

ACTA No. 233

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

Fecha: Jueves 20 de mayo de 2021.

ASISTENTES CONSEJO ADMINISTRACIÓN:

- Liliana Giraldo
- Franklin Camacho
- Joibeer Cortés Prieto
- Zaida Ríos (Invitado hasta que se subsanen inhabilidades)
- Alexandra Lancheros
- Luz Stella Parra
- Rafael Vergara
- Jorge Ivan Ladino
- Abdul Monroy
- Oscar González
- Alexánder Vásquez
- Wilmer Valero
- Juan Alba
- Alexandra Calderón (Invitado por común acuerdo)
- Simón Rojas (Invitado hasta que se subsanen inhabilidades)

Nota: La Señora Patricia Castro se excusa por no poder asistir a la reunión por quebrantos de salud.

INVITADOS:

- Jorge González (Administrador)
- Marisol Morales (Revisora Fiscal)

ORDEN DEL DÍA

Siendo las 7:40 p.m. del día 20 de mayo de 2021 se da inicio a la sesión ordinaria del Consejo de Administración haciendo verificación de quórum con la asistencia de 15 consejeros (3 de los cuales fungirán como invitados en tanto no se resuelva el tema de inhabilidades), y adicionalmente Administrador y Revisora Fiscal como invitados. El Consejo de Administración dio aprobación al orden del día propuesto.

1. Aprobación de actas de reuniones de consejo
2. Estado financiero del conjunto
3. Respuesta informe administrador
4. Cumplimiento orden asamblea zonas comunes, puntos fijos, demanda AR, etc
5. Apertura de puertas para zona de mascotas
6. Varios:
 - ✓ Convocatoria de CCTV
 - ✓ Shut de basuras
 - ✓ Grafitero
 - ✓ Delimitar zonas verdes
 - ✓ Retardar ingreso a morosos
 - ✓ Proyectos de desarrollo

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

Tras efectuar verificación de Quórum (12 consejeros habilitados), se le da trámite a la reunión. Previo al desarrollo del Orden del Día, algunos Consejeros piden la palabra solicitando aclaraciones de las razones por las cuales la señora Alexandra Calderón habiendo presentado una renuncia verbal al Consejo de Administración en una reunión anterior, hace presencia en esta reunión y por qué razón fue posible que a la señora Alexandra Calderón se le subsanara el tema de inhabilidad mientras que otros consejeros inhabilitados no pudieron hacerlo, aún solicitando el espacio y el tiempo a la Revisora Fiscal. Ya que la Revisora Fiscal no se encuentra conectada en ese preciso momento, se decide avanzar en el orden del día, y retomar este tema después de tratar el punto 2, a fin de obtener las respuestas y aclaraciones por parte de la Revisora Fiscal a cada una de las inquietudes que fueron manifestadas.

1. Aprobación de Actas de Reuniones de Consejo

Se somete a votación la aprobación de las Actas correspondientes a la reunión ordinaria llevada a cabo el día 29 de abril y a la reunión extraordinaria llevada a cabo el 30 de abril, que ya se encuentran en versión final. Con un total de 12 y 8 votos a favor respectivamente, las Actas mencionadas anteriormente quedan aprobadas. A continuación se registra la votación correspondiente:

