



CIRCULAR N° 01-23

Para: Copropietarios y habitantes de la Unidad

De: Consejo de administración

Asunto. Empalme con el consejo anterior y algunas conclusiones de la primera reunión extraordinaria.

Fecha: 15 de mayo de 2023

El pasado 9 de mayo/23 fuimos citados por la administración con el propósito de instalar el nuevo consejo de administración y hacer un empalme con el saliente, de tal forma que pudiésemos obtener, de primera mano una información sobre el proceso y las acciones desarrolladas. Se conocieron los detalles de su gestión e hicieron las recomendaciones pertinentes para continuar con el proceso en esta nueva vigencia como órgano de administración

El nuevo consejo, se reunió, de manera extraordinaria, el sábado 13 de mayo, con la asistencia de sus consejeros principales integrado por:

NOMBRE	CARGO	CASA
RICARDO SEGUNDO STEFFENS GÓMEZ	Presidente	187
JORGE RODRÍGUEZ GIRLADO	Vicepresidente	108
ADRIANA PATRICIA CANO ESPINOSA	Secretaria	102

Es importante aclarar que el consejo actualmente consta de 4 miembros. La señora *GLORIA MARÍA QUINTANA* de la casa 145, es consejera delegada, dada su calidad de suplente, quien será citada ante una eventual ausencia de algunos de los miembros principales a las reuniones ordinarias o extraordinarias que cite la administración o desarrolle el consejo. Esperamos que, en la próxima asamblea extraordinaria, se vinculen los dos miembros que faltan, quienes actuarán en calidad de suplentes.

De la reunión compartimos los acuerdos y las conclusiones:

1. En vista de la renuncia de la empresa TU ALIADO PH S.A.S., la cual oficializó su representante legal, Patricia Lozano Ballesteros, a partir del 30 de abril, el consejo asume su preocupación para la continuidad de los procesos administrativos de la unidad y poder adelantar la tarea de conseguir su remplazó. Esta renuncia fue presentada en asamblea anual de propietarios el pasado 29 de abril de 2023.

Como existe el preaviso de 45 días del equipo de TU ALIADO PH S.A.S., éstos trabajarán hasta el 15 de junio. El consejo previene la posibilidad de establecer contactos con el actual Contador, el Abogado y posiblemente los facturadores con el propósito de que nos puedan acompañar con sus servicios en un eventual cambio de administración, pero de manera directa con la unidad, estableciendo, por supuesto las condiciones contractuales para el efecto.

El consejo, considera también, que si la empresa TU ALIADO PH S.A.S., revierte su renuncia y decide seguir prestándonos sus servicios, contará con el apoyo nuestro como consejo y en representación de la asamblea de copropietarios como lo establece la ley. Reconoce la buena gestión que se ha venido haciendo por parte

de esta empresa y sus aliados por lo que se justificaría este apoyo. El consejo actualizará las condiciones, evaluará los procesos y hará las sugerencias a que haya lugar.

2. El consejo, frente al asunto de la empresa NOVA CLEAN, quienes prestan sus servicios actualmente de conserjería, considera que se puede correr el riesgo de cobro jurídico por la alta deuda que se tiene con ellos, el consejero Jorge Rodríguez, quien perteneció también al consejo anterior, de la casa 108, estima que la deuda asciende a 38 millones de pesos. Si se rompe abruptamente el contrato que se tiene actualmente con ellos, es posible la acción jurídica legal. El consejo está plenamente de acuerdo que, la administración sostenga una conversación con el representante legal de NOVA CLEAN para llegar a acuerdos que puedan equilibrar el proceso en ambas partes, si es el caso continuar con sus servicios, pero actualizando las condiciones y depurando el personal de servicio.

En este sentido el consejo tiene conciencia de que el anhelo de nuestra comunidad es tener contratada una empresa de vigilancia. El consejo aprecia que se puede tener la conserjería, sin perjuicio legal, dadas las características de la unidad, para ello se han hecho las consultas pertinentes para evidenciar los soportes y evitar riesgos.

