

REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAM P.H. Acta 471

Siendo las 7:15 p.m. del 12 de octubre de 2022 en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió de manera extraordinaria el consejo de Administración del CUAM P.H., atendiendo a la convocatoria del señor presidente Fernando García y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

PRINCIPALES

Sra. Marleny Quintero
Sra. Gabriela Rojas
Sr. Héctor Guzmán
Sra. Olga Moreno
Sra. Gloria Janeth Joja

Sra. Olga Suárez

SUPLENTE

Sr. Ricardo Valencia
Sra. Katherine Becerra
Sr. Eduardo Mosquera
Sr. Juan Carlos Ortega

No asistieron:

Patricia Prieto, Clara Inés Hernández Rodríguez, Narda,

Invitados: Luis Javier Cadavid (administrador), Johana Orguloso (asesora jurídica)

Orden del día

1. Verificación del Quorum
2. Aprobación del orden del día
3. Informe de administración: financiero y administrativo
4. Informe revisoría fiscal

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO. El señor presidente saludó y verificó, que el quórum reglamentario se cumpliera.

2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Se discutió el orden del día y se concertó que del informe de administración se excluya el informe jurídico, que será tratado en una sesión aparte.

3. INFORME DE ADMINISTRACIÓN

El señor administrador Luis Javier Cadavid, expone el informe que se adjunta a la presente acta. Se procede a hacer las siguientes preguntas:

Roberto Contreras B3 propone hacer una medición para poder hacer una evaluación; busca saber del total de apartamentos cuáles están arrendados y en cuáles habitan sus propietarios para tomar medidas en cuanto a la cartera; medir el perímetro y área del CUAM para saber cuántos empleados de planta se necesitan; en cuanto a los arrendamientos de locales comunales se asombra de cánones muy bajos; en el tema de la cartera solicita ver qué casos tiene cada abogada y cuánto tiempo lleva con cada uno para saber la eficacia de su labor.

Acta 471

La consejera Gabriela Rojas B2 aclara que hay contratos de arrendamiento que vienen desde hace décadas por tanto no se puede ajustar el canon a los valores actuales, debido a la normatividad de aumento legal permitido cada año que se renueva el contrato.

Dora Rincón B4 expone que los CDTs son casos de contratación por lo tanto se deben traer los casos al consejo puesto que los montos superan la potestad del administrador.

Administrador: no puede dar cuentas de eventos pasados, por lo que el costo de cánones pasados no recae en su responsabilidad. Los bancos en los cuales se tienen las inversiones son debidamente regulados por la superintendencia bancaria.

Héctor Guzmán B5 solicita desglosar la cartera por edades para entender las altas sumas de los deudores históricos; propone hacer una reunión concreta para revisar el tema de cartera; observa que los apartamentos comunales no están pagando su canon de arrendamiento; propone terminar los contratos de arrendamiento con la inmobiliaria y pasar a contratar la póliza de seguro de arrendamiento con una aseguradora para ahorrar la comisión de la inmobiliaria; se pregunta qué está pasando con las altas sumas de la cartera histórica, dice que la abogada Esmeralda Salamanca está contratada hace mucho tiempo y no se ven los avances en el proceso de recuperación de cartera;

Administrador: no tiene problema en desglosar más la cartera a través del software, el informe propuesto obedece al parámetro estándar del programa SISCO; también se compromete a desglosar la cartera de aptos comunales; hay deudas incobrables que este consejo debe votar para castigar; los apartamentos comunales no están con Rafael Ángel; hay una variación considerable en el monto de los cánones de arrendamiento, se debe estudiar el tema con la inmobiliaria.

Marleny Quintero Aes propone abordar el tema de los arrendamientos en una reunión específica para socializar la política de arrendamientos.

Dora Rincón B4 observa en las cuentas por cobrar préstamos a empleados que no producen ningún movimiento de recaudo; en cuanto a las consignaciones sin identificar, pregunta cómo hacer para identificarlas; el valor residual del fondo de recuperación Olímpica de 31 millones de pesos a qué corresponde y por qué está pendiente para invertir y por qué la ubican en el pasivo; solicita que para el consejo del 26 de octubre se traiga la propuesta de castigo de cartera por parte de la administración, previo envío del relato histórico de esa cartera y se analice la posibilidad de castigarla.

Administrador: indica que mensualmente se hacen las amortizaciones a los préstamos de los empleados, le sorprende la práctica de préstamos a empleados con el dinero de las cuotas de administración y aclara que es una práctica histórica que se hace sin cobro de intereses; el valor residual del fondo de recuperación Olímpica viene de un proceso jurídico ganado por el CUAN.

Dora Rincón B4 propone que el valor residual del fondo de recuperación se asigne al fondo de ascensores.

Gabriela Rojas B2 propone regularizar el tema de préstamos a empleados, para que genere algún rendimiento a la copropiedad; apoya la propuesta de la consejera Dora para que el valor residual del fondo de recuperación Olímpica se designe al proyecto de ascensores.