NOMBRE	APROBACIÓN ACTA REUNIÓN 29/04/21	APROBACIÓN ACTA REUNIÓN 30/04/21
LILIANA GIRALDO	SÍ APRUEBA	NO PORQUE NO ASISTIÓ
FRANKLIN CAMACHO	SÍ APRUEBA	NO PORQUE NO ASISTIÓ
JOIBEER CORTÉS PRIETO	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
JAMES PRIETO	-----	-----
ZAIDA RÍOS	INVITADO	INVITADO
ALEXANDRA LANCHEROS	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
LUZ STELLA PARRA	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
RONIVER PEREIRA	-----	-----
RAFAEL VERGARA	SÍ APRUEBA	NO PORQUE NO ASISTIÓ
JORGE IVAN LADINO	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
ABDUL MONROY	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
JOHN VILLEGAS	-----	-----
OSCAR GONZÁLEZ	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
PATRICIA CASTRO	-----	-----
ALEXÁNDER VÁSQUEZ	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
WILMER VALERO	SÍ APRUEBA	SÍ APRUEBA
JUAN ALBA	SÍ APRUEBA	NO PORQUE NO ASISTIÓ
ALEXANDRA CALDERÓN	INVITADO	INVITADO
SIMÓN ROJAS	INVITADO	INVITADO

2. Estado Financiero del Conjunto

Se le da el uso de la palabra a la Consejera Alexandra Lancheros quien pone de manifiesto que ella en compañía del Consejero Abdul Monroy solicitaron información del Conjunto a la Administración y a la Contadora con el fin de efectuar un análisis de la situación financiera de la Copropiedad y socializar los hallazgos con todo el grupo del Consejo. Básicamente se solicitaron ingresos mensuales con corte a abril, pagos pendientes con corte a 31 de mayo y los gastos mensuales de la copropiedad y tras la revisión se encuentra lo siguiente:

- ✓ A corte de 31 de mayo el Conjunto debe 317.65 MM, y se incluyen deudas de meses anteriores dentro de las cuales las más representativas son: ThyssenKrupp (Mantenimiento de Elevadores) = 91 MM; Multiservice Servicios Generales = 18.5 MM; Aseisa = 146 MM; Tprotec Servicios Temporales = 5 MM; Iulum Technologies = 9.1 MM, entre otros.
- ✓ Durante el Año 2021, la Copropiedad ha recibido los siguientes ingresos: Enero = 151 MM; Febrero = 160 MM; Marzo = 172 MM; Abril = 148 MM
- ✓ Los gastos mensuales de la Copropiedad son del orden de 167 MM Aproximadamente
- ✓ Los saldos a la fecha: Cuenta Corriente = 27.8 MM; Cuenta de Ahorros = 69.15 MM; Fondo de Imprevistos = 114.5 MM

De lo anterior se puede deducir que los ingresos no alcanzan para cubrir los gastos mensuales y mucho menos para ponerse al día con deudas atrasadas.

Se le da la palabra al Señor Administrador quien realiza aclaraciones respecto de lo expuesto por la Consejera Alexandra Lancheros haciendo especial énfasis en las deudas que tiene el conjunto que se han venido generando por la falta de flujo de efectivo y por otros gastos tales como el financiamiento de la póliza, la certificación y adquisición de repuestos de ascensores, y expone el manejo administrativo que ha venido realizando con principales acreedores solicitando plazos de pago para que el conjunto pueda sostenerse, teniendo en cuenta que el recaudo ha venido disminuyendo y a causa de la pandemia a muchos copropietarios se les ha dificultado efectuar el pago de las expensas comunes. Adicionalmente, el administrador presenta cuadro con el estado de la cartera con corte a 20 de mayo, en el que se muestra la cartera no vencida o no se ha aplicado, así como los casos que se encuentran en manos de la administración y los que se le han entregado a las empresas de cobranza. El total de la cartera es del orden de 572 MM, la cartera no vencida corresponde a 131 MM. Así mismo se muestra la distribución de casos: Lina Cuervo = 17 casos; Financobranzas = 54 Casos; Valiente y Abogados = 9 casos; Administración = 43 casos. Dentro del seguimiento del administrador se ha venido realizando una gestión con los propietarios de 111 apartamentos para que la deuda no se incremente y se aclara que la cartera se encuentra protegida para evitar que prescriba, pero desafortunadamente por temas de pandemia y de paros, los juzgados no operan a un ritmo

