



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

Medellín 25 de abril de 2023

No. CON- 002-2023

**Señores
Señor(a)
PROPIETARIO(A) Y RESIDENTE**
URBANIZACION ALCAZAR DE LOS PRADOS

Asunto: Respuesta a la circular enviada por Paola Fuentes a la comunidad

Apreciada comunidad,

Nos dirigimos a ustedes con el propósito de responder y esclarecer las inquietudes que han surgido a partir de la circular que presentó nuestra compañera Paola Fuentes el día 19 de abril/23, en un escrito de su autoría, publicitado y compartido ampliamente a la comunidad de propietarios y residentes de la propiedad horizontal de manera deliberada, sin que su contenido hubiera sido elaborado o puesto a consideración con el resto del consejo y/o la administración antes de iniciar la distribución. Los comentarios de Paola Fuentes se presentan en letra Azul:

1. "Les informo que el dinero recolectado de las boletas del viaje a San Andrés ofrecidas en la última asamblea para la actividad pro-parque no ha sido entregado en su totalidad por parte de Jimmy Arango, además contablemente esta actividad no aparecía en la contabilidad manejada por él. Cabe destacar además que a Patricia Lozano y a John Durango les ha tocado reconstruir la venta de la misma con el fin de dar con todo el dinero recolectado vía transferencia. Por lo anterior se ha retrasado la instalación del parque."

Respuesta. El consejo había decidido que se enviaría una circular a la comunidad para informarlos de toda la gestión del año lectivo y que dichos temas, como el del dinero para el parque, se ahondarían en la asamblea. En la penúltima reunión del consejo, se preguntó cuándo se enviaría dicha circular y la consejera Paola Fuentes **propuso esperar mejor hasta la asamblea, decisión que fue aprobada y respetada por el resto del consejo**. Hubo demora en la entrega de varios de los dineros recolectados incluso por la misma Consejera, en asamblea se presentara el detalle de los dineros y de su recolección. Adicionalmente, el proyecto no considero la adecuación de la zona donde se instalaría el parque.

2. "Hubo fraude para la automatización de la puerta, por ese motivo no me pareció justo que se siguiera invirtiendo dinero en ella antes de una asamblea, ya que es necesario que ustedes como copropietarios en esta unidad estén informado de todos los pormenores que se contrajo al instalar estos motores. Primero, nos engañaron en la marca de los



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

motores instalado, ya que instalaron uno de menor calidad a los aprobados en la cotización, fue instalada sin una póliza de garantía la cual se exigió por parte de los consejeros, este pago fue hecho por parte del administrador Jimmy Arango, coaccionado por el presidente del consejo de ese momento Juan Camilo Vargas. Tener en cuenta que los gastos que esta puerta ha ocasionado desde su automatización se aproximan con todo y los arreglos a los 10 millones de peso.”

Respuesta. La automatización de la puerta vehicular fue una decisión consensuada en reunión de consejo. Se llegó al acuerdo de contratar una empresa que brindara póliza de respaldo y se hizo con el propósito de mejorar las condiciones de los vigilantes, ya que estaba corriendo peligro su salud con los fuertes aguaceros. No obstante, el presidente del consejo en ejercicio que luego renunció, señor Juan Camilo Vargas, tomó una decisión contraria a lo acordado, contratando una persona natural sin pólizas de respaldo. Solicitamos las grabaciones que él dice tener, pues no todos los consejeros estuvimos en dicha reunión y en el momento en que se pidió el acta, se dijo que no era necesaria porque ya había una contratación y que no había grabaciones, pero que el señor Arley Arroyave se había comprometido a cubrir cualquier inconveniente con la póliza de Nova Clean SAS.

Por otro lado, el tema de la reparación a la automatización de las puertas vehiculares está en reclamo actualmente con el contrato con NOVA CLEAN SAS. Desconocemos la evidencia que lleva a la sra Paola Fuentes en abril de 2023 hable de fraude, pues nunca menciono el fraude en las múltiples reuniones sostenidas sobre este tema. A su ingreso TU ALIADO PH como parte de los diagnósticos de la unidad presento en una reunión de consejo los pendientes y daños en el estado que le entregaron la automatización de ingreso, así como pendientes físicos de las puertas de ingreso. A la fecha el gasto de implementación de la automatización del ingreso fue pagado en 2022, con un monto cercano a \$6.800.000. Mas detalles se presentarán en asamblea.

