

REUNIÓN MENSUAL DE CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN.

FECHA: 21 DE FEBRERO DE 2023

LUGAR: PLATAFORMA MEET

HORA INICIO: 7:08 P.M.

RESPONSABLE: ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

HORA FINAL: 10:07 pm

DESARROLLO DEL ACTA

Damos continuidad a la reunión del día 17 de febrero, en concordancia con lo que se votó dejando para continuar el martes 21 de febrero del presente año.

ORDEN DEL DIA:

1. verificación del quórum
6. Aclaración dudas informe administración diciembre 2022
7. Proposiciones y varios
 - 7.1 Revisión proyecto fachada
 - 7.2 Revisión borrador de presupuesto
 - 7.3 Valor agregado empresa de vigilancia
 - 7.4 Informe Gestión Operativa Nativa
 - 7.5 Portería
8. Cierre de reunión

Se da inicio a la segunda citación para continuar con la reunión del día 17 de febrero, siendo las 7:08 pm del día martes 21 febrero del 2023, llamado a verificación de quórum, contamos con la asistencia a la señora Nataly Sarasti, el señor Fabián Castro el señor Orlando Arenas y el señor Guillermo Godoy por parte de la administración está la señora Jilka Marin Representante Legal, Jean Pierre Guzmán asistente operativo, Elizabeth Morales administradora delegada y Jessica Duque coordinadora administrativa.

6. ACLARACION DUDAS INFORME ADMINISTRACION DICIEMBRE 2022.

La señora Jessica Coordinadora administrativa inicia diciendo: Damos inicio con el punto de aclaración de dudas sobre informe de administración diciembre 2022 no sé si todos ya tuvieron la oportunidad de leerlo y tienen alguna duda para que nosotros empecemos a responderles, toma la palabra el señor Fabián y pregunta si tienen alguna duda sobre el informe de administración, en lo personal no tengo dudas a nivel general sí más allá de cómo van los proyectos a término de hoy, se le da la palabra a la señora Nataly Sarasti no tengo dudas del informe gracias, don Guillermo don Orlando alguna intervención don Guillermo no tiene ninguna intervención gracias, don Orlando no tengo intervención esperar a ver cuándo terminemos esta reunión yo les doy mis puntos de vista, don Fabián le pregunta si tiene algún punto de vista sobre el informe de diciembre sería bueno sacarlo de una vez, no vale muchísimas gracias, don Fabian Castro habla diciendo como no lo veo en los siguientes puntos si me gustaría preguntar cómo va el proyecto piloto que teníamos de la puerta trasera si va en buen término cómo va la rotación de vigilantes o de guardas para esa zona y ya si Nativa a dicho alguna cosa. Don Fabián entonces seguimos con la presentación del informe el señor Jean Pierre, que trae todos los proyectos en ejecución que hemos realizado desde

diciembre, entonces cedo la palabra a Jean Pierre ya les voy a proyectar el informe muchísimas gracias.

Inicia el Señor Jean Pierre: Buenas noches le voy a hacer el comentario ya que don Fabián preguntó sobre el tema de las puertas de atrás de mascotas digamos estamos en el plan piloto si hemos tenido algunos temas de la parte digamos del dispositivo de acceso con el electroimán se han presentado algunas fallas que se han ido corrigiendo, la gente las está usando no todos pero si mucha una gran cantidad, habíamos comenzado con un tema de rotación en ese punto de los guardas para digamos hacer cambios de turno y rotación para almuerzos y demás se hacían en ese turno a solicitudes que ha hecho la comunidad por temas de seguridad entonces se implementó ahora un horario donde van a tener la compañía de un guarda pero que va a ser una franja en la mañana y otra franja en la tarde, siempre se le ha hecho la aclaración a la gente que no es una obligación salir por esa puerta sino pues es una opción, igual si deseaban salir por la peatonal pueden hacerlo obviamente si la mascota hace alguna necesidad el propietario tendrá que limpiar o corregir la situación estamos trabajando de esa manera; se instalaron también unas cámaras de de apoyo en esa zona del parqueadero para ayudar en la seguridad del punto, esas están pendientes para acabar de instalar faltan un DBR para implementarlas y eso serviría de apoyo para ese punto, pasando a los tema de ejecución iniciamos el tema de pintura, en diciembre iniciamos con los pasillos de cada torre y de las cuatro torres de arriba abajo desde el piso 20 hasta el sótano 2 en este momento llevamos la torre uno y dos terminadas en vinilo y esmalte porque a su vez también estamos pintando los gabinetes de los servicios públicos, en la torre tres venimos finalizando algunos detalles de en vinilo, en la parte de los medidores de servicios públicos venimos en el séptimo piso la torre cuatro, la traemos exactamente en este momento en el piso 10; con el tema del vinilo estamos pendientes de la entrega de unos materiales por parte de del proveedor para continuar con el tema de esmalte que está pendiente en las torres tres y cuatro, atendido también una solicitud por parte de la empresa certificadora de ascensores Engigas con la que hicieron su primera inspección dentro de las anomalías que se presentaron para corregir están las de filtraciones en los cuartos de máquinas, nosotros aprovechando que tenemos los toderos de Outsourcing intervenimos estas cuatro torres, las cuatro terrazas y los cuartos de máquinas, fueron intervenidos en su cubierta porque presentaban agrietamientos en la placa por donde se filtraba el agua; y esta agua llegaba a los equipos lo que ponía en riesgo la seguridad de los equipos y los mismos usuarios, se selló también por las ventanas para que no entrara agua sobre los marcos.

El agua también estaba llegando a una parte de la distribución eléctrica que tienen los equipos en la parte de las cubiertas, pregunta el señor Fabián si quedo mal el trabajo para el cual habían pedido una cantidad de dinero que se hiciera la impermeabilización, contesta Jean Pierre no ustedes hicieron un proyecto de las cubiertas pero de apartamentos nosotros estamos interviniendo unas cubiertas pero de los cuartos de máquinas de los ascensores es como un nivel más arriba de las cubiertas de los apartamentos, don Fabián dice no se tuvo en cuenta para impermeabilizar eso, contesta Jean Pierre no porque tal vez en su momento no habían hecho una inspección por la empresa certificadora y no encontraron esas fallas eso se evidenció fue luego de la inspección que hizo Engigas, para el tema de certificación de los equipos entonces eso no estaba contemplado dentro de la obra que hicieron hace un tiempo.