normal y los procesos se han visto retrasados. Adicionalmente el Administrador manifiesta que ha adelantado varias jornadas de recuperación de cartera, se han realizado publicaciones, llamadas y notificaciones, se han restringido ciertos servicios no esenciales y aunque se han hecho acuerdos de pago, en términos generales la respuesta por parte de la comunidad no ha sido la mejor. No obstante, el administrador manifiesta que tiene algunas iniciativas tales como la aplicación de los descuentos en intereses aprobados en la última Asamblea, publicación de cartera por torres, nuevas jornadas de recuperación de cartera, campañas de sensibilización en donde se exprese la importancia de los pagos y las consecuencias e impactos que el no pago puede llegar a tener sobre los contratos que actualmente maneja la copropiedad, ralentización de respuesta a solicitudes por parte de morosos, no clasificación de correspondencia, entre otras, todo esto con el fin de reforzar el cobro de cartera y que espera tener todo el apoyo del Consejo para poder implementarlas.

Posteriormente, se abre el espacio para la participación y el aporte de los miembros del Consejo con respecto al tema:

Alexandra Lancheros: Solicita aclaración con respecto a cuentas de cobro emitidas por las empresas de cobranzas y su bajo monto teniendo en cuenta las carteras tan grandes que manejan. El administrador aclara que ha tenido encuentros y reuniones con estas empresas para cuestionar la baja recuperación que en general aducen al tema de juzgados cerrados por emergencia sanitaria. También manifestó que propuso a Lina Cuervo que le devolviera la cartera al conjunto, a lo cual esta indicó que solo la devolvería si se le pagaban los honorarios correspondientes.

Franklin Camacho: La parte más preocupante del informe son los déficits que se generan mes a mes y por lo tanto el acumulado, que da la sensación, por las cifras que se plasman que hubiera meses en los que no se recauda nada de ningún apartamento, y puede llegar a interpretarse como si el Conjunto estuviera quebrado. Así las cosas resulta lógico pensar que para solucionar el tema se debe reducir los gastos y/o aumentar los ingresos, por lo cual solicita implementar medidas de obtención de recursos a corto plazo tales como cobro de parqueaderos de visitantes.

Jorge Ladino: Cuando los Gastos superan los ingresos es un indicador de quiebra. Solicita al administrador analizar la posibilidad de sacar el máximo provecho del sistema de CCTV para disminuir personal de vigilancia, e implementar medidas restrictivas tales como no abrir la puerta del parqueadero o suspender servicio citoplus a deudores.

Oscar González: Corresponde tomar todas las medidas legales pertinentes que permitan realizar una recuperación efectiva incluso la publicación de nombres propios, lo cual no vulnera los derechos de los deudores.

Wilmer Valero: Solicita aclaraciones con respecto a las cifras de cartera de los últimos informes ya que se evidencia que en lo corrido del año 2021, la cartera subió más de lo que se incrementó en todo el año 2020 (año de pandemia). Por otro solicita aclaración de porqué se está pensando en implementar restricciones a morosos si eso era un tema que anteriormente se venía aplicando, y teniendo en cuenta la situación, nunca debieron haberse dejado de aplicar. Es necesario además de seguir aplicando contundentemente las medidas que se estaban aplicando anteriormente, implementar un plan de choque con medidas adicionales tales como los reportes a centrales de riesgo. El administrador manifiesta que el valor de cartera 572 MM incluye los 131 MM de cartera no vencida, es decir que el valor real de cartera vencida corresponde a la diferencia entre los dos anteriores, y estima que la cartera a 30 de abril debió haber estado por el orden de 440 MM.

Luz Stella Parra: Manifiesta que hay muchas medidas que debían estar siendo aplicadas pero que lo preocupante es que se hayan dejado de aplicar, y es el problema que generalmente se presenta cuando hay un cambio de administración, que procesos como estos no tienen continuidad.

