**INFORME REUNIÓN VIA ZOOM CON ADMINISTRADORA ALTOS DE CERRO AZUL 2 OCTUBRE DE 2020**

**ASUNTO: ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 2016 - 2019**

**CON LA PRESENTACIÓN DE CUADROS ESTADÍSTICOS Y GRÁFICAS YA DISTRIBUIDAS POR LOS DIFERENTES MEDIOS QUEDÓ NUEVAMENTE PLANTEADO POR LA COMISIÓN SOBRE LA NECESIDAD DE:**

1. Mantener uniformidad en la clasificación de los gastos para todos los años.
2. Conocer a qué se debe ese gran aumento de los gastos.
3. Resolver la crítica situación de la morosidad y pareciera en general que unos pocos pagamos por los otros.
4. Profundizar sobre el déficit acumulado y cuál es el plan que tienen para resolver dicha situación.
5. Analizar gastos muy onerosos o costosos ya que hay oportunidad de bajar costos según las expectativas de los propietarios. Se compartió información de cotizaciones recibidas por los propietarios, relacionadas a seguridad, mantenimiento y limpieza, que se perfilan más económicos.

Manifestó el administrador que tiene cotizaciones más altas de seguridad que las que presentamos. Se le preguntó si van a contratar una agencia de seguridad y manifestaron que continuarán brindando el servicio.

**POR OTRO LADO, TAMBIÉN QUEDÓ EXPRESADO POR PARTE DE LA COMISIÓN:**

1. Hay quejas sobre el mal control en la garita y la deficiencia en las rondas.
2. Existe una cantidad de lotes en mapa. De ellos hay propietarios que están debidamente registrados en su condición de estar al día o morosos, pero hay otro grupo que no aparecen en las estadísticas ni al día ni morosos. ¿Cuál es la condición de esos lotes?
3. Se presentó la idea de continuar trabajando conjuntamente en temas específicos, en pequeñas comisiones para ver esa condición de lotes que no aparecen e ir resolviendo problemas del residencial. No hubo oposición sobre ello.
4. Se afirmó que hay propietarios morosos que no se pueden ubicar, manifestando la Comisión que la Asociación cuenta con información sobre propietarios y que se puede contribuir para ayudar con teléfonos o correos electrónicos, trabajando en conjunto sobre el tema.
5. **N**os interesa conocer el Plan de Inversiones anual y para períodos superiores a un año.
6. Con respecto al arriendo del Club, se les preguntó por qué pagamos un mantenimiento obligatorio para todos sin que la mayoría lo use y por qué usuarios que no son propietarios lo usan sin tener que pagar. Indicaron que tienen que mejorar el control de acceso al residencial de los que no pagan adecuadamente.

**SE RECIBIERON LAS SIGUIENTES EXPLICACIONES POR PARTE DE LA ADMINISTRADORA:**

1. Que las normas NIF de información financiera que rigen desde 2018 obligan a actualizar las Cuentas por Cobrar y hacer reservas de contingencia para cuentas futuras, por la morosidad, cuya Reserva es del 10% para Cuentas Malas.
2. El aumento del TSM debe verse como una necesidad para cubrir las expectativas mayores de los propietarios.
3. Hacen gestiones de cobro por morosidad que incluyen llamadas telefónicas, correos electrónicos y cartas, además de acciones legales a través de abogados, a quienes se les paga el 20% de lo recobrado y eso lo cubren los morosos.
4. A todos los propietarios se les cobra el TSM por el monto de $70; sin embargo, señalaron que existen aproximadamente 637 propietarios con una morosidad superior a los 90 días. Además, indicaron que existen propietarios que se niegan a pagar los aumentos y se mantienen pagando según sus contratos originales con montos de $5, $10, $15, entre otros.
5. Vistamares informó que ha comprado unos 60 lotes aproximadamente a propietarios morosos, cobrándose de allí la morosidad, lotes que se ofrecen de nuevo en venta.

En cuanto a esta información, la Comisión planteó la necesidad de conocer mejor cómo funciona este tema en cuanto a la liberación de morosidad con la venta de lotes, ya se percibe un conflicto de interés al ser Vistamares propietaria y proveedora de servicios.

1. Sobre las quejas relacionadas con la seguridad el Ing, Correa comentó que por la situación de la cuarentena habían retirado a personal de seguridad con edades mayores de 60 años y con enfermedades previas, como indicó el MINSA. Han incorporado nuevos empleados y tienen planes para mejorar la seguridad.
2. Que tienen un Plan de Inversiones para el próximo año enfocado hacia 3 áreas: Seguridad, Limpieza y Calles, y que nos lo podrán compartir.
3. Explicaron que se paga la Administradora Altos de Cerro Azul S.A. paga un alquiler a Vistamares S.A que es la dueña de Club, lo que se traduce en un acceso privado a los propietarios a un costo razonable ya que se pacta para cubrir depreciación.
4. El administrador expresó que las preguntas enviadas por el comité de propietarios les ayudaron a prestar atención en los temas que preocupan a todos y que ellos pudieran enfocarse en los esfuerzos para mejorar. Agradecieron la participación activa de los propietarios en este aspecto.

**RESUMEN:**

1)  **Seguridad:** La Administradora informó que para el presente mes de octubre estarán finalizando la instalación de un sistema automatizado de control de entrada con tarjeta electrónica, y la instalación de cámaras de vigilancia. Indicaron que han demorado con esta instalación por problemas con el proveedor para que el sistema esté sincronizado con las oficinas administrativas. Reconocieron que el sistema actual de control de entrada es deficiente.

2) **Plan de mantenimiento anual:**  Accedieron a compartir su plan de mantenimiento de 2021 a solicitud nuestra, en consideración al interés que tenemos los propietarios en conocer de antemano cómo se solucionarán los problemas de mantenimiento en general.

3. **Creación de Comité de Trabajo:** Quedó abierto el camino para, sin pedir más citas ni reuniones, comenzar a trabajar de hecho en pequeñas comisiones en temas como :

Inversiones 2021. ( Con el Ing Correa)

Planes Seguridad y Garita ( Con el Ing. Correa)

Morosidad y propietarios morosos (Con la Lic. Acevedo)

Contabilidad y costos (Con el Lic Rigoberto)

La Administradora accedió a que el Comité participe activamente en el proceso de conocer más detalles sobre las cuentas de gastos que nos presentan, ya que les recalcamos que los propietarios queremos que el servicio que se brinda sea el mejor.