Se da la palabra a la señora Nataly Sarasti sí dentro de lo que hicieron de cubiertas para completar lo que dice Jean Pierre, en mi caso todas las observaciones para certificar solicitaron ese fin de movilización a entrar a mirar en ese proyecto no incluyeron eso también toca mirar la impermeabilización del salón comunal porque eso tampoco fue incluido, pero si lo cobraron, eso es uno de los requerimientos a Sapcol.

Se pregunta a don Guillermo si tiene alguna duda, si señor tengo una pregunta cuando inicia la certificación de los ascensores es que no los he visto certificados todavía, contesta Jean Pirre falta corregir unos temas y solicitar nuevamente la inspección por la empresa certificadora, una vez que estén todo y la iluminación con las lámparas de mayor capacidad que solicitaron se volverá a pedir la visita a la empresa certificadora.

Don Fabian Castro pregunta cuánto tiempo tenemos para volver a pedirla, Jean Pierre contesta que depende del daño el límite de tiempo, y de la falla digamos de la gravedad, tiene un tiempo límite hay unas que van de 30 días otros de 60 en 90 creo que hay incluso unos puntos que uno puede corregir hasta en 180 días eso depende de la gravedad de la falla, y ahora nosotros qué plazo tenemos, lo que pasa es que cuando solicitaron la primera inspección la solicitud la hizo la empresa Sapcol, ellos fueron los que hicieron la solicitud de la primera visita cuando nosotros llegamos a finales de octubre, ellos ya habían iniciado un proceso desde septiembre entonces desde septiembre estaba corriendo el tiempo para corregir estos problemas de la primera visita entonces cuando nosotros pedimos el informe a Engigas, de qué era lo que habían encontrado pues ya había pasado un tiempo prudencial y pues estábamos ya entrando a buscar cómo corregir esos reportes.

Don Orlando creo que levantó la mano no sé si tiene alguna pregunta del tema, contesta don Orlando yo veo que las personas que trabajan acá qué empresa está haciendo eso de los de los cuartos o quién es el encargado o quién es el contratista o esos trabajadores que están trabajando por contrato con el conjunto con la con administración con algún quién está haciendo ese trabajo, entiendo que la pregunta es qué empresa está haciendo el sellado de cubiertas de la torre y ascensores, qué empresa y esas personas que presentan una hoja de vida acá manera de ingresar o cómo se maneja ese tema gracias don Orlando, es que he visto por ahí unas personas que están haciendo otro trabajo que dice que no conocen ni al patrón yo no sé cómo manejan el tema, Jean Pierre contesta, esas labores inicialmente los toderos que están trabajando en el mantenimiento de la pintura son de Outsourcing el mantenimiento de la pintura, aprovechando que ellos estaban ahí y que pues son personas con el conocimiento y las capacidades para hacer esas tareas pues se inició el trabajo para el tema de la certificación de los ascensores, son unos toderos de Outsourcing el tema que he mencionado don Orlando son de la empresa RV ingeniería que está haciendo el trabajo de nivel freático en el sótano eso fue un tema que ya hoy hablé con el ingeniero Miguel porque pues la gente cómo va a decir que no sabe con quién trabaja entonces de eso se trata, nosotros como administración nos entendemos directamente con el ingeniero encargado de la obra con el señor contratista ingeniero Jorge y el ingeniero Miguel que son los que están encargados de la obra, los trabajadores quedan registrados todos los días en la recepción por los guardas.

Don Fabián le pide a Jean Pierre que continúe por favor, a lo que contesta que era básicamente y grosso modo lo que se realizó, se pregunta si alguno tiene preguntas del tema, de las cubiertas ya están terminadas pues las cuatro cubiertas estamos dependiendo de que la empresa de ascensores termine el tema que le corresponde para solicitar la visita para la certificación.

Continuamos se da la palabra al señor Guillermo tiene la mano levantada y quiere decir algo si señora dos preguntas puntuales el horario de las 10:00 de la mañana para sacar las mascotas de dónde salió de algún análisis de nativa o de los residentes y por otra parte cuándo tiene pensado meter los DBRS que hacen falta para el tema de la de las 6 cámaras gracias.

La señora Elizabeth Morales buenas noches para todos con respecto a lo de la puerta y el horario se estableció precisamente porque hubo varias propuestas de algunos residentes en ampliarlo yo les comentaba que no se podía ampliar debido a la inseguridad, ellos manifestaban que tenían que sacar sus mascotas más temprano se les dijo que no había ningún inconveniente si era en horas

mucho más tempranas que salieran por la puerta de recepción, no vamos a exponer a ningún residente en la parte de atrás porque igualmente eso genera mucha inseguridad se les explicó y por eso la gente terminó aceptando las recomendaciones, con base a eso se puso el horario, y con respecto a las cámaras ya la persona que está ahora organizando todo lo de las cámaras, talanqueras y lo que son los perimetrales, él ya está organizado unas cámaras y nos ha organizado otros que aparentemente no se veían pero eso estaba haciendo que la talanquera no funcione bien y no cierran las puertas y que estaban en corto por eso era que se estaban abriendo y cerrando, él ya nos detectó el problema eso ya quedó solucionado y con él vamos a trabajar ese tema de los DBRS.

Señor Guillermo perdón señora Elizabeth Morales quiero ser claro en algo, usted me está diciendo que con el señor vamos a cotizar el DBR cierto, ya está cotizado me puede regalar el valor de ese DBR por favor el valor ya lo buscamos está en el correo lo entregamos en un momento mientras tanto podemos continuar con otro punto gracias.