Revisora fiscal aclara que los empleados están afiliados a Comfacundi, caja de compensación que hace préstamos de dinero; es necesario presentarle al consejo un análisis de los préstamos a partir del cual tomar decisiones informadas.

Roberto Contreras B3: propone estudio técnico del precio de arrendamiento de los locales, y una medición de zonas verdes, zonas comunes, parqueaderos, perímetro y área, utilizando el valor del fondo de recuperación Olímpica.

4. INFORME REVISORÍA FISCAL

En primer lugar la señora revisora fiscal hizo el ejercicio de lectura de actas del consejo de los últimos años donde encontró temas que se reiteran. Propone la creación de un correo electrónico para canalizar la información directamente al consejo.

Recuerda la cuenta de correo a disposición de la copropiedad: cuanrevisorafiscal@gmail.com

El informe presentado se adjunta al acta.

Dora Rincón B4 solicita que para el informe de la cartera en los montos de más de 5 millones la señora revisora fiscal venga para explicarlo personalmente; en cuanto al manejo de efectivo observa que existen 8 cuentas bancarias y pregunta por la necesidad de tener tantas cuentas para poder reducirlas y ahorrar costos administrativos.

Olga Moreno B1 solicita el informe por escrito para poder adjuntar al acta; qué aspectos se recogen en la revisión, siempre son los mismos aspectos o cambia mes a mes, cómo será la mecánica.

Revisora fiscal: primero se está ubicando de manera contable y cartera, luego revisión de contratos; en general va avanzando en los informes de manera amplia, pero puede que en determinado mes se enfoque en cierto aspecto específico; también hay que revisar en el aspecto del personal, recuerda los debidos procesos y solicita cuidado con los imprevistos como el caso de la muerte de personal; la señora revisora fiscal se pone a disposición de las necesidades específicas del consejo de administración.

Héctor Guzmán B5 aclara que la asamblea ordinaria de julio 2022, que él mismo como presidente hizo varias anotaciones; hace un llamado a cambios de orden estructural financiero, jurídico y administrativo, pide que se le responda inquietudes que ha tenido en años pasados vía correo electrónico; pide aclaración con el manejo de la información ¿qué es lo que se debe tener en confidencialidad? sugiere que se extienda el habeas data a todos los empleados de la administración.

Revisora fiscal: todos los temas tratados en el consejo son sensibles y no se deben divulgar fuera de las reuniones, reitera de la prudencia con la información divulgada en el seno del consejo. Propone la creación de un correo específicamente para el señor administrador.

Fernando García Aes: pregunta si se puede enviar por el grupo de Whatsapp.

Gabriela Rojas: pregunta en qué influye tener pocas cuentas bancarias para la seguridad financiera y si el chat también se incluye en el habeas data.

Olga Moreno: Observa que frente al acta de la asamblea general, se dilata la revisión de las actas y no está de acuerdo con retirar aspectos de los sucesos ocurridos en la reunión del acta. No está de acuerdo con que se salte el conducto regular del secretariado y se apruebe unilateralmente por la presidencia de la asamblea.

Revisora fiscal: hay que establecer las violaciones al habeas data que se maneja en las políticas del CUAN. Para la aprobación del acta sugiere una reunión de la secretaría y el presidente de la asamblea general para que se haga la definición lo más pronto posible, de ser necesario requerir la presencia de la revisoría fiscal.

Roberto Contreras B3: en las cuentas de inversión anota que hay un banco que solo lleva 8 años, y que el 80% de las inversiones está en un mismo banco lo cual considera un alto riesgo.


Dora Rincón B4: propone que no se pueda renovar ningún CDT sin la aprobación del consejo.

Marleny Quintero Aes: solicita un espacio en el orden del día de la siguiente reunión para compartir una información pertinente al consejo. Para la siguiente reunión se trata el informe jurídico y el análisis de los préstamos a empleados.

Siendo las 09:52pm se terminó la reunión.

Anexos: informe de administración y revisoría fiscal.


FERNANDO GARCÍA
Presidente


GABRIELA ROJAS
Secretaria

REUNIÓN EXTRAORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H.No 472

Siendo las 7:10 p.m. del 19 de octubre de 2022 en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió el consejo de Administración del CUAN PH, atendiendo a la convocatoria del administrador del señor presidente Fernando García y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

PRINCIPALES

Sra. Marleny Quintero

Sr. Fernando García

Sra. Olga Suarez

Roberto Contreras

Sra Lida Medrano

Sr. Héctor Guzmán

SUPLENTES

Eduardo Mosquera

Narda Molina

Invitados: Luis Javier Cadavid (administrador), Johana Orguloso (asesora jurídica), Julio Bautista (abogado), Clara Inés Hernández R, (Revisora Fiscal.)

Justifican inasistencia: Dora Gaitán, y Gabriela Rojas.

Orden del día

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación orden del día
3. Informe de administración – procesos jurídicos presentado por el Sr Administrador.

DESARROLLO

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO.

El señor presidente saludó y verificó que el quórum reglamentario se cumpliera.

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DIA.

El presidente dio lectura del orden del día, quedó aprobado el Orden del Día.