

**CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR
REUNIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA No. 579**

Siendo las 19:30 horas, del día viernes 9 de febrero de 2018, se llevó a cabo la reunión de Consejo de Administración, con el siguiente orden del día:

- 1) Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2) Nombramiento secretaria ad-hoc
- 3) Lectura y aprobación del orden del día.
- 4) Lectura y aprobación de acta anterior
- 5) Presentación y liquidación del presupuesto vigencia 2017
- 6) Propositiones y varios
- 7) Cierre de la sesión.

Por unanimidad es aprobado el orden del día

DESARROLLO

1) Verificación Del Quórum:

Señor Raúl Castillo	Presidente
Señora Martha Isabel Herrera	Consejera
Señora Blanca Isabel García	Consejera
Señor Hernando Méndez	Consejero
Señor Danilo Murcia	Delegado Comercio
Señor Hernán Navarro	Consejero
Señora Martha Yolanda Ramírez	Veedora
Señor Adlay Lemos F.	Revisor Fiscal.

2) Nombramiento secretaria ad-hoc

Ante la imposibilidad del señor administrador de asistir a la reunión, es nombrada la señora Martha Isabel Herrera como secretaria ad-hoc.

3) Lectura y aprobación del orden del día

El orden del día fue aprobado sin modificación alguna.

4) Lectura y aprobación de acta de consejo anterior

Leída el acta No. 578, se somete a consideración y es aprobada por unanimidad con el ajuste al último párrafo del numeral 3, sugerido por el revisor fiscal.

5) Presentación y liquidación del presupuesto vigencia 2017

El señor Raúl Castillo presenta el presupuesto ajustado del último trimestre con traslados presupuestales en varios rubros, a efectos de liquidar el presupuesto de 2017.

El señor revisor fiscal observa que hay muchos traslados y explica que la mecánica para los traslados presupuestales se hace previamente con base al estudio de las necesidades de los siguientes tres meses. Realizadas las apropiaciones presupuestales a 31 de diciembre, fin de la vigencia presupuestal, el déficit o excedente debe ser mínimo.

Respecto a las gratificaciones concedidas a los empleados durante los meses de julio a noviembre de 2017, se genera un debate entre algunos miembros del Consejo que desaprueban esta decisión del administrador.

La señora Blanca Isabel García pregunta qué criterio se tuvo en cuenta, si existe una política para conceder estos beneficios y si esta decisión debió haber sido aprobada previamente por el Consejo.

La señora Martha Isabel Herrera es categórica al afirmar que se van a avalar traslados sobre hechos cumplidos cuando esto debió ser sometido previamente a aprobación del Consejo. Para ella es claro que hay gastos de ley que deben ajustarse si es necesario pero los demás deben ser sujetos a previo análisis para su aprobación.

El señor Raúl Castillo explica que el presupuesto es una herramienta de control y hay un punto de inicio. Precisa que, en junio de 2017, esta administración recibió un presupuesto descuadrado y por tanto ha pedido al contador que haga un corte a mayo 31 de 2017 y otro desde junio a diciembre de 2017 para determinar el comportamiento de la ejecución del presupuesto en cada uno de estos 2 períodos.

Considera que el administrador tiene la potestad sobre el personal y puede hacer los traslados del presupuesto de egresos. Reporta que la anterior administración no había entregado la dotación del segundo trimestre del año 2017 y por tanto debió hacerse el ajuste respectivo.

La señora veedora recuerda que, en la Asamblea Extraordinaria celebrada en septiembre de 2017, esta administración presentó para aprobación de los delegados el presupuesto ya ajustado. Considera que el administrador violó el reglamento al conceder las gratificaciones sin que el Consejo lo hubiera aprobado tal como lo establece el artículo 118 del reglamento que fija las normas para el manejo del presupuesto. Estas gratificaciones fueron concedidas de manera habitual desde julio de 2017 por valor de \$9 millones sin contar la bonificación de diciembre que suma \$6.5 millones.

La señora Martha Isabel Herrera corrobora que el Consejo debe autorizar previamente los movimientos o traslados presupuestales y procede a leer el numeral 9 del artículo 91 del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece las funciones del Consejo de Administración: "**Adoptar las medidas de control necesarias para el adecuado registro, manejo, uso protección o disposición de los fondos y bienes de la copropiedad.** Además, reflexiona sobre el importante monto de cartera que tiene el conjunto y lo ideal que sería llevar a la Asamblea buenos resultados expresados en excedentes para utilizarlos en inversión aunado al no incremento de la cuota de administración. Afirma que el conjunto es un buen patrono: el personal está bien remunerado, se paga a tiempo los salarios y prestaciones y los trabajadores tiene horarios cómodos y flexibles.

El señor revisor fiscal recuerda que el administrador solicitó se le autorizara dar un incentivo al personal, sin embargo, esto fue aprobado. Reitera que en las reuniones de Consejo se hacen proposiciones, pero no se someten a aprobación. Por eso él solicitó se definieran políticas y procedimientos para dar incentivos a los empleados.