Señor David buenas noches a todos ya que están tocando el tema ahí de la puerta las mascotas quiero tocar dos temas puntuales la primera, quiero saber el valor total de ese gasto cuánto puso una administración y cuánto puso Nativa cual es valor agregado; la segunda como a manera de reflexión señora Jilka Marin, vamos a instalar la puerta de mascotas, pero ustedes a la final no recibieron opiniones ni consejos ni nada de eso del consejo sino ustedes mismos fueron los que abrieron esa puerta. Con respecto al horario en un mes lo cambian sin tener en cuenta las opiniones del consejo que para eso es que son, uno hablando con los vigilantes se da cuenta que ese horario de 6 am de la mañana a las 9 pm de la noche seguido, les estaba doblando el trabajo estamos descuidando la vigilancia, le hace falta un tema de del vídeo portero que sea movible que sea para la entrada y este para los dos lados.

Señor Fabián pregunta si la administración puede responder de una vez o si ya está contemplado dentro de la presentación.

La administración da contestación de una vez: Se tuvo en cuenta las recomendaciones de los mismos residentes, el horario se dividió en dos se envió comunicado precisamente para los residentes vieran la importancia de no dejar una persona fija ahí porque le decía yo a una residente que nosotros no podemos dejar a una persona fija cuando tenemos que mover otros puntos, yo no puedo descuidar los otros puntos por tener una persona ahí todo un día que realmente durante el día era muy poco lo que se movía y detectamos las horas en las que más había flujo de personas para sacar sus mascotas por eso se puso ese horario en la mañana de 6 a 10 am y en la tarde se puso de 5pm hasta las 9:00pm de la noche, para mitigar un poco la inseguridad por eso se hizo de esta manera, nosotros igualmente hablamos con algunos residentes, de pronto sí caemos en el error no contar con algunos, la señora Jilka Marin hace la aclaración que el señor Guillermo hizo acompañamiento para la implementación de la puerta de mascotas y que todos conocían del tema, a una persona inclusive se le dijo porque no dejaban esa puerta como peatonal yo le manifesté que no era posible que se dejara como peatonal por evitar algún robo o alguna incidencia, que hubiera respecto al tema de la inseguridad por eso por eso no sé tomó la decisión de dejar la peatonal y con qué fin se hacer los horarios pues precisamente para poder mover al vigilante, porque prácticamente ese es el rodero y yo no lo puedo tener en un solo punto descuidando los demás por eso se hizo así, eso fue lo que quería argumentar lo que dice mi compañera es que pues efectivamente no es que se tenga doblado el turno si no que el guarda vehicular queda subutilizado porque a veces están los dos todo el tiempo ahí parados. se trata es que los guardas también hagan otras actividades para no seguir contratando más guardas, pues el presupuesto de vigilancia va creciendo

y al final por lo que va a tener es una persona sin movilizarse todo el tiempo ahí por eso se hizo y poder reorganizar el recurso y aprovecharlo.

Señor Fabián Castro, vale si es posible continuar por favor claro que sí don David yo tengo una opinión ahí o sea no entendieron lo que yo les dije y no me respondieron la primera pregunta lo que yo les estoy diciendo cuanto costo el video portero, yo aclaro mi intervención porque creo no la entendieron primero señora Elizabeth Morales yo no estoy diciendo que el horario ahora sea malo ese horario es ideal y antes que ustedes llegaran acá desde la primera vez que se mencionó este tema de las mascotas yo lo dije a la señora administradora delgada que estaba acá, desde enero se lo dije oiga pilas con eso revise investigue sino lo que lo que a manera de reflexión es que la señora Jilka Marin no está teniendo en cuenta el consejo para cuando lanza un proyecto, que lo va metiendo y en un mes cambia el horario porque se da cuenta del error, gracias David ya entendimos el punto pero igual yo creo que es un piloto entonces se le dio a la administración que hiciera lo que mejor conviniera.

Se continua con la presentación de los demás proyectos y ahí vamos sacando preguntas, es más propongo como van hacer varios proyectos como que al final te sale una explicación de cada proyecto unas 2 o 3 preguntas y continuamos, igual le recuerdo a todos que el tiempo va a ser de 1 minuto y medio para todos para no alargarnos en la intervención, se aclara el tema del costo que pregunto don David de la ornamentación la adecuación de la reja de la puerta, tuvo un costo de \$1.400.000 y el tema del video portero, el tema de la cámara el monitoreo que queda en la portería el cambiado desde la portería hasta el punto donde está el electroimán tuvo un costo de \$1.400. no se la cifra exacta en este momento, me disculpan y después hubo una adicional con una fuente que tocó para más potencia para el imán pero eso fue una fuente creo que algo más de \$ 200.000 pesos eso fueron los valores para la puerta de las mascotas no tengo claro ese tema pero sí creo que salió del valor agregado vigilancia de \$3.100 todo eso está en la administración si lo quieren revisar, don Fabian pide continuar, se hace la aclaración de lo del video portero que para eso son unas cámaras que están instaladas en la parte interna que apoyan la cámara del video portero para eso es el DBR que hace falta son unas cámaras que apoyarían al grupo de vigilancia donde se ve la persona que va saliendo no solo la que ingresa sin no la que sale y la mascota con la que salió y demás entonces estamos ahí en el tema como del DBR para implementar esas cámaras que ya están instaladas también fue un tema con el valor agregado de Nativa.

Don Fabián solicita el cambio de la presentación por favor tengo una pregunta que es un video portero, el video portero es un dispositivo que trae una cámara que ve a la persona que timbra para que le abran la puerta y en la portería hay un monitor donde el guarda ve a persona que está solicitando el ingreso y desde allí la apertura con un botón, adicional a eso el recogedor tienen un control inalámbrico para hacer también el tema de la apertura de la puerta como apoyo al guarda que esté en la portería, se continua con la presentación, ya se termina la presentación del informe por parte de Jean Pierre y la administración de los proyectos que se están trabajando en este momento con Outsourcing, pues ya era ese tema pintura y el avance en las terrazas para la certificación de los equipos y sellado de ventanillas para todo el tema de certificación, el informe administración.

