

ACTA No. 229

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

Fecha: Jueves 29 de abril de 2021.

ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:

- Juan Alba
- Alexandra Calderón (se retira 9:48pm)
- Franklin Camacho
- Patricia Castro
- Joibeer Cortes
- Liliana Giraldo
- Oscar González
- Jorge Iván Ladino
- Alexandra Lancheros
- Abdul Monroy
- Luz Stella Parra
- James Prieto
- Zaida Ríos
- Simón Rojas
- Wilmer Valero
- Alexander Vásquez
- Rafael Vergara
- John Villegas

INVITADOS:

- Martha Ardila (Revisora Fiscal Saliente)
- Jorge González (Administrador)
- Marisol Morales (Revisora Fiscal) (ingresa 10:15 p.m.)
- Adriana Rubio (Contadora)
- Briam Triana (Ex consejero)

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum.
2. Informe de Administrador.
3. Socialización de estructura y cargos en nuevo Consejo.
4. Empalme con Consejo saliente.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quórum.

Siendo las 7:40 p.m. del día 29 de abril de 2021 se da inicio a la reunión del Consejo de Administración citada por el señor Briam Triana, haciendo verificación de quórum con la asistencia de 18 consejeros, y 4 personas invitadas.

Telefónicamente se tiene comunicación con la señora Revisora Fiscal Marisol Morales, la cual se disculpa ya que tiene fallas de conexión, y no podrá estar presente en la reunión.

2. Informe de Administrador.

El señor Administrador Jorge González, hace presentación de su informe de gestión con corte al 31 de marzo de 2021. Informe cuyo original reposa en la oficina de Administración.

Después de la presentación, se hace ronda de preguntas, a las cuales el administrador responde:

Porque el incremento de la póliza de aéreas comunes:

Rta. El conjunto estaba infra asegurado, se volvió a avaluar y por eso subió, adicional a los siniestros.

Temas contables y presupuesto: Ítem de precios de medicamentos por \$247.000, cuentas por pagar por cebaderos por valor de \$5.750.

Rta. Pide hablar con la sra. Contadora, queda pendiente.

Cuál es el valor que cobran las empresas de recuperación de cartera:

Rta. Con cobro pre jurídico se establecen los honorarios, si no hay acuerdo se entra a jurídico donde hay pago por porcentaje, y son honorarios que paga el dueño del inmueble.

Existe archivo de los cronogramas de limpieza de tanques de agua, cronogramas y bitácoras de mantenimiento y hojas de vida de equipos?:

Rta. No existía archivo, en la administración reposa hojas de vida, bitácoras de mantenimiento e informes mensuales de todos los equipos.

Como es la contratación con las personas de reciclaje?:

Rta. Empresa Remarec tienen el manejo del personal y pagan las prestaciones, esta empresa aportan al conjunto \$200.000 por reciclaje y hacen aseo del shut de basuras.

En qué porcentaje va el SG-SST?:

Rta. Se contrato a la profesional, va en el 50%, se debe hacer el mantenimiento respectivo, y hacer actualización.

Porque esta tan alto el valor de cuentas por identificar que es de \$3.834.000 desde enero de 2020?:

Rta. Al cierre del año pasado se envió una certificación de saldo a los propietarios. No se cuenta con las copias de consignación para identificar los pagos, y los residentes no tiene como comprobar esos pagos.

El valor de la instalación de bombillería led \$14.400.000, como se está pagando?:

Rta. El cambio de bombillería lo hizo la empresa Power LED, proporciono bombillería e instalación, se le está pagando a cuotas, dieron plazos largos, y el cambio se hizo por requerimiento para la certificación de ascensores.

Traslados en el fondo de imprevistos, según informe de revisora hay un descuadre de \$1.980.000?:

Rta. El fondo de imprevistos se encuentra al día.

Según Asamblea de marzo de 2019, el tema del abogado Herrán debe ser un tema solucionado, y no debe ser tratado en esta Consejo, como lo indica el Administrador.:

Rta. Hay que revisar el caso con otro abogado.

Algunos consejeros aclararon que eso ya se había definido en asamblea.

Que se ha hecho con el valor agregado de las empresas, en que se ha invertido?:

Rta. Hay una cuenta de ahorros por \$60.000.000 aproximadamente con los valores por reinversión. Se ha evaluado y esta todo por escrito sobre estos valores agregados. Ese dinero no se ha gastado.

Porque el dictamen de Bomberos que no se cumple con reglamentación?:

Rta. Se está haciendo el trámite con AR, con ayuda de secretaria de hábitat y bomberos, por lo de la red contra incendios, que según el dictamen no funciona.

Porque se está permitiendo la asistencia de consejeros antiguos, si en asamblea extraordinaria de 2019 no se permitió esto?

Rta. Ya tengo el derecho de petición de Alexandra Calderón, y tengo que contestarlo, y compartirlo con el Consejo.

La sanción de la Superintendencia de Industria y comercio por habeas data se corrigió?, en que se está fallando?, ya tenemos la documentación al día?:

Rta. No había políticas definidas para la solicitud de documentación de datos personales, no había argumentos para contestar, y el conjunto tuvo que pagar esta indemnización.

Tenemos backup de las asistentes para tener al día el sistema de SG-SST?

Rta. No dio respuesta.

Se han seguido las políticas contables para contratación, y han quedado en acta?

Rta. Se hicieron convocatorias, montos controlados por revisora, se siguen los lineamientos.

Han sido efectivos los planes de acción de recuperación de cartera? Que tan eficientes son las personas que hacen ese control y seguimiento?