- 3. El tema del cambio e instalación de los avisos en la Unidad Alcázar De Los Prados nunca fue visto ni aprobado en una reunión del consejo, fue un acto arbitrario por parte del Administrador saliente Jimmy Arango y Juan Camilo Vargas, para el cual se hizo un gasto de \$1.100.000.**

Respuesta. La decisión de los letreros puestos a la entrada de la unidad y frente a la portería fue arbitraria y sin el consentimiento del consejo, el exconsejero, entonces presidente, Juan Camilo Vargas y Jimmy Arango se comprometieron a reponer el dinero allí invertido. A la fecha no se ha realizado dicha reposición.

- 4. Con la nueva administración se instauro un nuevo cargo, el cual está ejerciendo el Sr Edgar Bonilla como “Mantenimiento”, tener en cuenta que para este cargo se está pagando una suma quincenal de \$1300000 (Millón Trecientos mil pesos). Valor del cual no he estado de acuerdo desde el inicio. Debido a que es un gasto que no está aprobado en el presupuesto, además de los riesgos contractuales que conlleva tener a don Edgar de este modo, pues no se hizo una contratación de manera correcta y estamos cayendo**



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

en una práctica ilegal de intermediación laboral. En algún momento el Sr quiso reunirse con el consejo para solicitar el pago de la seguridad social, a lo que también me opuse, ya que es un empleado traído por Tu Aliado PH y deben ser ellos la empresa obligada a vincular, bajo su propio riesgo y responsabilidad, a través de contrato de trabajo, al personal que prestará los servicios en la unidad. Tener en cuenta que para esto pedí aclaración vía correo electrónico el 24 de marzo, ya que habían justificado que este era el gasto que se tenía en mantenimiento en esta unidad, el cual se les pagaba a varios proveedores. Les puedo asegurar que en esta unidad nunca se han invertido \$31.200.000 anuales para el área de mantenimiento.

Respuesta. No es cierto que se haya creado un nuevo cargo en la unidad para atender los mantenimientos. En vista que la administración entrante encontró en situación de abandono a la copropiedad (con lo cual estamos de acuerdo el consejo y muchos de los residentes), y que el colaborador de aseo/piscinero, no lograría atender la mayoría de los pendientes, ni tiene el conocimiento para realizar buena parte de las labores de reparación y adecuación, la administración ha dispuesto del contratista Edgar Quiroga, el cual con su conocimiento, experiencia y mano de obra calificada atiende labores tales como: aseo, mantenimiento físico de piscina y sus tuberías, reparación del salón social, poda y jardinería de mantenimiento, trabajo con tuberías de alcantarillado y desagües, adecuación de la zona de mascotas, supervisión de contratistas, entre otros. Sin que esto afecte el presupuesto. Este tema se presentará en detalle en el informe de gestión en la asamblea. El señor Quiroga como cualquier contratado en Alcázar paga su seguridad, se aclara que no se contrató a través de TU ALIADO PH precisamente para reducir costos. Este tema se le aclaró en 2 reuniones a la consejera Paola Fuentes.

5. En cuanto al tema de Nova Clean, les informo que este fue un tema que hablé sobre el cambio de la empresa de conserjería a vigilancia, en el cual manifesté que debía estar en mano de la asamblea, les explico mi punto, primero porque las empresas de vigilancias presentadas en su oferta comercial están por encima de los 9 millones de pesos, rubro que debe ser aprobado en el presupuesto. Segundo porque es sumamente importante revisar las cláusulas de terminación anticipadas del contrato. Ya que cuando hay la terminación de un contrato debe haber un debido proceso, lo más recomendable es llegar a negociar para que haya una cancelación de los servicios de mutuo acuerdo, teniendo en cuenta el contrato firmado con Nova Clean se requiere una notificación con 30 días de anticipación o que se haya presentado una situación grave de incumplimiento donde se pueda proceder con la terminación inmediata sin que haya penalidad o indemnización alguna. Para lo anterior se debe tener listo los recursos para estar al día en esa terminación de contrato, y así solicitar paz y salvo y liquidación de cada conserje que se ha utilizado. Todo esto con el fin de que la Urbanización no caiga en unas posibles demandas.

