

REUNIÓN DE CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN.
FECHA: 31 mayo DE 2023
LUGAR: VIRTUAL
HORA INICIO: 7:15 P.M.
RESPONSABLE: ADMINISTRACIÓN, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA
HORA FINAL: 10:00C P.M.
DESARROLLO DEL ACTA

El día 31 de mayo del 2023, siendo las 7:15 a.m. se reúne de manera presencial el consejo de administración, con el fin de desarrollar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA:

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del orden del día
3. designación de roles
4. definición de multas a los aptos
 - 4.1. torre 2 apto 1101
 - 4.2. Torre 1 apto 1805
 - 4.3. Torre 1APTO 1603
5. Cierre

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Siendo las 7:15 pm, del 31 de mayo de 2023, de modo virtual, es iniciada la reunión de consejo, comité de convivencia y administrador

Nombre Completo	Función	Asistencia
Rosa Buitrago	Comité de convivencia	Asiste
Guillermo Godoy	Comité de convivencia	Asiste
Yury	Comité de convivencia	Asiste
Álvaro Cárdenas	Comité de convivencia	Asiste
Catalina Huertas	consejero	Asiste
Kimberly Ayala	consejero	Asiste
Jhon cspedes	Presidente de consejo	Asiste
Marcela plazas	consejero	Asiste
Neftali Hernandez	consejero	Asiste
Juan Daza	consejero	Asiste
Arturo Casteblanco	consejero	Asiste
Johana Barragan	Administradora delegada	Asiste
Jean Piere Guzmán	Asistente Operativo	Asiste

2. APROBACION ORDEN DEL DIA

La señorita Johana Barragán procede a leer el orden del día propuesto para el día de hoy, del cual pregunta si se tiene observaciones o adiciones al orden del día propuesto, la señorita Johana Barragán somete a aprobación, en donde de manera unánime es aprobado esta orden del día.

3. DESIGNACIÓN DE ROLES

La señorita Johana Barragán toma la palabra he informa que este punto es para tratar en como se va hacer el proceso sobre las sanciones que van a ser impuestas a los residentes cuando presente alguna falta al manual de convivencia.

Toma la palabra el señor Jhon Céspedes, presidente de Consejo de Administración, el cual solicita que sea cedida la palabra al Comité de Convivencia directamente para que, por favor, nos explique el proceso el paso a seguir dentro de cada uno de los diligenciamientos, cada uno de los procesos que han realizado y nos dan a conocer las actas que han levantado de cada caso.

La señora Yolanda Montenegro, quien pertenece al Comité de Convivencia, menciona que las actas fueron compartidas al correo del Consejo de Administración y a la Administración, así mismo, es importante que ustedes conozcan que se realizó una primera reunión de empalme con la administración y nos entregaron varios casos que estaban tardando un poco en las soluciones de estos conflictos.

Nosotros nos reunimos ese mismo día y fue asignado que cada uno de nosotros de los miembros del Comité, nos hiciéramos cargo de cada uno de ellos. ¿Cómo lo estamos haciendo? Nosotros al asignar cada uno de estos casos, nos basamos específicamente en el Manual de Convivencia, y posteriormente se realiza un acta con cada uno de los puntos que nosotros vemos en donde la persona está incumpliendo, es evaluada y se comparte y es enviada al correo tanto de la Administración como del Consejo para el conocimiento.

El día sábado, me acerque a la Administración para solicitar esta reunión, ya que la idea de trabajo, es básicamente que nosotros estamos realizando es la de estudiar cada uno de los casos, se mira en base al Manual de Convivencia, se envía, se organiza, es pasada a la administración y que ellos sean un filtro, porque si en el momento que se coloque una sanción, es en concordancia al Manual de Convivencia, y ellos dicen manifiestan que ustedes no pueden imponer esta multa por X o Y, incluso en alguno de los casos, hicimos que se iba a hacer un acta, para poder citar a las personas y poder llegar a una conciliación entre las partes; no en todos los casos que nosotros hemos hecho, y ya han sido enviados cuatro o cinco casos, pero no hemos recibido una retroalimentación, en la cual, nos puedan decir que si ese no es el proceso o lo tenemos que hacer de esta manera, y me gustaría saber si ustedes, ya tienen creo que son cinco casos, que hemos enviado firmados por cada uno de nosotros y si de pronto ya se lo compartieron, y si ustedes ya tienen cada uno de la resolución de los de los casos que hemos visto.