Abdul Monroy: Solicita aclaraciones sobre las estrategias que están siguiendo las empresas de cobranza para recuperar cartera ya que no están dando los resultados que se esperan y cuestiona si se están adelantando los respectivos embargos y si se están atacando bienes que no tengan afectación familiar. También manifiesta que es necesario diseñar un plan de choque que sea efectivo en un período corto de tiempo con el que se puedan amortiguar las deudas que actualmente tiene la copropiedad y cuestiona al administrador respecto de qué planes tiene en mente. El administrador responde a estas inquietudes manifestando que los informes recibidos reflejan el histórico de recuperación que varía mes a mes, así como la clasificación de las obligaciones, y aunque en ocasiones se hacen acuerdos de pago, la recuperación por este medio se torna lenta porque cada deudor paga al colmo de lo que puede. La estrategia de las empresas de cobranza consiste antes que nada en proteger la cartera y lograr el mejor acuerdo de pago posible con cada deudor para que la obligación se cancele en el menor tiempo posible. Con respecto a la estrategia para recuperación de cartera, el administrador manifiesta que entre otros mecanismos, se encuentra el apalancamiento del presupuesto mediante cobro por aprovechamiento de áreas comunes tales como parqueaderos de visitantes, parqueo de vehículos adicionales, bicicletero, salones comunitarios, etc., así como la realización de un préstamo al fondo de imprevistos, analizar el tema de reducción de personal de vigilancia sin desmejorar la seguridad del conjunto, implementar la tienda comunal que ya había sido aprobada en una Asamblea anterior.

Alexandra Lancheros: Propone analizar y evaluar la opción de vender la cartera a una empresa de compra de cartera, la opción de hacer uso de los dineros depositados en las cuentas corrientes y ahorros, que aunque son pocos, constituyen una solución inmediata para amortiguar algunas de las deudas, y la opción de optimizar la cantidad de personal de aseo y sus turnos.

Alexánder Vásquez: Cuestiona acerca de las medidas que deberían estar siendo implementadas a la fecha pero que al parecer no se están implementando, y adicionalmente a estas medidas, diseñar e implementar unas nuevas, apoyándose o teniendo como referencia casos de éxito en otros conjuntos vecinos, que hayan tenido la misma problemática, teniendo en cuenta que la iniciativa debió haber surgido de parte del administrador, porque una de sus funciones más importantes se centra en la recuperación de cartera.

Simón Rojas: Manifiesta que después de escuchar las intervenciones y todas las propuestas que se han barajado, se debe sintetizar y empezar a redondear el tema, que se limita a un aumento de ingresos y

reducción de gastos, acompañado de un plan eficaz de recuperación de la cartera, en el que se le de especial énfasis a la socialización de los impactos y consecuencias que la mora tiene sobre el correcto funcionamiento de la copropiedad. Toda medida que se implemente debe ser estudiada para que no impacte el correcto desarrollo de los contratos, la seguridad y el bienestar de la comunidad.

Zaida Ríos: Desea conocer el valor de la cartera real a la fecha de hoy, cuestiona porqué no se ha hecho uso del computador de donó un propietario para gestión, manejo y control a través del acceso vehicular del préstamo de carros de mercado, planchones y zorras, así como el control de entrada – permanencia – salida de vehículos que hagan uso de parqueaderos de visitantes, requiere saber cuándo vence el contrato de préstamo del salón comunal a la Biblioteca AR, con el fin de hacer un mejor uso de ese espacio que permita obtener más recursos, y por último aclara que el proyecto de implementación de la tienda comunal que fue aprobada en una Asamblea anterior no se puede asignar sin haber surtido el respectivo proceso de convocatoria.

Juan Alba: Manifiesta que las medidas discutidas si bien pueden mitigar el problema, se quedarían cortas y no lo soluciona totalmente y propone fijar un objetivo de recuperación de cartera al administrador que pueda ser evaluado periódicamente.

