la comprobación y verificar la veracidad del pago de la seguridad social.

La administradora le recomienda al consejo revisar el artículo 207 del código de comercio para tener claridad sobre las funciones del revisor fiscal.

**Ascensores:** La cotización que envió Thyssen Krupp es de \$36.964.996 para reparación e instalación de piezas faltantes en dichos ascensores y así dejarlos al día ya que estamos en busca de la certificación. La forma de pago que dan es de un 30% para iniciar labores, un 30% al segundo mes, y el 40% restante al tercer mes.

Queda aprobado iniciar el proceso y entregar a Thyssen Krupp la suma de \$10.000.000 los cuales saldrán de la cuenta de ahorros de la copropiedad.

Se hace la recomendación de entrar en negociaciones con Thyssen Krupp, adicional evaluar la idea de tener 2 empresas para el contrato de mantenimiento de ascensores, dividiéndolas por sectores o grupos de ascensores, y así mirar el desempeño de cada una.

Margarita Rincón informa que el censo realizado en la copropiedad finalizó arrojando un faltante de 377 apartamentos por suministrar la actualización e información de datos, a los cuales le realizará el debido llamado de atención.

Se revisó y aprobó el esquema respecto a CCTV que envió la empresa de seguridad Toronto.

Margarita Rincón enviará un requerimiento por incumplimiento a la abogada Lina Cuervo ya que no ha enviado el documento en donde ella se responsabiliza del proceso judicial del parqueadero Nº 718 (tema tratado en la reunión anterior de Consejo de Administración, y que aparece en acta). Adicionalmente en dicho requerimiento se le pedirá a la abogada no continuar con el proceso de venta de cartera del parqueadero a un tercero, y que sea ella quien continúe con el proceso judicial en nombre y en representación de la copropiedad.

Adicional a esto apareció la dueña del parqueadero, la cual fue remitida a la abogada Lina Cuervo.

El consejo le solicita a la señora Administradora Margarita Rincón acompañamiento por 15 días más a lo cual responde que "sí", pero recomienda tener lo más pronto posible al nuevo administrador para empezar con el empalme, y entrega del cargo.

Una de las propuestas para la próxima asamblea a realizar, es la amnistía de un porcentaje de los intereses de los deudores, para así poder hacer recuperación de cartera.

NOTA: en reunión de consejo se toma la decisión de retirar a la señora Ginna Forero por sus reiteradas inasistencias, no sin antes agradecerle por su acompañamiento y compromiso.

Cabe aclarar que a la fecha quedan 7 consejeros comprometidos con la copropiedad.

Se da por terminada la reunión a las 11:45 p.m. del día 24 de enero de 2019, para constancia firman:

---

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

---

**ZAIDA RIOS.**  
Secretaria de la reunión.