Don Fabián solicita compartir la pantalla con el orden del día.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS.

7.1 REVISION PROYECTO FACHADA:

En orden subir la mano quién quiere intervenir con este proyecto, imagino que administración va de primeras, preguntan quién es Jessica la Señora Jilka Marin les contesta que es la Directora de Operaciones, Jean Pierre es la persona de operaciones del conjunto, Elizabeth Morales es la administradora delegada, y Alexander es la persona de contabilidad que no nos acompaña porque ya hablamos de la parte contable la vez pasada y lo dejamos en la copropiedad terminando el horario para que efectivamente no se colapse si ellos salen temprano, entonces si quiere se da inicio con la plaza. ustedes cuando yo llegué abrieron unos pliegos que habían pagado casi \$3.500 a un arquitecto para que hiciera los pliegos de la fachada, es decir pagaron para hacer esos pliegos me imagino que para llevarlos a esta asamblea un proyecto de fachadas, porque ustedes tiene problemas por vacíos, problemas por fachada, casi que el grueso lo tienen concentrado ahí los vacíos pues se van a solucionar pero la fachada es un es un es un proyecto que realmente es muy costoso y que tendríamos que hablar de una cuota extraordinaria para poder atender este contrato.

Que se hizo que efectivamente pues ustedes hicieron los pliegos pero pues nosotros efectivamente necesitamos un tercero que lo revisara se trajeron tres hojas de vida de interventores, hay un interventor que revisó ya el pliego de licitación entonces si usted no tiene ahí para poder proyectar el pliego de licitación que fue el que envió Sapcol, un ingeniero y nosotros que hicimos fue empezar a corroborar las medidas y hacer todo lo que se debe hacer para poder tener un pliego fidedigno y poderlo lanzarlo y que se pueda llevar a la asamblea. Con el fin que la asamblea sea quien escoja el contratista después de presentarlo y decía así, la cuota extraordinaria para arrancar este proyecto, luego de cara al ejercicio que se tiene entonces el pliego ya se elaboró que fue el que envió Sapcol, los pliegos ya están elaborados lo que se hizo fue con tener una sola la interventora que es la cotización para la gente pliego de condiciones de interventora, qué pasa para que yo pueda llegar un pliego organizado a la asamblea pues necesito que alguien venga y lo revise que me dé el garante que lo que estoy lanzando si es con las medidas porque si lanzamos un pliego y pueda hacer que nos desfasemos en las alfajías eso sí se suma muy rápido. Empieza a tener adicionales qué se hizo y entonces se tiene al arquitecto a que le puedo decir pues a ver interventor Juan Pablo, quien es quien ha venido realizando el tema de la consultoría para Parque central occidente, si ustedes quieren abran el contrato para que ellos lo puedan ver y lo podamos desglosar.

El contrato dice cuál es el alcance que tiene para poder llevar un contratista a la mitad del boletaje contrato entonces; aquí sí efectivamente pues las cláusulas que tiene esta interventora técnica administrativa, financiera, especial para la supervisión de la obra civil, requerimientos y procedimientos constructivos estudios de mercadeo presupuesto de obra con ítems memoria de cantidades prioritarias valores totales y parciales y pliego de condiciones donde se estipule los requerimientos técnicos, jurídicos, económicos y disciplinarios, los solicitados a los oferentes para la presentación y esto es casi que una serie de ítems como ustedes los pueden ver ahí qué es lo que necesitamos para poder llegar a la asamblea con el proyecto de la fachada aterrizada para la etapa que se trata, se abran los pliegos haga la ponderación verifique que todo lo que se está pidiendo ahí pues efectivamente se socialice y de ahí efectivamente pues se lleve los tres oferentes a la asamblea para que se presenten y allí la asamblea escoja cuál es el contratista con el que quiera hacer la obra porque es un dinero que efectivamente se sale de la facultad de la administración y se sale de la facultad del consejo tendría que elegirlo la asamblea este fue lo que nos entregaron un proyecto que pagaron y pues ahora hay que aterrizarlo si ustedes no quieren llevarlo a la asamblea pues tendrán que decirnos pero pues casi que los \$ 3 milloncitos y medio que pagaron por eso pues lo dejaríamos ahí casi qué perdido este pliego para las condiciones de contratación de servicios de no presentarse se perderán los pliegos.

6/15/78

Todo se hace con la norma de hoy en día y si no la cumplimos pues sería que estamos apuntándole a lo que no es, entonces me dicen y listo ya los pliegos están, se pueden lanzar mañana mismo y si quieren lanzamos los pliegos abiertos, llegarán en sobre sellado se reciben en una urna hasta las 5:00 de la tarde cuando esté ya los proponentes, que hace el interventor abre los sobres y hace la ponderación, sí porque eso está desde mitad del 18 octubre del 2022 si ves eso ya tenían para lanzarlos en octubre del año pasado o sea, ya los iba a lanzar pues estas fechas van a cambiar y se va a meter toda discreción de ustedes que me digan si los quieren lanzar mañana mismo porque eso ya está listo una vez lleguen todas las cotizaciones que hace el interventor descarga hace la ponderación y dice aquí están los 10 ó 5 los que lleguen los que tuvieron la puntuación y cumplieron con todo son estos 3 ustedes los puede invitar a asamblea.

Esta decisión para la impermeabilización la debe tomar la asamblea, el consejo ni la administración la pueden tomar porque estamos hablando de \$ 600 a \$ 1000 millones, la asamblea deberá decir con quien se hace la obra, recuerde que son dos proyectos lo de las fachadas y la impermeabilización de la plazoleta.

