

Señores

Consejo de Administración

Conjunto Residencial Parque Central Bonavista 2

Ciudad

ASUNTO: Terminación contrato del Administrador

Referente a la decisión tomada por El consejo de Administración de finalizar el contrato del administrador debo hacer las siguientes observaciones:

La primera tiene que ver con las razones por las que se sustenta la terminación; pues se hace mención al resultado de una evaluación de desempeño realizada en reunión de fecha 20 de diciembre de 2018, en la cual obtuvo una calificación de 1.75 sobre 5 ; al preguntar a la Administradora si conocía este documento me informó que no; documento que considero el mismo día debió ser retroalimentado con la Representante Legal, donde Ella conociera los indicadores de gestión, índices y parámetros bajos los cuales estaba siendo evaluada, para que se establecieran correctivos y acciones a tomar; pero no fue entregado, ni solicitadas las explicaciones de acuerdo a cada aspecto evaluado; pero sí fue utilizado 08 días después como base para finalizar un contrato, sin realizar el debido proceso en este caso.

El contrato menciona dos anexos para la evaluación de desempeño, cuyo modelo debía ser elaborado por el Consejo y entregados a la Administradora, para realizar dicha evaluación y estos documentos no fueron aportados según retroalimentación realizada.

Así mismo considero que el incremento realizado en el mes de noviembre a la Administradora es contrario a la evaluación mencionada; pues según contrato el incremento dependía de los resultados; aunque según explicación recibida del equipo del Consejo, el incremento se realizó como parte de un compromiso de mayor tiempo de dedicación al Conjunto

De igual forma se menciona como otra causal de terminación del contrato, la realización de una actividad con el personal de aseo, vigilancia, asistentes administrativos y residentes de lo cual se derivó una queja por parte de la empresa de aseo; que al verificar el contenido de dicha comunicación se evidencio que no toda la información allí registrada es válida; por cuanto dice la carta que la empresa envió \$150.000 para esta celebración y que fueron utilizados en licor; pero en la revisión realizada se encontró: que hasta el día 26 de diciembre fecha en que la actividad se realizó, este dinero no había sido recibido en la Administración, fue entregado posteriormente y no se ha utilizado.

En segunda medida y teniendo en cuenta que una de mis funciones como Revisor Fiscal es blindar a cada uno de los copropietarios del conjunto de situaciones futuras que comprometan su patrimonio y analizando lo que implica en el momento estar sin representación legal, por la situación económica del conjunto y la serie de actividades que están en proceso de desarrollo; en mi concepto evaluo como apresurada dicha decisión, pues aun cuando es cierto que todas las obligaciones del contrato no se han cumplido a cabalidad; también considero y se lo expresé al Consejo que descontando el tiempo de empalme y conocimiento de la copropiedad realmente se está hablando de una gestión de cuatro (4) meses y para el conjunto es muy oneroso estar cambiando cada seis meses de administrador, por los costos de selección, el proceso de empalme y acoplamiento que dura en promedio tres meses, lo que hace que el conjunto retroceda y no avance.

Lo anterior sumado a los siguientes puntos que también se ven afectados y deben ser tenidos en cuenta:

- Se está a las puertas de una asamblea general de copropietarios, donde es imprescindible la presencia de la Representante Legal del Conjunto al ser la responsable de la información contable y administrativa del periodo que se va a presentar
- Es la representante Legal quien conoce la situaciones y necesidades más urgentes que deben quedar plasmadas en el presupuesto que se presentará para la asamblea general, además de ser su obligación según la ley 675.
- Se está en un proceso adelantado de certificación de los ascensores, que de no lograrse el conjunto perdería más de seis millones de pesos y es la Administradora actual quien conoce todos los pormenores de la situación.

- En el caso de PC consultores y AR donde ya se logró rehacer las relaciones rotas con las dos entidades y se está en proceso de subsanar los pendientes del informe de hallazgos, no es conveniente para el Conjunto que una nueva persona retome este proceso, sino que sea finalizado por la Actual representante Legal.
- Como parte del proceso de reclamaciones ante la aseguradora por los gastos ocasionados con el tema de motobombas, se ha hecho una buena gestión recuperando más de \$46.000.000 a lo largo del año, pero aún está pendiente por gestionar más de \$10.000.000
- El Proceso actual en desarrollo para la elección de la empresa de mantenimiento de ascensores que es vital y urgente para la copropiedad; pues el que estaba en desarrollo venció el pasado 31 de diciembre y actualmente está con prórroga, el proceso de licitación ya fue iniciado por la Administración actual.
- La Culminación del proceso de citofonía virtual que está en un 50% y que le ahorró un dinero representativo al conjunto y debe finalizarse.
- El Próximo proceso de licitación para la elección de la empresa del seguro de las áreas comunes, ahora en el mes de febrero.
- Continuidad en el desarrollo del SG –SST que le puede generar grandes multas al conjunto, labor que está retomando la Administradora con la contratista que elaboró la política.
- Continuidad con el proceso de mantenimientos preventivos y correctivos de motobombas para evitar en lo posible nuevas afectaciones a los copropietarios
- Culminación del proceso de estudio de potencia eléctrica que se inició con SIMAE
- Proceso de la demanda de pasivos contra AR Construcciones y actual estado de la misma de acuerdo al último comunicado del abogado Orlando Herrán, donde es arriesgado que se necesite la representación legal para algún proceso en cualquier momento; donde además se requiere que conozca el caso.
- Próxima Licitación para la empresa de aseo, porque el contrato actual tiene vencimiento el 31 de marzo de 2019.
- Continuidad con los procesos de cartera que es uno de los temas que más está afectando al conjunto actualmente
- Tema de presentación de información tributaria para lo cual es imprescindible la firma del Representante Legal
- Proceso de actualización de la política de protección de datos solicitada durante todo el año y más cuando contamos con un CCTV
- Derechos de petición recibidos pendientes de respuesta
- Finalización proceso iniciado con abogado, para el tema de las tiendas ilegales

Importante también mencionar la renuncia de varios Consejeros a lo largo del año

RECOMENDACION

Es importante que la terminación del contrato del Administrador se logre en los mejores términos; por cuanto normalmente se sigue dependiendo de la persona entre 20 días y un mes después de finalizado el contrato y lo ideal es lograr que la entrega la realice la persona que sale al nuevo Representante Legal, teniendo en cuenta dentro de muchos aspectos más, los que mencioné en la lista anterior.

Sin embargo, en reunión desarrollada con el Consejo de Administración el pasado 11 de enero de 2019, para tratar puntualmente el tema de la terminación del contrato del Administrador; Ellos mencionan haber analizado cada uno de estos aspectos antes de tomar dicha decisión.

Cordialmente



MARTHA LUCIA ARDILA

Revisor Fiscal