Jorge Ivan Ladino: Manifiesta que no es riesgoso efectuar una reducción de guardas siempre y cuando se aproveche al máximo el sistema CCTV.

Joibeer Cortés: Solicita al administrador que prepare un plan estratégico de generación de ingresos y recuperación de cartera que trabaje en varias vías y con el cual se obtengan resultados de corto plazo (para pagar deudas urgentes y tratar de ponerse al día en el menor tiempo posible) y de largo plazo (todos los mecanismos tendientes a recuperar cartera)

Rafael Vergara: Manifiesta que las propuestas están pero que el administrador las debe aplicar sin causar perjuicios a la copropiedad, y que dentro de las estrategias se debe contemplar la implementación de medios adicionales o alternativos que faciliten el pago de las obligaciones.

Franklin Camacho: El administrador debe diseñar el plan de generación de ingresos y recuperación de cartera, que reúna las medidas que fueron aplicadas en algún momento y que no se están aplicando actualmente y que a su vez viabilice las nuevas medidas que se propusieron en esta reunión, para que no genere ningún inconveniente de tipo legal, social o de otra índole, y presentarlo al consejo para revisión y perfeccionamiento, con el fin de que sea implementado por el administrador lo antes posible.

Abdul Monroy: Con el propósito de cerrar el tema solicita al administrador que se fijen los compromisos al respecto del tema, quien manifiesta que es posible efectuar los traslados entre cuentas y préstamos del fondo de imprevistos de los que se habló anteriormente a fin de subsanar o disminuir las deudas más antiguas de la copropiedad, y se compromete a preparar el plan estratégico para generación de recursos y recuperación de cartera y enviarlo al Consejo el día miércoles 26 de mayo para su perfeccionamiento e implementación.

Simón Rojas: Solicita al administrador que haga llegar al Consejo copia de los contratos vigentes con las empresas de cobranza y la manera en la que se les hacen los pagos, así como la relación de los acuerdos de pagos efectuados por estas empresas. El administrador se compromete a entregar esta información.

Habiendo concluido las intervenciones referentes al punto 2 del orden del día se le da el uso de la palabra a la Revisora Fiscal para aclarar las dudas inquietudes que se plantearon al inicio de la reunión, quien manifiesta que respecto al reintegro de la señora Alexandra Calderón, ella no estaba inhabilitada a pesar de haber renunciado verbalmente en una reunión anterior ya que se validaron certificados de libertad y poderes respectivos.

Jorge Ivan Ladino: Solicita que se aclare lo mencionado anteriormente por la Revisora Fiscal ya que para él y quizás para muchas otras personas, en la reunión pasada se entendió que por el contrario la señora Alexandra Calderón sí estaba incurriendo en una inhabilidad. La Revisora Fiscal manifiesta que posiblemente se interpretó mal lo que ella mencionó en la pasada reunión y ratifica que la señora Alexandra Calderón no incurre en inhabilidad alguna, y que como prueba de lo anterior hará llegar al consejo los cuadros de trabajo que presentó en la reunión pasada.

Wilmer Valero: Manifiesta que al igual que Jorge Ivan lo que se dio a entender en la reunión pasada fue la inhabilidad de la señora Alexandra Calderón por no ser propietaria y no tener poder firmado, y que lo anterior quedó registrado en audio y acta de la reunión pasada. La Revisora Fiscal afirma que este tema de las inhabilidades no se debería estar dando en estos momentos, ni siendo tratado y resuelto por ella, porque la Revisora Fiscal anterior debió haberse manifestado durante la elección de Consejo en la Asamblea del 11 de abril, y que todos los esfuerzos del Consejo deberían centrarse en otros temas más importantes y urgentes.

Zaida Ríos: Manifiesta que aunque ha tratado insistentemente de establecer contacto con la Revisora Fiscal para subsanar rápidamente la inhabilidad que presenta, esto no ha sido posible ya que se incumplieron dos citaciones consecutivas por parte de la Revisora Fiscal.