Don Guillermo Godoy: Se podría proponer actividades para recoger plata al interior del conjunto, creo que no hay que hacer votación realmente esto se va a la asamblea ahora, se le diría a los residentes que hay más de 100 apartamentos reportados por vacíos y pues efectivamente si estamos hablando de filtraciones por ventanas pues lo duplica entonces sí de 100 apartamentos con fachada, pues si realmente no es tan bajo el porcentaje.

señor Fabian Castro: Que se lance el pliego que lleguen las cotizaciones y luego de cara al ejercicio una vez estén aterrizadas y saber el costo de los que se tiene pues efectivamente se revisa porque las fachadas es uno y la plazoleta es otro. La plazoleta tendrá un costo como de \$300 millones y las fachadas y tendrá un costo de \$1000 habría que ver realmente es dividir ese valor con los apartamentos, son allá 640 por ejemplo aquí nominal el segundo por favor hoy sí lo hiciera nominal y si el proyecto me costará \$1000 millones tendría que ser una cuota de \$1.562.000 pesos por apartamento si fuera nominal pero es por coeficiente ahora claro sí es una cuota esas y yo apoyo al proyecto pueden deberían empezar a recoger no sé en 6 cuotas no sé o en 8 dividamos ese valor en 8 serían cuotas de \$195.000 pesos para que en junio ustedes tengan un punto de equilibrio en Julio que se tenga el 50% para que arranquen con las fachadas, esto con el fin de no perder lo invertido para levantar los pliegos que fue un costo entre \$3.500.000 O \$ 4.000 millones que se pagó ingeniero que trabajaba para la nómina de esa de la relación familiar. ~~4.000.000~~

Para la asamblea se debe llegar con una proyecto bien aterrizado y revisado ya con todas las observaciones que hizo los que revisaron los proyectos esas opiniones consolidadas en un documento, con las intervenciones claras del interventor, solo queda que me digan cómo o cuando se hace el lanzamiento de los pliegos para que la asamblea elija el proponente y se revisen las cuotas extraordinarias y la forma de recoger el dinero. Lo que podemos hacer es lo siguiente para no poner cuando lanzamos que se haga una encuesta futura después que se reciban los documentos, Natalie estás de acuerdo, don Guillermo está de acuerdo que se haga una encuesta por el grupo de WhatsApp estemos totalmente de acuerdo.

Orlando Arenas	NO
Nataly Sarasti	SI
David Plazas	SI
Guillermo Godoy	NO
Fabian Castro	SI

yo Fabián Castro también estoy de acuerdo por mayoría de voto cuatro a uno se hará una encuesta apenas nos lleguen los documentos y será vía WhatsApp muchísimas gracias

7.2 REVISION BORRADOR DE PRESUPUESTO

La administración propone que la revisión de presupuesto se haga una reunión para depurar bien se les envía por correo para que lo revisen cuando se haga la reunión ya tengan las preguntas y solo sea revisar y dar contestación a sus inquietudes. Se sugiere continuar con el siguiente punto del orden del día Valor agregado empresa Nativa.

Don Guillermo tiene algo que decir. Ese presupuesto que está ahí lo único que sube por los incrementos de la cuota de administración.

La administración le responde que el presupuesto se trabajó con el incremento sobre el IPC pero los gastos son variables de acuerdo al incremento y los gastos.

Don Fabián solicita que se envíe el documento para ser revisado y hacer una nueva reunión para revisarlo, se pregunta si alguno no está de acuerdo con que envíen el presupuesto para ser revisado y hacer una reunión solo para este punto, todos los consejeros están de acuerdo que se haga una reunión para este punto.

Se continúa con el siguiente punto del orden del día.

7.3 VALOR AGREGADO EMPRESA VIGILANCIA

Este valor agregado se utilizó en la remodelación de recepción con la compra del piso, la adecuación de todo el salón, la oficina de administración, la decoración de los espejos, paredes, los muebles que están en la recepción, además venía el proyecto de la portería que dejó Sapcol con un presupuesto de \$ 25 millones de pesos, lo que faltó para la portería salió una parte del valor agregado que dio la empresa de vigilancia, se inició con lo que tenían se puso un redon de color terracota. El valor que venía era \$ 16.638 mil y para este año tenían \$ 34.952.900 para completar el valor de los adicionales de \$ 6.215.00, sin embargo, el piso se dañó por la vibración de la maquinaria del colegio, este piso está en reclamación ya ha habido dos reuniones para que entreguen el informe y entreguen el pago de ese piso, eso quiere decir que posiblemente lo invertido lo recuperen cuando devuelvan los del consorcio del colegio.

Don Guillermo toma la palabra y dice que escucho que no lo van a devolver porque ya se antevino, se le hace la aclaración que ellos quedaron de llevar al ingeniero para que revise y luego enviaran el dictamen.

La señora Nataly Sarasti dice que de eso hay actas y está la trazabilidad de lo que ha hecho, con las evidencias fotográficas y los documentos para la reclamación.

Don Davis pide nuevamente la aclaración del gasto de la recepción, se le muestra la diapositiva con toda la información, adicionalmente con el valor de \$ 60. Millones por presupuesto, y el gasto fue de \$ 57.805.400, este dinero no salió del flujo de caja sino del valor agregado y los dineros que ya tenían.

Don Guillermo perdón una pregunta habían \$5 millones más \$16 millones de la administración serían \$ 25 millones lo que yo tenía conocimiento era que se tenían \$65 millones y no se tenía contemplado el piso, pero yo tenía que eran \$ 35 millones no \$ 60 entonces se subió por lo del piso y el costo del año que subieron los materiales es así, si señor eso es correcto.

Don David: Hace apreciaciones de fechas en donde la empresa administradora no estaba aún en el conjunto, además dice que el valor no corresponde a sus cuentas, además hace acusaciones con respecto a las decisiones y pregunta quien dijo que gastaran el dinero del valor agregado en la recepción, que ese dinero se debió invertir en seguridad o proyectos a la mano, cuando había problemas de flujo de caja, y no contaron con todos por afán.

Se da aclaración sobre la inversión dejando claro que no toda la plata se invirtió en la recepción, también se utilizó en la compra de los video sensores, cámaras y todo se hizo con el apoyo del señor Guillermo que conoce del tema, el valor agregado no puede ser utilizado para cubrir pasivos debe ser utilizado para los proyectos.

Don David pregunta cuánto fue la inversión de la oficina de administración, la compra de los muebles, los computadores, y todo lo que se compró.