La incertidumbre frente a este tema es el asunto económico de la Unidad, ya que para el año 2023 la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada estableció que para este primer período de enero 1 a julio 14 de 2023, el valor total mensual del servicio tendrá un incremento del 16% en comparación con el año 2022 y pasará a \$10.973.600, = (más el costo de la prima de seguro) y luego tendrán un nuevo incremento a partir de julio 15 de 2023. A nuestro modo de ver, la situación económica de la Unidad restringe, por el momento esa posibilidad.

3. Estudiada la ley 675 y consultado el reglamento de Propiedad Horizontal en referencia a los cargos de cada uno de los miembros del consejo, como órgano de administración, no es compatible la figura del tesorero, por no haber soporte legal que lo habilite como tal, por lo tanto, el consejo decide no asumir ese rol, representado en algunos de sus miembros. Considera que las funciones de tesorería corresponden a acciones y funciones del administrador, quien maneja los recursos de la copropiedad, como está contemplado en el artículo 51 de la ley 675 de 2001.

El consejo tiene claro que no representa a los copropietarios ante las autoridades y terceros. Solo realiza gestiones de coordinación, orientación y asesoría a la administración de turno. Implícitamente el artículo 63 del reglamento de P.H. establece cargos en el consejo de administración así: Presidente, Vicepresidente y secretario (a). Considera el consejo que frente al token de seguridad, la señora **Adriana Patricia Cano Espinosa**, secretaria del consejo y propietaria de la casa 102, será su custodio con el propósito de atender contingencias que puedan presentarse con los asuntos bancarios.

4. Ante el incumplimiento de un copropietario de su compromiso en el pago de sus cuotas ordinarias o extraordinarias, es obligación del Administrador iniciar todas las acciones legales para su cobro, como su acción prejudicial o judicial, sin necesidad de autorización de la asamblea ni el consejo. En este sentido, el actual consejo aprueba unánimemente, que apoyará sin restricciones estas acciones con la vigilancia y confrontación pertinente. Considera el consejo que ya es tiempo de tomar medidas, al respecto, para resolver comedidamente la situación calamitosa de la cartera que no permite una buena gestión administrativa y suplir cabalmente nuestras necesidades. Si por alguna circunstancia existiesen casos de insolvencia, éste debe ser debidamente justificado y demostrado con soporte jurídico legal.

5. teniendo en cuenta el informe contable y de los estados financieros, que se presentaron en la asamblea anual de propietarios el pasado 29 de abril y en atención a las recomendaciones, sugerencias y observaciones del contador, todavía vigente, el señor Andrés, el consejo toma la decisión de solicitar a la actual administración los siguientes ítems del sistema de control: (Artículo 62, numeral 5 reglamento de P.H.)

1. Conciliación Bancaria

2. Conciliación de cartera a 30 de mayo
3. Informe de gestión financiera (Donde se encuentra la situación financiera, cuanto tiene la unidad y cuanto está saliendo).
4. Ejecución presupuestal mes a mes de lo que va corrido del presente año
5. Informe de gestión a final del mes de mayo
6. Segundo token
7. Evidencia Fotográfica de soportes contable y gestión administrativa
8. Otros asuntos que deban ser tenidos en cuenta para su atención inmediata o a mediano plazo. El consejo revisará cuales y hará diagnóstico de los más pertinentes e informará a la comunidad a su debido tiempo.

5. El consejo aprueba emitir circulares como una forma de comunicarle a los copropietarios y habitantes de la unidad sobre temas con propósitos específicos, además de recomendaciones, ya sea para guiar, dar instrucciones o transmitir ciertas decisiones del consejo. Las circulares serán publicadas en nuestra página web: alcazardelosprados.co y compartidas por la mensajería de la unidad.

Invitamos a los propietarios a contactarse con nosotros o la administración por los canales disponibles. Para nosotros es importante su apoyo incondicional en desarrollo de nuestra gestión en la presente vigencia.

Es, supremamente importante, en lo que respecta al consejo de administración, recordar a nuestra comunidad, que es un órgano que fue creado para ser intermediario entre el administrador y la asamblea, es un órgano simplemente asesor y consultor, mas no puede como tampoco tiene la competencia de coadministrar o de interferir en las funciones del administrador.

ENTRE TODOS ES MEJOR