Respuesta. El costo del servicio de conserjería, presentada a ustedes en la asamblea extraordinaria de agosto de 2023, es cerca del 57% del presupuesto mensual de gastos de la unidad. Este contrato traía varios incumplimientos a finales de 2022, el consejo ordeno a



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

Jimmy Arango dejar por escrito dichos incumplimientos, en la reunión del 28 de diciembre/22 se le ordeno a TU ALIADO PH escribir dichos temas a NOVA CLEAN. La administración le ha enviado 7 cartas referentes al incumplimiento de algunos aspectos por parte de NOVA CLEAN ninguna de las cuales ha sido respondida, así mismo una carta con el reclamo para la aseguradora. También se entregaron derechos de petición y se elaboró el borrador de una tutela pues NOVA CLEAN no respondía lo solicitado. Por otro lado, El Señor Arley Arroyave (coordinador de NOVA CLEAN hasta inicios de abril/23) manifestó en 3 oportunidades al administrador John Durango la intención de terminar el contrato pues, según él, se sentía acosado por una consejera que incluso había llamado al representante legal de su empresa. En reunión con Sebastián Díaz, el gerente general y representante legal, la sra Patricia Lozano en presencia de un consejero, y el abogado, le informó de las intenciones del señor Arley Arroyave de terminar, de que se colocaría la tutela al no recibir respuesta ante incumplimientos del contrato por varios meses; El señor Sebastián quedo en atender los pendientes al 27 de marzo/23, entregaría igualmente el otrosí al contrato ya que el contrato no incluye el servicio de aseo-piscinero, y una propuesta de vigilancia de PEGASSO empresa de vigilancia de la familia de NOVA CLEAN SAS. A inicios de abril/23 el sr Sebastián informo que los hermanos González, Aleida y Jorge, ingresaban como asesora y supervisor, y que Arley Arroyave ya no trabajaría con temas de este contrato. El 31 de marzo de 2023 en conversación telefónica, luego de haber estado en la mañana comentando los puntos a mejorar, al reportar a la Asesora sobre un tema relacionado con un producto químico nuevo de piscina, acompañado de una reincidencia en la actitud del conserje, la señora González solicito a la administración presentar la carta de terminación del contrato. Lo cual se comunicó de inmediato por la administración al representante legal de NOVA CLEAN SAS. Es por estos motivos que se le entregó a NOVA CLEAN SAS la carta aceptando la terminación de contrato de mutuo acuerdo y se invitó al gerente Sebastián Díaz a una reunión para definir los términos. Después de la entrega de dicha carta, Sebastián Díaz solicitó reunión con el consejo, la cual aún no se ha realizado debido a que él vive en otra ciudad, pero para la asamblea ya habrá reporte.

Encontramos pertinente darles a conocer que nuestro grupo colegiado en respuesta a sus funciones establecidas en la ley 675 de 2001 y el reglamento realiza sus labores siempre para beneficio de esta urbanización. Los consejeros en aras de reducir costos, hemos aportado trabajo en mantenimientos de CCTV, en apoyo físico a ciertas actividades, y apoyo en planeación de temas que presentaremos en asamblea, en venta de reciclaje, todo ello sin costo para la unidad. La administración ha gestionado en mano directa varias actividades para disminuir costos, tanto consejo como administración en varias oportunidades hemos puesto nuestros medios de transporte sin cobrar la gasolina para hacer compras y gestiones de la unidad, y en múltiples ocasiones hemos puesto nuestra mano de obra para reducir costos a la unidad. La contabilidad a partir de enero de 2023 es transparente.



URBANIZACION
ALCAZAR DE LOS PRADOS P.H.

Código: UAP-SST

Versión.001

Fecha: 28-06-2022

Todas las actas de las reuniones del consejo actual reposan en la oficina de administración.

Se resalta igualmente que, en estos meses, y como se les ha informado, hemos estado desarrollando los temas críticos de incumplimientos legales, de estabilidad y normativos de la unidad y temas de mitigación de riesgos para poder asegurar nuevamente la copropiedad, atrasados durante años. Más crítica fue la reconstrucción de la cartera, y los estados financieros, sin los cuales no se podría reconstruir el estado financiero de la copropiedad, tener una radiografía de las finanzas, ni podríamos cumplir la ley en lo referente a las funciones de la asamblea ordinaria.

El consejo de administración junto con la administración, se han apoyado legalmente para transmitir información veraz y confiable, cuidando concienzudamente los intereses de la copropiedad según nos lo encomendó la Asamblea, al mismo tiempo que nos hemos guiado por los parámetros establecidos en el reglamento de propiedad horizontal de Alcázar de los Prados. La nuestra es una labor entregada desde el corazón con todo el amor que le tenemos a la unidad, totalmente gratis y con dedicación, sacrificando tiempo personal para levantar de nuevo ésta que es nuestra copropiedad y un bonito lugar llamado Alcázar de los Prados.

Cordial saludo,

Consejo de Administración y Administración
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LOS PRADOS