Don Guillermo le contesta que todo lo que se compró ya estaba dentro del proyecto porque no habían sillas buenas ni los escritorios, porque Sapcol ya estaba realizando la implementación, y todos los muebles y sillas se pusieron a disposición de los guardas y vigilancia en el centro de monitoreo y en los lugares donde hacían falta, don David puede ir y revisar en la recepción esta una de las mesas y las otras en el cuarto de monitoreo, porque lo que había era lo sacado de la basura, las cortinas se cambiaron porque las que estaban rotas dejadas, se sacó del ítem de equipo de oficina.

Se hace la aclaración que la compra de los computadores no cumplía con las normas vigentes de sistema de gestión y podrían caer en un ademandado, se debe tener los elementos conforme dice la ley, además los computadores estaban intervenidos, está el acta de destrucción para conocimiento de todos, también la página web se compró, porque no estaba activa.

7.4 INFORME GESTION OPERATIVO NATIVA

Don Fabián pregunta: Si hay alguna observación sobre el informe que se envió de la empresa vigilancia Nativa, pero nadie contesta a lo que se da por entendido que no hay preguntas, pero si se pide por parte de la administración su apreciación de su labor en la parte de la vigilancia.

Don Guillermo toma la palabra y dice que le parece que si se ha bajado el ritmo de trabajo por los cambios que se han presentado y que hay unas falencias, como el cambio del guarda en la puerta de las mascotas, que se cambió el guarda y ahora solo están por horas, que hay falencias por las cámaras que no funcionan, también la talanquera y los contratos él ve que hay fallas.

La señora Jilka hace la claridad de los cambios en las personas de administración en cuanto a las administradoras delegadas, que la primera el cambio lo pidió los miembros del consejo, la segunda era provisional y ahora está la actual que es fija, preguntan que consejeros estaban para el cambio, estaba la señora Nataly Sarasti, Don Guillermo y don Fabián, se cambió por el maltrato a los residentes, por eso se hizo el cambio.

Se está tratando de hacer un buen esquema con la vigilancia, porque aunque no es mala tampoco es diez, pero se está haciendo varias cosas para mejorar, desde el porte del uniforme, como se hace la entrega del turno, la plata de los parqueaderos que se evidencia fallas que ya se están corrigiendo, la administración se siente bien porque somos un equipo de trabajo, para garantizar el adecuado funcionamiento se hicieron unos cambios, pero todos son buenas personas.

Don David dice que Nativa hace varias apreciaciones y quiere saber cómo se han subsanado, porque el manejo de los parqueaderos está mal direccionado, el tema de monitoreo no funciona, y que hay varias falencias, que la empresa de vigilancia tiene sobre carga de trabajo.

La administración contesta que se están implementado formatos para detectar las falencias, para hacer cambios entre los guardas, no cambios sino rotación entre ellos mismos mientras la empresa lo permita, también se implementaron las cartas para el trabajo del nivel freático, las cuales deben ir firmadas por los residentes para que cuando se pida volver al parqueadero lo hagan y así evitar inconvenientes a futuro, para evita lo que está pasando por la empresa anterior que dejo parqueaderos asignados y ahora no los quieren entregar, y detectar cuales están disponibles para el uso de los residentes.

El siguiente punto es el propuesto por el señor David, el punto numero

7.5 PORTERIA.

La administración aclara que ese tema ya se trató en la entrega de informe de administración, que es lo mismo de la recepción.

Se le pregunta al señor David si tiene algo más que decir sobre el punto de la portería, le parece una falta de respeto por la demora y que se debe quitar autoridad a la administración para que no siga haciendo las cosas como las viene haciendo, el señor Orlando apoya todo lo que dice el señor David con respecto al piso, porque no le gusto a título personal.

Don Guillermo dice que él estuvo pendiente de la recepción por que los residentes preguntaban, que, aunque se subió a la gente le gusto el cambio, pero si ve que el piso este rayado, aunque es tráfico pesado sería bueno validarlo con el contratista es lo único que tiene para decir.

La señora Jilka hace la claridad de la aprobación por que la asamblea fue la que aprobó el proyecto, lo que quiere decir que la administración debe ejecutarlo como pasa con el presupuesto, y quitarle facultades a la administración se entendería que tienen una secretaria y no una representante legal, lo que quiere decir que cuando se presente un problema legal, a quien van a llamar es a la representante legal para que responda por dolo o por todas las cosas así como se está haciendo con Sapcol que responda, se les pide a todos el favor en especial a los que van a la administración a gritar, o a decir que cual es el negocio que la administradora tiene con los parqueaderos, entonces don Orlando la administración se sintió ofendida con esa acusación porque no se presta para esas cosas, y todos son tratados con respeto y de la misma forma que se tratan los residentes, porque para eso estamos para trabajar en equipo.

Don Fabián pregunta el costo del DBR para contestar la pregunta de don Guillermo, y la señora Natal Sarasty, pide como se va a hacer para contestar los requerimientos de Sapcol, el señor Guillermo pregunta cómo está el flujo de caja por los pagos atrasados que hay de octubre, noviembre y diciembre.

Se da por terminado el punto y se pasa a proposiciones y varios.

Se pide contestación a lo que estaba pendiente de Don Guillermo del costo del DBR hay dos cotizaciones una del señor Alexander Guio por valor de \$ 850.000 mil y la otra es del señor que nos está colaborando con varios temas y está por valor de \$ 1.000.000 pero el valor es más por temas de calidad del producto.

Don Guillermo pide validar el costo por que los dos son de buena calidad, pero el valor si está por encima uno del otro.

La contestación del requerimiento del señor William Bueno, se pudo responder o que paso con esto.

La administración estuvo revisando el tema con la señora Nataly Sarasti y se le decía que sería bueno que entre ustedes revisaran la posible condonación de unos intereses y se pague la deuda para terminar el proceso que eso era lo que él quería, que es mejor un buen arreglo, pero es bueno que nos pusieran más en conteso para saber por qué no se pagó, nos comentan que él era la persona que estaba antes de HSG ellos pasaron una cuenta donde cobraban unos días extras por el empalme, pero HSG dijo que esas horas no eran necesarias luego se les pidió el soporte de lo que hizo en esos días pero no entregaron nada.