El señor Jhon Céspedes menciona que sí, que efectivamente ellos ya tienen el conocimiento de los 4 casos enviados.

La señora Rosa Buitrago manifestaba que es importante que ellos realizarán la revisión de los casos, porque como lo menciona la señora Yolanda, la administración cuenta con mucho trabajo y la idea es que tanto el Comité de Convivencia y el Consejo de la Administración, es la de tratar

de trabajar en equipo, con la intención de disminuir un poco de carga o trabajo, así mismo, es muy importante y se lo exprese a la señora Johana el viernes pasado, que nosotros si enviamos el correo electrónico, como decía la señora Yolanda, tener una retroalimentación y/o por lo menos, contar con una respuesta del recibimiento de ese correo electrónico y así, para nosotros que podamos saber qué es lo que está ocurriendo. Si nosotros somos un equipo, evidentemente se tiene que abrir una buena comunicación, primero que todo aquí no se está viendo. Sí hay un caso muy importante que todos conocemos que es de la señora que arroja todos los elementos por la ventana y se tenía que era un caso que con una bastante prioridad.

Toma la palabra la señora Jilka Marín, representante legal, la cual manifiesta que nosotros estuvimos en la primera reunión con el Comité de Convivencia y creo que allí estuvo la inmobiliaria, y los otros procesos que se deben surtir y que efectivamente, pues el Comité comienza hasta para dirimir la convivencia, si bien existen multas, no se puede volver un órgano castigador, sí entendemos que tiene una comunidad, que pues presenta muchas temas anómalos, y debemos estar controlando, pero necesitamos es acomodarnos, porque entonces el Comité de Convivencia no puede estar pasando los llamados de atención porque el Comité de Convivencia, tiene como función de dirimir lo que la Administración no puede dirimir, sí hay casos como yo les decía que ustedes efectivamente no los van a tocar porque lo dirimió la administración, entonces la Administración lo habló, lo corrigió y se subsanó porque si nosotros les pasamos todo al Comité de Convivencia, pues entonces el Comité de Convivencia va a perder su función de Comité de Convivencia, porque cuando alguien allega el caso al Comité de Convivencia, es porque definitivamente, ya la Administración no pudo arreglar con el residente o con el infractor, y ustedes como el Comité de Convivencia, lo que hacen es tratar de mediar entre la Administración y el residente, ustedes son un comité mediador y si bien ustedes están ayudando a dirimir la convivencia, debemos cumplir y seguir con el debido proceso.

La señora Yolanda manifiesta que con todo el respeto de estas reunión, es para saber cómo va hacerse el proceso y que la Administración tiene tantos puntos atrasados que sería terrible que ahora también, se vayan a encargar de tantos casos, porque al Comité de Convivencia, el correo no llega de a uno diario, llegan muchísimos, y se pretende que sean asumidos también lo de convivencia, porque ella dice la señora Jilka dice que primero pasa por ella, por la Administración y después, si no se puede solucionar, el siguiente paso es que nosotros remitimos en el correo de nosotros que nos ha llegado que llevan más de seis meses algunos casos. Se han comunicado con la Administración y que han pasado por la Administración y no ha pasado nada.