Oscar González: Manifiesta que se une a los comentado por Jorge y Wilmer en el sentido de que en la reunión pasada se entendió algo muy diferente a lo que ahora asegura la Revisora Fiscal y expresa su descontento al considerar una falta de respeto que los miembros del consejo simplemente renuncien un día y al otro se reintegren como si nada, y que se esté perdiendo el tiempo debatiendo estos temas que cada quién deberá subsanar personalmente, cuando existen otros que requieren de toda la atención del Consejo.

Simón Rojas: Al igual que Zaida manifiesta que ha tratado de comunicarse con Revisora Fiscal en muchas oportunidades pero que no ha sido posible y no se entiende porqué si el poder de él reposa en la administración su inhabilidad no ha sido subsanada. La Revisora Fiscal se disculpa por haber incumplido las citas que programó para revisar el tema de Zaida y Simón y se compromete a tratar el asunto personalmente en el Conjunto el próximo miércoles 26 de mayo a las 10 am en compañía del administrador y las personas afectadas.

Alexánder Vásquez: Le sugiere a la Revisora Fiscal que cuando por temas de seguridad, salud, imprevistos, entre otros, no pueda asistir a las reuniones que cita o a las que se cita, se comunique con las personas invitadas y les cancele con anticipación, para no generar falsas expectativas ni hacerle perder tiempo a

aquellos con los que se iba a reunir, y que adicionalmente, la iniciativa de citar a las personas inhabilitadas para subsanar sus situaciones venga de parte de la Revisora Fiscal directamente, para definir / resolver cada caso particular.

Por último, la Revisora Fiscal interviene para poner de manifiesto su preocupación por la situación financiera y el problema tan grande de iliquidez del conjunto, indica que ha escuchado atentamente todas las propuestas y sugerencias del administrador y consejeros, y que sugiere enviar circular socializando a la comunidad lo que está pasando y lo que se piensa hacer al respecto, realizar jornadas de recuperación de cartera, envío de cartas persuasivas, con el ánimo de despertar la conciencia de pago en los deudores. Así mismo manifiesta que es posible hacer uso de recursos disponibles en cuentas bancarias, pero esto solo mitiga el problema más no lo resuelve.

Abdul Monroy: Sugiere que las propuestas que traiga el administrador en su estrategia de choque sean completamente viables, que tengan respaldo jurídico que hagan incurrir en errores o generar perjuicios contra la copropiedad.

Oscar González: Le consulta a la Revisora Fiscal de la viabilidad de implementar el reporte de los morosos a las centrales de riesgo y si esta alternativa debe ser avalada mediante Asamblea, y si fuera así, esta se podría efectuar mediante comunicación escrita. El Administrador responde a esta inquietud manifestando que tiene cotizaciones del servicio de reporte a centrales de riesgo las cuales manejan unos paquetes que tienen un costo, por lo cual considera que si la política es reducir costos, la solución no puede ser incurrir en unos nuevos. No obstante, se solicitarán actualizaciones de dichas cotizaciones y se analizará si es viable implementar esta solución.

Alexánder Vásquez. Propone que se fijen fechas de implementación de plan de choque. El Administrador responde afirmando que el borrador se presentará el próximo miércoles 26 de mayo.

Wilmer Valero: Manifiesta que el costo de implementar la medida de reporte de morosos a centrales de riesgo es del orden de COP 8.500 / Apto, pero es necesario solicitar cotización con precios actualizados, para validar su implementación.

