

**REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H. ACTA N.479**

Siendo las 7:27 p.m. del 19 de enero de 2023 en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió de manera ordinaria el consejo de Administración del CUAN P.H, atendiendo a la convocatoria del señor presidente y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

**PRINCIPALES**

Sr. Fernando García  
Sra. Marleny Quintero  
Sra. Gabriela Rojas  
Sr. Héctor Guzmán  
Sra. Olga Suárez  
Sra. Dora Rincón

Sra. Gloria Janeth Jojoa  
Sra. Olga Moreno

**SUPLENTE**

Sr. Eduardo Mosquera  
Sra. Narda Molina  
Sr. Juan Carlos Ortega

**No asistieron:** Lida Medrano, Sra. Katherine Becerra, Sra. Olga Moreno, Sr. Ricardo Valencia, Sra. Leonor Künzel, Sra. Patricia Prieto.

**Invitados:** Johana Orguloso (asesora jurídica), Luis Javier Cadavid (administrador), Clara Inés Rodríguez (Revisora Fiscal).

**Orden del día**

1. Verificación del Quórum
2. Aprobación orden del día
3. Aprobación de actas
4. Contrato del administrador
5. Informe del administrador
6. Varios

**DESARROLLO****1. Verificación del Quórum**

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

**2. Aprobación orden del día**

Se aprueba el orden del día.

**3. Aprobación de actas**

Se hacen los siguientes apuntes: en cuanto a la aprobación de las actas se hacen dos propuestas para aprobación virtual y aprobación presencial como único punto.

**VIRTUAL:** B2, B4, C4 **PRESENCIAL:** B3, B5, C3, AES (2). B1 no asiste en este punto

**4. CONTRATO Sr LUIS JAVIER CADAVID ESTRADA, identificado con C.C. No.19.297.965. COMO ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL.**

El señor presidente aclara que la cláusula de renovación automática del contrato del señor administrador Luis Javier Cadavid Estrada vence el día 1 de febrero por lo cual es necesario hacer la consulta pertinente con el consejo para saber si se quiere dar continuidad a tal contrato.

Considera que es importante dar continuidad a los procesos y que la labor del señor administrador ha sido buena por lo que recomienda renovar el contrato, teniendo en cuenta que la asamblea del año 2022 aprobó un presupuesto que incluye un mayor valor del contrato de administración es importante formalizar si se quiere algún ajuste salarial.

A las 7:44 pm se integra a la reunión la consejera Olga Suárez.

La consejera Dora propone que primero se aclaren los requerimientos que ha hecho la revisora fiscal antes de la votación de la continuidad del señor administrador.

Héctor Guzmán considera que un ajuste salarial se debe hacer por criterios técnicamente argumentados.

Tiene las siguientes observaciones en cuanto al desempeño del señor administrador: en el caso de la reunión con el Ministerio de Cultura considera que el señor administrador no tuvo la diligencia de dirigir la reunión sino que permitió que el funcionario del Ministerio utilizara la reunión para entrapar a la comunidad en el propósito de que la presunta indemnización de Codensa se dirigiera a la remodelación de las porterías.

Caso contrato de aseo: considera que en la primera reunión el señor administrador había determinado quién iba a ser el ganador de la convocatoria y no fue diligente en aplicar el manual de contratación sino que hizo deliberadamente una invitación privada, lo cual no es correcto.

Caso vigilancia: critica que se podría haber planteado una falla técnica al firmar un contrato a dos años.

Caso aumento honorarios: considera que el señor administrador se hizo un aumento unilateral de sus honorarios sin conocimiento del consejo, lo cual es un hecho muy grave puesto que es una decisión que debe ser aprobada por el consejo.

A lo cual el señor administrador responde:

La reunión con el funcionario Amézquita fue meramente informativa y se hizo de manera abierta con la comunidad a pesar de la voluntad del Ministerio de Cultura precisamente para mayor transparencia y mejor comunicación con la comunidad. El tema del fallo del Consejo de Estado se explicó ampliamente en las asambleas y es un tema aparte de la reunión informativa.

El señor administrador se abstuvo de participar en la convocatoria de la empresa de aseo, la ponderación, los análisis y todo lo pertinente a la selección se lo dejó en manos del consejo de administración, y advirtió que la empresa de aseo contaba con los mismos dueños de la empresa de vigilancia y fue el consejo quién sabiendo esta situación eligió la empresa actual.