Quiero dejar algo muy claro y es que el Comité de Convivencia, está totalmente dispuesto a no estar poniendo multas. Nosotros lo que aquí pretendemos, es poder arreglar esta comunidad porque todos sabemos que aquí hay una locura. Nosotros como Comité de Convivencia, no pretendemos poner multa a todo el mundo y no pretendemos que cada mensaje que nos llegue, le vamos a imponer una multa porque realmente eso no es así, creo que a más de uno de los casos que nosotros enviamos, dijimos que por favor, llamarán a la persona y pusimos un acta para citarlo y para poder hablar con la persona, entonces me parece muy extraño y no tan chévere que digan que nosotros como Comité de Convivencia vamos a hacer un grupo de poner multas porque **NO**, la intención es la de arreglar esta comunidad.

El señor Guillermo Godoy, pregunta que yo quisiera que la señora administradora me comentará los casos que ya se solucionaron porque hasta el momento, como dicen mis compañeros, tenemos algunos que ya van para tutela, porque no les han solucionado y no hemos solucionado ningún caso, hasta donde yo tengo conocimiento. Yo quisiera que me dijeran aquí en este momento, y los casos frecuentes que ha solucionado la administración.

El señor Jhon Céspedes manifiesta que si ustedes leyeron las funciones de ustedes como Comité de Convivencia, me gustaría saber si ya han agotado el debido proceso de hacer la citación a las personas y ustedes como Comité de Convivencia, les han compartido la información y se les ha dicho que se les va a hacer, es decir, que van a hacer sujetos de una sanción, eso es un debido proceso en que ustedes como Comité de Convivencia, deben ejecutar en algún momento, yo le dije a don Guillermo de una conversación que tuvimos directa y le hice la recomendación para que tuvieran eso en cuenta y lo realizaran cuando ustedes nos envían los correos, pues la verdad en este momento yo hablo personalmente, yo lo leí, sí claro, pero nosotros asumimos que ustedes como Comité de Convivencia ya habían agotado el proceso, entonces nosotros deberíamos esperar una reunión de esta índole, luego la invitación de nosotros es que ustedes agoten el debido proceso, para evitar cuando se vaya a ejecutar la sanción y se les vaya a aplicar ellos la respectiva sanción porque sí se deben presentar sanciones pecuniarias, ya las que se llegue, sean con consenso y que ellos no se vayan a encubrir en que a ellos, el Comité de Convivencia no lo llamaron para hacer la que la socialización de la situación.

La señora Yolanda menciona que debemos ir en una misma línea. Estamos diciendo, que no se de pronto. Yo no fui clara y les pido disculpas, si no lo fui, nuevamente digo que lo que estamos haciendo es recibir los casos y nos reunimos como equipo hablamos del caso, los socializamos entre nosotros, tomamos el Manual de Convivencia y lo enviamos a la Administración y al Consejo de Administración para que ustedes nos den una retroalimentación, nosotros como Comité de Convivencia, leemos nuestro manual y nuestras funciones, es decir, creo que eso es lo primero que debemos hacer para poder estar en un equipo, como el que queremos estar, lo hicimos cuando enviamos cada uno de los casos, se los enviamos a ustedes y lo que estamos diciendo es que no hemos recibido ninguna retroalimentación por parte de la administración y sea el Consejo de Administración quienes sean que nos digan que perfecto y podemos sancionar.

La señora Jilka menciona en poder avanzar, le solicita al Comité de Convivencia que imparta con la línea de trabajo y así poder avanzar en los siguientes casos.

La señora Yury menciona que el Comité de Convivencia no van a administrar, que es un Comité que es llamado para que dirija todas estas situaciones y poder ayudar, pero la señora Jilka es la primera que debe actuar en cuanto a cualquier queja. Me refiero a que si hay una queja de X o de X situación la que sea y si se hace el debido proceso, que se informe cuáles fueron las normas que infrigio y las posibles sanciones que se puedan interponer y de igual manera, hay que esperar un tiempo para que la persona responda eso, y debe estar en el reglamento de propiedad horizontal.