Señora Nataly : El paso un derecho de petición para que le pagaran la factura y en el derecho dice que el consejo no aprobó el pago de la factura dice la señora, ahora toca entrar a mirar si se arregla con él y se le paga o se lleva a la asamblea y que sea la asamblea quien tome la decisión, don Guillermo propone que la señora Jilka nos ayude con ese tema con el abogado para que valide el tema, Don Orlando dice que él se metió a investigar y encontraron todos los errores que habían y sugiero que le hicieran una denuncia pero nunca se hizo, pide que la nueva administración pregunte a la parte jurídica de la empresa y los ponga más en contexto para saber que hacer porque el señor metió a toda la familia a trabajar en el conjunto y no paso nada.

Don Fabián hace la claridad que si se hizo una auditoria y arrojó que no había pruebas suficientes para hacer una demanda a gran escala a término general la señora Nataly aclara que solo se podía poner una demanda por abuso de confianza porque no se podía demostrar nada más, y no había pruebas con hechos reales, y ese fue el diagnostico que se llevó a la asamblea, Nataly sugiere que se lleve a la asamblea y sea la asamblea decida qué hacer.

Se pone en votación el punto del señor William Bueno con las siguientes preguntas:

-Quien está de acuerdo que se llegue a un acuerdo con el señor William Bueno de condonación sin llevarlo a la asamblea.

Antes de ponerlo en votación piden el valor que se va a negociar y los intereses, se da un aproximado de \$ 4 millones, la Señora Nataly dice que no pueden caer en el juego del señor porque luego del vendría el derecho de petición de las otras personas, que no justificaron el pago y también está pidiendo la deuda que se ve en los estados financieros, por tener copia de todos los documentos.

Don Guillermo insiste en que se hable con los abogados para que no se presenten los otros a cobrar y estar pagando debido a que ellos tienen documentos para poder solucionar.

Señor David dice que el señor está pidiendo \$ 4.700 más los intereses de mora y justifica este valor con todos los soportes que entrego como es una chequera, una relación de enero, el no está de acuerdo con el pago.

La administración propone llevar este tema a los abogados y que ellos den un dictamen y lo que se puede hacer y si conviene o no llevarlo a la asamblea de acuerdo a la decisión que se tome con los consejeros, es mejor hacer un buen acuerdo y no un mal pleito.

Don Fabian dice que hay tres propuestas

- Llevarlo a la asamblea
- Revisarlo por los abogados
- Que se llegue a una conciliación

Se pregunta a los consejeros cual idea les parece mejor, Don Guillermo cree que para eso se deben llevar pruebas y el diagnóstico del abogado y en ultimas con la asamblea.

Nataly pasarlo al abogado para poder hacer la trazabilidad y llevarlo a la asamblea.

David, contestar el derecho de petición en los 15 días hábiles primero en donde se le diga que se le responderá después de la asamblea, porque el consejo ni la administración actual no tiene la facultad para asumir la responsabilidad de una respuesta.

Don Orlando también dice que llevarlo a la asamblea, pero que el abogado revisé el tema.

Don Fabián también está de acuerdo en llevarlo a la asamblea.

Queda aprobado llevarlo a la asamblea con el concepto jurídico.

Pago factura Sapcol, lo mejor es pagar para evitar los intereses, está pendiente la respuesta jurídica para saber el paso a seguir.

Nataly sugiere pagar a Sapcol y luego hacer efectivas las pólizas, porque ellos están enviando la factura y los intereses de mora de enero y febrero según coreo.

Don Fabián dice que entonces queda en manos de la administración para que sea resuelto y tome la mejor decisión.

Se continua con la reunión

Don Fabian pregunta si hay un contrato de cámaras, porque Sapcol nunca lo hizo y si es posible saber que cámaras están fallando para que por favor le informemos.

La administración le responde que ya hay una persona envió la propuesta para el mantenimiento de cámaras, puertas, y en lo posible nos ayudara con varias cosas, se va hacer el contrato con el para no caer en el error que se viene presentando que hay varias personas haciendo diferentes arreglos, este contrato es con la finalidad de que se encargue de esas cosas además el señor nos presta asistencias en cualquier momento, sin ningún problema.

Don Guillermo si dice que tiene que ser solucionado por las fallas que se viene presentando con las cámaras y los dbrs, que él piensa que se debe tomar la decisión para ir solucionando adicionalmente dice que se está pagando mucho más pagando a varias personas para que hagan los diferentes trabajos y debiendo a otra que hace otra parte y no se le a cancelado entonces eso suma un sobre costo en esos mantenimientos que son cerca eléctrica, cámaras, talanqueras y puertas solicita que se haga el contrato rápido.

David pregunta cuantas cámaras actualmente presentan fallas, por que escucha a don Guillermo que la cerca eléctrica no funciona, como así si le han hecho dos arreglos y no entiende, tercero revisando la propuesta de servicios de Outsorsing en donde dice que se maneja una plataforma de cronogramas de trabajo que actualmente a la fecha no hay después de tres meses y es importante para ver que están haciendo con la vigilancia, la reuniones de consejo, con el aseo, y los de más, ya que estoy tocando este tema se había aprobado la compra de un celular para vincularlo al frente de seguridad, será que se puede retomar nuevamente el tema por la apertura del colegio para reforzar la seguridad, pregunta cual es saldo del valor agregado.

La administración le responde que la cerca eléctrica está funcionando e incluso cuando llego la empresa se hizo un diagnóstico y se determinó que el cercado estaba teniendo fallas que la sirena no estaba funcionando, las cuerdas estaban sin mantenimiento se hizo la propuesta de antilongacion unos anillos que se instalaron precisamente para evitar que las cuerdas sean cortadas o abiertas y puedan ingresar, la persona que se encargaría del mantenimiento lo haría de cámaras, cercado eléctrico puertas ingreso, talanqueras, y circuito cerrado, en el momento hay 20 camas fallando por diversas cosas, algunas se no se ven bien y otras no tiene señal.