Abdul Monroy: Los compromisos se fijan de la siguiente manera: 1) Presentación de Versión preliminar de plan de choque para generación de ingresos y recuperación de cartera para el próximo miércoles 26 de mayo. 2) Preparación y Publicación y envío de comunicados por Torre con lista de morosos y deudas con corte a 31 de abril para el próximo lunes 24 de mayo. Revisora Fiscal indica que los dineros que los dineros que reposan en cuentas y que ya tienen un destino específico se deben invertir en eso y no en otras cosas, por lo cual recomienda que no se hagan movimientos entre cuentas ni se usen dineros que ya tienen destinación para el pago de otras obligaciones, o que esta medida se implemente como último recurso y después de haber agotado todos los mecanismos tales como socialización, sensibilización, jornadas de recuperación, cancelación de servicios no esenciales, acuerdos de pago, etc.

3. Respuesta Informe Administrador

Se abre el espacio para que el administrador amplíe y detalle cada una de las respuestas que se le dieron al cuestionario enviado por el Consejo. A manera de recordatorio las preguntas fueron las siguientes:

PREGUNTA 1. Cuál ha sido la gestión que la administración ha realizado sobre la prórroga de los contratos y el trámite para las debidas convocatoria de los contratos que vencen próximamente (Monitoreo CCTV, Mantenimiento CCTV, Seguridad y Servicios Temporales)

PREGUNTA 2. Relación del personal que colabora con la parte administrativa y tiempo que llevan laborando.

PREGUNTA 3. Explicar de manera clara cuáles han sido los motivos por los cuales el acta de la asamblea general ordinaria no presencial, celebrada el día 11 de abril de la presente anualidad, no ha sido debidamente publicada de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

PREGUNTA 4. Cuál es el procedimiento adoptado para el aprovechamiento de los parqueaderos de visitantes, quien ha otorgado esta autorización para la explotación de las áreas en mención.

Una vez se escuchó la intervención del Administrador se dio paso a las intervenciones de los Consejeros para resolver dudas e inquietudes:

Juan Alba: Cuestiona si el administrador manifiesta que el personal administrativo tiene mucho trabajo, cómo se mide o se cuantifica esto para llegar a la conclusión que realmente es mucho el trabajo. Administrador se compromete a hacer llegar estadísticas y mediciones, y relaciona de nuevo la distribución de actividades y las funciones que desempeña cada uno.

Jorge Ivan Ladino: Cuestiona que antiguamente se tenían dos auxiliares que cumplían con el trabajo a cabalidad, y ahora que se tienen tres parece que el trabajo rindiera menos. Indica que con respecto al acta de asamblea emite un correo el día 11 de mayo solicitando contraseña para abrir archivos, finalmente se recibió contraseña el día 12 se demora 4 días efectuando revisión de información, pero no se entiende si el contrato de logística incluyó o no el tema de transcripción. El administrador aclara que para ahorrar costos este servicio de transcripción y generación de acta no se incluyó en el contrato, lo cual fue validado por el consejo en su momento. La empresa de logística solo proporcionó los registros de asistencia y de votaciones y gráficos de distribución, razón por la cual se tuvo que contratar una persona que realizara la labor de transcripción.

Alexánder Vásquez: Cuestiona que no se haya realizado el contrato incluyendo la generación del acta y que aún así, la empresa contratada se hubiera tardado 9 días en entregar reportes y gráficos, y que después de

mes y medio de llevada a cabo la Asamblea aún no se haya publicado el acta. Administrador manifiesta que se llevó a cabo el debido proceso con el acompañamiento del consejo, de 7 empresas que presentaron ofertas se fueron depurando hasta seleccionar la que se contrató.

Franklin Camacho: Cuestiona que el administrador esté preguntando al Consejo si debe lanzar los pliegos de contratos próximos a vencerse y pregunta si los demás consejeros están de acuerdo con los pliegos que se piensan lanzar. También manifiesta que revisando los informes, pareciera que la cantidad de multas no corresponde con la cantidad de infracciones que aparentemente se cometen.

Jorge Ivan Ladino: Manifiesta una situación que evidenció en la que un funcionario del cuarto de monitoreo sale del cuarto y le entrega el celular a una persona que actualmente pertenece al consejo, lo cual le parece delicado, y sugiere que se deben reforzar los controles. El administrador responde que no tiene conocimiento de esa situación pero que va a realizar la investigación respectiva.