En cuanto a la empresa de vigilancia, no tuvo participación en la selección ni en la firma del contrato y sí manifestó su desacuerdo con que se firmara un contrato a dos años. Además ha estado al tanto de la labor de cada empleado de la empresa de vigilancia.

El señor administrador no se aumentó los honorarios personalmente, y considera que está en contra de tales acciones, quién aprobó los honorarios fue el consejo de administración y cuando el mismo consejo reversó la decisión, por decoro devolvió el excedente pagado de contado.

El señor presidente aclara que en la primera fase de selección de la empresa de aseo, hubo un comité inicial el cuál se tuvo que reajustar.

La asesora jurídica aclara que cuando se aprobó el presupuesto, se hizo en una reunión del consejo anterior, por tanto el presente consejo no debería juzgar la gestión del señor administrador que se ciñe a las decisiones de consejos anteriores. Las decisiones que son avaladas por asamblea general tienen total validez y legalidad.

Juan Carlos Ortega pregunta quién es el interventor del contrato del señor administrador, la señora asesora jurídica responde que la figura de interventor como tal no existe, sino que en el CUAN existe un consejo de administración que vigila las funciones del administrador. El señor administrador aclara que en una figura de contrato de prestación de servicios no existe la figura del interventor, ni de supervisor.

La señora Dora Rincón desconfía en la labor del señor administrador puesto que no ha tenido un informe suficiente, no se sabe qué ha pasado con el presupuesto, qué ha pasado con la cartera y no está de acuerdo con que se imponga la elección nuevamente del mismo administrador.

El señor administrador señala la hostilidad que ha sentido desde la primera reunión con el presente consejo, puesto que a lo largo de las reuniones del consejo pasado presentaba un informe semanal al finalizar las reuniones.

Narda Molina dice que la señora revisora fiscal ha enviado varios informes al consejo de administración y es importante que el señor administrador de respuesta a las observaciones que ha hecho y si se le han dado curso. De esta manera se puede complementar la evaluación de la gestión del señor administrador, es importante que no solo se hable de las problemáticas, sino que se aborde su solución.

Marieny Quintero: el consejo anterior estaba totalmente enterado de la labor del señor administrador porque se dispuso a escuchar los informes semanales, en cuanto al contrato

de vigilancia se tomó la decisión de hacer el contrato a dos años puesto que ofrecía un plus en infraestructura si se firmaba a dos años. La decisión del aumento salarial no se protocolizó desde el consejo, pero no fue el señor administrador quién unilateralmente aumentó su salario, sino que fue una falla del consejo no formalizar la decisión a través de un acta de votación.

Considera que el señor administrador es una persona transparente e íntegra, que devolvió el dinero por lo que no ve ningún acto de deshonestidad.

En cuanto a los informes de la revisora fiscal es importante hacer el seguimiento de las observaciones. Valora que el señor administrador esté presente en las reuniones de consejo y en la copropiedad, a diferencia de las dos administraciones pasadas.

La señora revisora fiscal ha hecho su trabajo de manera juiciosa revisando la historia del CUAN, por lo tanto ha hecho bastantes observaciones que deben ser tenidas en cuenta y se debe hacer el seguimiento correspondiente.

Considera que ha actuado de manera pertinente, que hace presencia en la copropiedad y que el consejo debe estar atento para hacer mayor veeduría.

Gabriela Rojas considera que en las reuniones se da un ambiente hostil, puesto que los consejeros están a la defensiva y no escuchan propuestas sino que hay confrontación, invita a bajar los ánimos y a trabajar de manera mancomunada.

Olga Moreno considera que los administradores anteriores no ejecutaban las tareas necesarias, este consejo no ha sido capaz de llevar las propuestas del plan quinquenal a la comunidad, por tanto el señor administrador no tiene un plan macro puesto que el consejo no le ha dado un plan quinquenal que direcciona su accionar. En cuanto al proceso de selección aclara que se hizo una evaluación bastante minuciosa y que es un profesional idóneo. Considera que la evaluación de la administración se hace viendo los efectos en la copropiedad.

Juan Carlos Ortega: asume la responsabilidad del consejo en cuanto al deficiente seguimiento a las labores del señor administrador.

Gloria Jojoa: El actual administrador es quien ha hecho el plan de trabajo puesto que debe ser el consejo el que le aporte esto a través del plan quinquenal. Este consejo no ha avanzado sobre el trabajo arduo que se hizo desde el consejo anterior con el plan quinquenal y no se ha logrado nada con respecto al plan quinquenal.