El señor Raúl Castillo considera que hay una dicotomía entre las funciones del administrador y las del consejo de administración. Es posible que el administrador se haya excedido y para solucionar el problema propone definir una política sobre el tema que somete a consideración:

1. Conservar estos incentivos extralegales
2. Que sea un beneficio social
3. Que sea un beneficio económico
4. Eliminar lo que sea extralegal

Sometidas a votación las 4 propuestas, el Consejo aprueba por unanimidad **eliminar cualquier incentivo monetario adicional y reestructurar el rubro de bienestar, en el cual deben estar incluidos los refrigerios que se han venido dando al personal.**

La señora Blanca Isabel García reitera la importancia de reestructurar organizadamente la planta de personal, establecer políticas y criterios de manejo de personal. Expresa que no tiene presentación el haberse concedido estos incentivos al personal.

La señora Martha Isabel Herrera opina que estos incentivos se dieron de manera inequitativa y lejos de ayudar, generan mal ambiente. El señor Hernán Navarro coincide en esta apreciación y agrega que antes de concederlos debió presentarse un proyecto que los justificara. Cuestiona la respuesta que no había partida presupuestal cuando él propuso invertir en el desarrollo de una página web que fuera dinámica; no obstante, sí se hicieron traslados para otros gastos.

El señor revisor fiscal cree que el presupuesto presentado al Consejo en el mes de noviembre de 2017 fue aprobado y promete buscar la grabación de la reunión. En el hipotético caso que esto fuera cierto, los señores Martha Isabel Herrera y Hernán Navarro expresan que, si el presupuesto se hubiera presentado en detalle, no lo habrían aprobado. Agrega la señora Martha Isabel Herrera que los traslados para cubrir obras son explicables e insiste en que una cosa es inversión y otra es el gasto que no se recupera. El presupuesto mostrado en noviembre de 2017 no fue justificado, sólo había cifras.

La señora Blanca García expresa que el Consejo es un equipo de trabajo donde todos deben aportar y no se deben tomar decisiones individuales, hay que dar ejemplo y no seguir la política de lo que se hacía antes; hay que interactuar, tener una buena comunicación y se debe tener respeto tanto para escuchar como para obtener una buena respuesta. Apunta que “todos hemos fallado de una u otra forma” e invita a dedicar tiempo y tener compromiso.

Pasando a otro tema, el señor Hernán Navarro pregunta sobre el documento producto del trabajo contratado para la implementación del Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo que costó \$8 millones de pesos. Se comenta que en la administración no reposa el documento y el CD solo tiene formatos sin contenido de información. La administración está haciendo la gestión para recuperar la información de parte del contratista.

La señora veedora comenta que la administración está dando un anticipo de \$200.000 a los abogados por cada caso de cartera asignado, corriéndose el riesgo de que este dinero se pierda en el evento que el abogado deje el caso o no culmine la gestión de recuperación de la cartera.

El señor revisor fiscal agrega que este anticipo no se usa en ninguna copropiedad. Explica que, si el caso va a proceso jurídico, los honorarios del abogado se pagan contra cuenta de cobro.

Concluidas las intervenciones, **el señor Raúl Castillo somete a aprobación el presupuesto presentado por la administración con los traslados efectuados, siendo aprobado con objeciones, esto es, NO aprobación de los traslados para atender bonificaciones y otros gastos de personal no justificados.**

Sin objeción:	Los señores Raúl Castillo y Hernando Méndez
Con glosas:	Los señores Martha Isabel Herrera, Blanca Isabel García y Hernán Navarro.
Ausente:	El señor Danilo Murcia quien se retiró con justificación antes de la votación.

6) Proposiciones y varios

- a. La señora veedora menciona que tres residentes del bloque 62 radicaron el 10 de enero de 2018 una carta dirigida al administrador con copia al presidente del consejo y veedora del conjunto, solicitando ser escuchados en reunión de Consejo, con la justificación de que la administración les ha negado la devolución de la cuota extraordinaria y argumentan que la obra hidráulica realizada a su bloque correspondió a un plan piloto y se hizo antes de 2011 cuando se aprobó la cuota extraordinaria.

Hablando con una de las personas firmantes de la carta, la percepción es que la veedora es quien impide la devolución de las cuotas extraordinarias. Acota que su función es velar por los intereses de la comunidad y en vista que se habían devuelto dineros a bloques que hicieron la obra hidráulica, ella ofició al administrador dando su concepto sobre este tema, tomando como base la decisión de la Asamblea Extraordinaria que aprobó devolver los dineros a los bloques que no necesitaran la obra o no la hubieran realizado.

Ante la opinión del señor revisor fiscal que considera debe respetarse la decisión de la Asamblea, el señor Raúl Castillo pide a la administración invitar a los señores del bloque 62 a la próxima reunión del Consejo donde se les ratificará la decisión de la Asamblea General.

- b. **Caso renuncia de la señora Marlén Méndez:** La señora veedora menciona que la señora Méndez quien está próxima a pensionarse presentó renuncia al cargo, motivando su decisión por el acoso laboral que venía sufriendo desde hace algunos meses. Por esa razón, ella solicitó al señor administrador convocar a una reunión para escuchar a la ex trabajadora. De esta reunión se levantó un acta con las declaraciones de la señora Méndez y del señor Jeison Ariza, desprendiéndose unos compromisos de la administración como es la citación a reunión por grupos, a las señoras de Servicios Generales y, efectuar contacto con la ARL para implementar un plan de retiro para las personas próximas a pensionarse.

7) Cierre de la reunión:

Siendo las 21:35 p.m. se da por terminada la reunión.

RAUL CASTILLO SUÁREZ
Presidente del Consejo de Administración

MARTHA ISABEL HERRERA C
Secretaria AD-HOC.