Rta. La cartera se mantiene, la gente que está al día esta solventado a los que no pagan.

La compra de bombillería por \$14.400.000 la autorizo el Consejo y hay acta?

Rta. Se dio por la urgencia, y se consulto con el Consejo, esta compra fue pausada y programada para que no interfiriera en decisión al monto tan elevado para pagarlo mensualmente, la ventaja es que se está pagando casi a crédito.

Briam dice que si esta en acta.

La Consejera Alexandra Calderón expone que cualquier decisión que se tome en este Consejo son decisiones nulas, y expone que en la Asamblea Extraordinaria de septiembre de 2019, la Asamblea se pronuncio y voto

para que personas que hayan pertenecido a algún Consejo de Administración, no puedan volver a ser elegidos.

El Consejero Iván Ladino solicita que se revise el poder de Asamblea que tiene la Consejera Alexandra Calderón, ya que ella no es propietaria, y el poder está firmado con fecha del 28 de abril de 2021, fecha posterior a la Asamblea.

La consejera Liliana Giraldo cita que la elección de cargo se saltó el conducto regular porque no hubo presencia de la revisora fiscal para verificar inhabilidades, el día de hoy se debe hacer posesión de cargos.

Dado el debate por el tema de la presencia de Consejeros nuevos, la sra. Martha Ardila (Revisora Fiscal saliente) pide la palabra y aclara que ella citó la Asamblea extra-ordinaria de septiembre de 2019, y que la decisión de Consejeros antiguos era solo para esa Asamblea y fue lo que expuso allí. La Asamblea no puede ir en contra de la ley, cualquier persona puede del conjunto tiene derecho a participar y ser elegido en el Consejo. No se puede estar contrario a la ley, la Asamblea eligió al actual Consejo legalmente respaldados por la ley. La Asamblea es el máximo órgano, y estamos respaldados por la ley. Está pendiente la actualización del manual del Consejo por orden de la Asamblea.

La señora Alexandra Calderón afirma que ha ganado 6 procesos en contra del Conjunto, y quiere que quede claro que según su opinión personal se está actuando en contra de la ley. Se retira de la reunión siendo las 9:48 pm.

Marta Ardila sugiere actualizar el manual de Consejo, porque una persona que ha demandado al Conjunto no debería estar en el Consejo de Administración, los consejeros deben ser personas que trabajen por el conjunto y no en contra, es una contradicción.

3. Socialización de estructura y cargos en nuevo Consejo.

Se leen los cargos asignados del nuevo Consejo de Administración:

Presidente: Abdul Monroy
Vicepresidente: Iván Ladino
Secretario: Wilmer Valero
Tesorero: Alexandra Lancheros
Fiscal: Patricia Castro.

Briam Triana hace entrega del correo electrónico del Consejo de Administración al sr. Abdul Monroy.

4. Empalme con Consejo saliente.

Briam hace lectura de acta de recorrido hecha a la copropiedad por 3 Consejeros y Administrador, copia del acta reposa en la oficina de Administración, y será adjuntado a esta Acta.

Después de la lectura, se hace ronda de preguntas, a las cuales el sr. Briam Triana responde:

Acerca del contrato de Administrador:

Rta. Se renovó el contrato del Administrador, con las mismas condiciones iniciales.

El libro de Actas de Consejo se entrega al día?

Rta. Faltan firmas de las últimas actas. El sr. Briam Triana se compromete a entregar actas del Consejo Saliente al día, para lo cual solicita un tiempo para poder realizarlo.

Se llevo algún cronograma de compromisos o tareas, para dar continuidad, o solo nos podemos basar en el acta leída.

Rta. Se proponían tareas y se iban revisando semanalmente, pero no se cuenta con cuadro de tareas y/o compromiso

Se hizo alguna evaluación de la gestión del Administrador?

Rta. Igual al punto anterior, se le hacían anotaciones en acta por procesos pendientes

El contrato de Motobombas vence en un mes,

Rta. La empresa que está actualmente ha hecho buena gestión.

En el último informe de revisora de marzo de 2021, dice que las actas se encuentran registradas en el libro hasta el acta de la reunión realizada el 2 de abril de 2020.

Rta. Están al día, pero falta anexarlas al libro.

Las actas no se llevaron con el consecutivo.

Rta. Si hay que hacer alguna modificación para corregir, se hace. Se compromete a solucionar este tema.

Interviene la sra. Revisora Fiscal Marisol Morales indicando y recomendando que es prudente hacer un acta como nuevo Consejo manifestando lo que se encontró en el libro de actas, para continuar y no atrasarnos con la impresión de estas actas.

Se pregunto acerca del empalme de Revisor Fiscal.
Marisol Morales dice que se guiará con el informe dejado por Martha Ardila, y que cualquier inquietud se comunicaría con ella. Martha Ardila propone hacer el informe y presentación el día de hoy, porque tiene un viaje. Entre las partes acordaron reunirse virtualmente para hacer el empalme.

Se solicita al Administrador y a la Revisora Fiscal la validación del cumplimiento de requisitos de cada uno de los Consejeros actuales, para saber si hay alguna inhabilidad con respecto al Manuel del Consejo Vigente. Administrador y Revisora se comprometen a tener una respuesta la próxima semana.

Se da por terminada la reunión a las 10:48pm. del día jueves29 de abril de 2021, para constancia firman:

ABDUL MONROY.
Presidente de la Reunión.

WILMER VALERO.
Secretario de la reunión

ESPACIO EN BLANCO