Para tanto el Comité de Convivencia como el Consejo de Administración, yo pienso que sería importante que la señora Jilka, a este nuevo Consejo se les envié hasta donde ira el Comité de Convivencia.

El señor Guillermo Godoy menciona un tema importante y es que se tienen tres casos que tenemos que comentar con el Consejo y dársele la solución, lo más importante como dice el presidente del Consejo y otra cosa es que cuando me dice la señora que puede redimir algunos casos, solicitamos muy respetuosamente que esos casos que usted solucione, también los de a conocer a nosotros por el tema de la transparencia.

4. 4. Definición de multas a los aptos

4.1. Torre 2 apto 1101

La administración informa que se tiene la novedad con el apartamento de la torre 1 apto 1101, quien fue donde los arrendatarios en una pelea familiar, arrojaron objetos por la ventana y se vieron afectadas las zonas comunes y unas unidades privadas, de acuerdo a que ya habían presentado otros problemas de convivencia con los guardas.

El señor Guillermo Godoy menciona que el tema sobre la infracción que hizo con el trasteo por la ventana, en donde los daños que fueron ocasionados, fue con una amenaza de arma de fuego y al otro día vino el empleado de él, ingreso a la copropiedad de malgenio y casi lo lleva hasta la baranda y colocó la moto en la posición que no se podía, entonces el guarda le hizo la observación y lo refutó de una manera grotesca al guarda.

El señor Neftaly menciona si en la sanción, van los valores de las sanciones impuestas.

La administración informa que las sanciones impuestas son las siguientes:

- Dos sanciones graves que equivalen a 2 cuotas de administración
- Dos sanciones extra graves que equivalen a 4 cuotas de administración.

El señor Edgar Castebianco pregunta si ya se realizaron los arreglos a las áreas comunes afectadas por este apartamento.

El señor Guillermo Godoy informa que sí ya algunos arreglos, como el de los acrílicos de ingreso de la torre y si el cambio del vidrio al apartamento, se afecta y que queda pendiente el de los domos.

La señora Catalina Huertas toma en posesión la presidencia durante la reunión, ya que se cumplió con el debido proceso, esperar que la persona acepte, que se digan las multas y ya entiende que hay una unos valores de sanciones que fueron suministrados o aconsejados por el Comité de Administración y yo pienso entonces que lo que debemos hacer es el proceder, entonces que sean aplicar las sanciones correspondientes y avanzar al siguiente punto.

La administración informa que se habló con el señor de la inmobiliaria y se le informo que hasta que el arrendatario hasta no arregle los domos, no se permitirá la salida, ya que lleva dilatando el tema por varios días, también es importante informar que se instaló el acrílico del ingreso de la puerta a la torre, y la instalación de la lampara que también dañaron, pero presento una falla y nuevamente se le escribió la inmobiliaria, solicitando la revisión de la misma. También se le informo que la sanciones que se colocarían en el transcurso de la semana, se iban a informar el valor después de tener la reunión con el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

La señora catalina Huertas solicita que se deje consignado en esta acta, cuanto es el valor a pagar, el valor de las cuotas de administración impuestas al arrendatario.

La administración informa que el valor de las sanciones son los siguientes:

- El valor total de las sanciones es de \$1'408.000, el valor de su cuota de administración es de \$234.800, el total de las sanciones impuestas son 6.

- Por decisión unánime, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia acepta las sanciones interpuestas al apto 2 1101.

El consejo de administración solicita que se notifique a la inmobiliaria, al arrendatario y al propietario para darles a conocer las sanciones impuestas y que firme el acta de aceptación.

4.1. Torre 1 apto 1603

La administración informa que se tiene la novedad con el apartamento torre 1 apto 1603, quien fue donde los arrendatarios se encontraban escuchando música a un alto volumen y el guarda se acerca al apto y les solicita que por favor bajen al volumen y donde el residente es grosero y en su estado de alicoramiento, le saca un arma de fuego y se la coloca al guarda en el estómago, en donde se hace el llamado a la Policía Nacional, pero en el momento que ellos llegaron, no se encontraron ningún arma.