Son 40 funciones las que tiene el señor administrador en el reglamento y de esas la única que no ha podido ejecutar es cumplir con el plan quinquenal.

Eduardo Mosquera cuenta que después de Marina, ha habido un par de administradores nombrados a dedo, en este momento tenemos un nuevo administrador que obra según a su

patrón, que es su consejo de administrador, por tanto es culpa del consejo que el señor administrador no pueda avanzar. La señora revisora fiscal ha estado atenta y ha dado bastantes informes al consejo que han servido para ilustrar las situaciones del CUAN.

La asesora jurídica ha estado presente en todas las reuniones

Revisora fiscal aclara que las observaciones a las que se refieren los y las consejeras son las que se encuentran en los informes que se envía en primer lugar a la administración y luego al consejo. Algunas de las recomendaciones se han acatado, pero en otros momentos no se les da la importancia a las reuniones financieras y del consejo, es importante mejorar los canales y las formas de comunicación puesto que no hay un buen entendimiento de las partes.

Siente que la parte administrativa y la contabilidad están desconectadas puesto que contabilidad no registra apropiadamente y hay rubros que se demoran en ser ingresados a la contabilidad.

No se avanza porque no nos sabemos comunicar.

El señor administrador considera que sí se le da seguimiento a las recomendaciones de la revisora fiscal y que se ha reunido con la revisora a aclarar las observaciones. En cuanto a la importancia que se le da a las reuniones, considera que dada la carga laboral, en momentos es difícil hacer seguimiento a eventos puntualmente contables, pero ha estado atento a resolver las generalidades y particularidades específicas de la administración.

El consejero Héctor Guzmán aclara que la contratación del señor administrador se contrató sobre unos honorarios específicos y no ha visto el acta donde se trató el aumento de honorarios, por ello su inconformidad.

Narda Molina argumenta que es importante saber cuál ha sido el seguimiento que se le ha dado a las observaciones de la revisora fiscal por parte del señor administrador, si el consejo considera que no es necesario hacer esta revisión punto a punto de los informes de revisora fiscal debe quedar en acta.

Gabriela Rojas: pregunta por la cláusula de la revisora fiscal, donde se establece el aumento automático de honorarios al momento de la aprobación del presupuesto en asamblea.

El señor presidente aclara que de no tomar una decisión antes del 1ro de febrero, el contrato del señor administrador se renueva automáticamente.

La consejera Narda Molina considera que el CUAN tiene bastantes oportunidades de mejora que son responsabilidad de la figura de administración, de las cuales el consejo de administración no se ocupa y considera irresponsable que se tomen decisiones del contrato antes de recibir los informes del señor administrador.

**Conclusión:**

El señor presidente pone a votación: que se renueve a partir del 1 de marzo 2023 hasta 29 de febrero 2024, el contrato del señor administrador don Luis Javier Cadavid Estrada con c.c.19.297.965. y con el aumento del 10% de los honorarios.

Aprueba: B1 B2 B3 C3 C4 Aes (2 votos)      Total 7 votos aprueban  
No aprueba: B5      Total 1 Voto no aprueba  
Voto en blanco: B4      Total 1 voto en blanco

Es necesario que esta acta en particular luego de ser aprobada sea firmada por todas las personas presentes para blindar la protocolización de la decisión de continuar el contrato y de hacer el aumento de los honorarios.

**5. Informe del administrador**

Se anexa el informe del señor administrador.

Luego de la exposición del informe se realizan las siguientes preguntas:

¿Se tienen las bitácoras de los ascensores? Sí se tienen, con las facturas y la hoja de vida actualizada de cada ascensor que serán insumo al momento de tomar decisiones para el cambio de los ascensores manuales.

El señor Eduardo Mosquera solicita más información sobre los apartamentos comunales, la lavandería y Olímpica. Queda pendiente el señor administrador para ampliar estos temas.

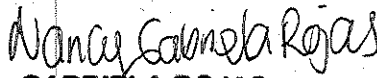
Se aclara que el Teatro Cádiz está en manos de la administración y ya no se encuentra bajo el usufructo de terceros.

Se incluye en el informe los estados financieros a noviembre de 2022.

Siendo las 10:18pm se termina la reunión.



**FERNANDO GARCÍA ORTIZ**  
Presidente



**GABRIELA ROJAS**  
Secretaria