Abdul Monroy: Cuestiona de qué forma se aplican los pagos efectuados a personas que deben multas, si se cargan a cuotas de administración o a pagar las multas. El administrador responde que pagos se aplican cubriendo las deudas más antiguas independientemente si corresponden a multas o a cuotas de administración, porque el sistema está configurado de esa forma.

Wilmer Valero: Indica que el aprovechamiento de parqueaderos de visitantes no está aprobado por asamblea y que así las cosas, se debería aplicar lo que legalmente procede, pero se han evidenciado casos de estacionamientos en parqueaderos de visitantes y cobro del mismo con la anuencia del administrador. Este responde que en época de pandemia y en ciertos casos, se hizo el respectivo prorrato para efectuar el cobro y manifiesta que a los vehículos que estacionaron en ese espacio se les llamó la atención y después se les impuso multa. El administrador se compromete a estudiar a dar respuesta a casos puntuales que Wilmer le transmitirá vía correo a través del correo de PQRs

Oscar González: Manifiesta que el tema de la demora en la publicación del acta es preocupante y que sugiere que no se deben mezclar los cobros de sanciones con cobros de cuotas teniendo en cuenta que es muy fácil tumbar una multa si se evidencia que no se aplicó el debido proceso. Igualmente, manifiesta que el aprovechamiento de áreas comunes se puede implementar siempre y cuando esté contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y que se debe tener especial cuidado en aplicar los impuestos a que haya lugar.

Siendo las 10:41 pm el señor Franklin Camacho se retira de la Reunión

Zaida Ríos: Manifiesta que es importante solicitarle al administrador que tenga un informe claro de acuerdo a las funciones de los asistentes administrativos, ya que dicho informe no aparece dentro de las respuestas proporcionadas por el administrador. Cuestiona cuánto valió la asamblea y cuánto se le tuvo que pagar a la persona que hizo la transcripción del audio. Así mismo requiere conocer la opción del administrador con respecto a la empresa de logística que soportó la asamblea, ya que pareciera que la decisión de esta contratación la tomó el consejo y no el representante legal. Administrador recuerda su compromiso de generar cuadro con mediciones y estadísticas del trabajo de los auxiliares administrativos, indica que el costo de la transcripción del audio fue de COP 480.000. Se reitera que el proceso de contratación de empresa de logística cumplió con el debido proceso, el valor del contrato es del orden de los COP 8.000.000 sin embargo el administrador se compromete a suministrar el valor exacto en otro momento.

Siendo las 10:56 pm el señor Alexánder Vásquez se retira de la Reunión

Siendo las 10:58 pm el señor Rafael Vergara se retira de la Reunión

Luz Stella Parra: Expone algunas recomendaciones para mejorar el desempeño y el rendimiento de los auxiliares administrativos, realizar reuniones de trabajo periódicas, reorganizar funciones, implementar nuevas herramientas que faciliten el trabajo de las personas, enfocarse en que en lugar de recibir tantas quejas se reciban felicitaciones. Aunque es válido animar y apoyar la gestión de los auxiliares, y reconocer su trabajo, no es elomento indicado para pensar en aumentos de salario.

Wilmer Valero: Recuerda que se debe efectuar de manera urgente la convocatoria para el monitoreo del CCTV y proporciona tips y recomendaciones para llevarlo a cabo.

Siendo las 11:14 pm, se da por terminada la reunión, y para constancia de lo anterior, firman abajo quienes actuaron como Presidente el Secretario de la misma, quedando pendiente y aplazada la discusión de los temas correspondientes a los puntos 4, 5 y 6 del Orden del día.

ABDUL MONROY
Presidente de la Reunión

JOIBEER CORTÉS PRIETO
Secretario de la Reunión

ESPACIO EN BLANCO