Toma la palabra el señor Guillermo Godoy, en el cual informa que tuvo acercamiento con el residente del apto, el cual manifiesta que fue su familiar quien tuvo este comportamiento, así mismo, también me informo que el familiar ya no se encontraba viviendo en el conjunto y se notificó que se iba a realizar una sanción económica por la falta cometida.

Revisando el caso el comité de convivencia y revisando el Manual de Convivencia se decidió colocar las siguientes sanciones:

- Un (1) Llamado de Atención escrito.
- Una (1) Sanción Grave que equivalen a 1 Cuotas de Administración.
- Una (1) Sanción Extra -Graves que equivalen a 2 cuotas de Administración.

El valor total de las sanciones es de \$458.200, el valor de su cuota de administración es de \$229.100 y el total de las sanciones impuestas son 2.

El Consejo de Administración y Comité de Convivencia por decisión unánime aprueba la imposición de la multa para la torre 1 apto 1603 y se deberá informar al propietario para la firma del acta y el arrendatario.

4.3 Torre 1 apto 1805

La administración informa que se tiene la novedad con el apartamento torre 1 apto 1805 que el residente va arrojar la basura y su perrito hace sus necesidades en el parqueadero, el residente no procedió a limpiar el chichi de la mascota.

Revisando el caso el comité de convivencia y revisando el Manual de Convivencia se decidió colocar las siguientes sanciones:

- Un (1) Llamado de Atención escrito con las siguientes recomendaciones:
- Sacar a la mascota con correa en todo momento mientras transite en el interior de la copropiedad, para evitar que nuevamente la misma haga sus necesidades en las áreas comunes.

- Atender a los llamados de atención que cualquier integrante de la copropiedad le haga cuando cometa una infracción al manual de convivencia.
- Comprometerse a que la mascota no va a volver a hacer sus necesidades en ninguna parte interna de la copropiedad, si así fuere, el deber es limpiar ese espacio para dejarlo aseado, para las demás personas que viven en la copropiedad.
- Al sacar a la mascota deben llevar materiales de aseo, (botella con agua, limpiador de pisos desinfectante) para limpiar al instante el área que se ensucie.
- Si es reincidente, debe tener en cuenta que se impondrá una multa por faltar a la sana convivencia en la copropiedad.

El Consejo de Administración y el Comité de Convivencia por decisión unánime, aprueba la imposición de la multa para la torre 1 apto 1805 y se deberá informar al propietario para firma de acta.

El Consejo de Administración y el Comité de Convivencia informa que el proceso de imposición de multas será el siguiente.

1. A la administración llega el caso.
2. La administración solicita las evidencias para sancionarlo.
3. Se enviará al Comité de Convivencia para estudio y la aplicación de sanciones.
4. El Comité de Convivencia enviará el acta con las respectivas sanciones y multas que el infractor incumplió.
5. La administración envía la citación para reunión del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia para la aprobación de la sanción.
6. Se citará al infractor (propietario o residente) y se informará la sanción impuesta y se levantará acta de conocimiento.
7. Si el proceso lleva sanción económica, se pasará al área contable para ser cargado en el mes siguiente.

5. Cierre sesión.

Siendo las 10:00 pm (hora) se finaliza la reunión de consejo de administración.

Rosa Buitrago
Comité de Convivencia

Álvaro Cárdenas
Comité de Convivencia

Guillermo Godoy
Comité de Convivencia


Jhon Céspedes
Presidente Consejo

Yury
Comité de Convivencia


Catalina Huertas
Consejo

Yolanda Montenegro
Comité de Convivencia

Kimberly Ayala
Consejo

Marcela Plaza
Consejo

Neftali Hernandez
Consejo

Juan Daza
Consejo

Edgar Castiblanco
Consejo

Jilka Marin
Representante Legal

Johana Barragán
Administradora Delegada