Ultimo tema y es que administración necesita apoyo por parte de los consejeros para el tema de requerimiento a Sapcol.

La administración hace claridad que no tiene conocimiento de lo que paso con la empresa Sapcol, para que la administración pueda salir a flote con todo el proceso, necesita que algunos de ustedes que estuvieron en ese tiempo nos cuente la historia lo que se pregunte sobre Sapcol, porque nosotros contestamos en base a lo escuchado o leído pero lo que haya que requerir pues realmente no está cien por ciento claro, para poder reclamarles entonces si se necesita la ayuda de uno o todos para dar claridad.

Don Fabián 1pregunta cuándo se puede hacer eso, la señora Jilka dice que tiene como ochenta puntos para resolver que se tendrían que sentar con ella para ir resolviendo el tema de lo que se va a solicitar o cobrar con las facturas, lo que a discreción de ustedes lo pongan porque lo que se necesita una orientación entiende que todos quieran aportar pero lo que no se puede hacer es sentarse a discutir porque ya paso y lo ideal es hacer la reclamación, para que respondan por el daño y todo lo que dejo de hacer.

Don Fabian dice que hay muchas cosas que no se hicieron por ejemplo el lavado de tanques, aparece la factura, pero no aparece el acta de recibido o no aparece la evidencia de entrega de esa actividad.

Don Guillermo dice que, si hay alguna pregunta que ellos están dispuestos a contestar para hacer el requerimiento a Sapcol, no hay problema.

La señora Ntaly dice que se debe recoger toda la documentación para iniciar el requerimiento y que la deuda prácticamente son \$ 50 o \$ 60 millones que hay que hacer efectiva la póliza a ellos, por el

dolo que tuvo hacia la copropiedad, lo que esta evidenciado y lo que ella tiene para Sapcol; lo otro es lo que también dejaron las cuentas por pagar atrasadas en dos o tres meses con los proveedores que ya doña Jilka tiene al día, todo eso va a llevar tiempo, ella se ofrece voluntaria pero la van a ver todo el tiempo en la oficina sacando documentos para la póliza.

Los soportes son los de la certificación de puertas, lavado de tanques 1.2.3, y tampoco está la certificación del lavado de tanques, el sistema de gestión que ya se a pagado tres veces lo volvieron a pagar, habeas data y muchas cosas más, que suma ese promedio de plata y si se arma bien los documentos la póliza se puede hacer efectiva a Sapcol.

Don Fabián termina diciendo que se necesita que bajen a la administración para aclarar el tema., que bajen los que tengan el tiempo para hacerlo cualquiera de los consejeros, lo pueden hacer pero queda claro que es en la oficina de administración.

Don David propone que se haga un cronograma de trabajo porque toca reunir las evidencias primero de acuerdo a los 80 puntos que se necesita acurar en la administración , que para eso se debe trabajar en equipo, que por ejemplo le demos un horario para hacer este trabajo y que todos lo hagan, la señora Jilka no puede entonces que se haga con el equipo de trabajo y que la señora Jilka a lo último revise cuando se tenga organizado, con un plan de trabajo organizado todos pueden hacerlo que prefiere que sean todos los que lo hagan.

Don Fabian pregunta si la administración tiene algo que decir, a lo cual responde que sería un día para hacer este trabajo, o se les comparte los puntos y que cada quien diga en cual nos puede apoyar, pero que se haga centralizado, concreto y conciso todos pueden bajar en diferentes tiempo que cada uno diga en qué punto puede colaborar por que estuvo o sabe de eso por a,b,c para que sea algo llevado a la realidad.

Don Fabián propone que se baje para hablar del tema que se interesa pero que no sea para hablar de otros temas que no tiene nada que ver con lo que se debe hacer, para eso se debería cerrar la administración una hora u hora y media, para trabajar en ese tiempo y no sea interrumpido por los residentes, entonces hacer un cronograma para que bajen y se trabaje.

La señora Jilka que envié los 80 puntos y cada uno los revisa y dice en que puede colaborar u opinar sobre el tema, que si hay que buscar soportes se haga y si hay que preguntar al revisor fiscal pues se llama y se hace la pregunta.

Enviar cronograma de trabajo con los puntos para que los miren los consejeros y se programe cuando pueda bajar a ayudar a solucionar el tema.

Nataly dice que falta el informe que está solicitando el revisor fiscal del año 2021, y las partidas por identificar del año 2022, porque no se puede cerrar y es algo que él está solicitando.

Don Guillermo pregunta por qué no hay flujo de caja en octubre, noviembre y diciembre para pagar las cuotas atrasadas.

La señora Jilka le contesta que en ese tiempo no había flujo de caja porque no había, pero que ya se han ido cancelando esos pasivos, pero quedo de enviar las cuentas por paga que a la fecha están pendientes por pagar a todos.

Se realizará una reunión para tratar el borrador del presupuesto.

Entonces siendo las 10: 07 pm de la noche del día 21 de marzo doy por culminada la segunda sesión para el martes 23 de marzo a las 07:00 pm, muchísimas gracias a todos por su colaboración y participación que tengan un muy buen fin de semana un abrazo a todos.

8.CIERRE DE LA REUNIÓN



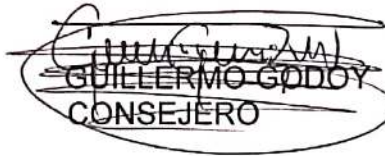
JILKA MARIN ROMERO
PRESENTANTE LEGAL



NATALY SARASTI
ESIDENTE DEL CONSEJO




FABIAN CASTRO
CONSEJERO



GUILLEMO GODOY
CONSEJERO

ORLANDO ARENAS
CONSEJERO

DAVID PLAZAS
CONSEJERO



ELIZABETH MORALES
ADMINISTRADORA DELEGADA