

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 107**

En Bogotá, siendo las 6:32 p.m. del día 04 de Abril de 2017, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la primera reunión Ordinaria del Consejo de Administración 2017 – 2018.

Ángela Álvarez	1 - 302
Jaime Nelson Alejo	2 - 404
Jairo Narváz	3 - 203
Blanca Hoyos	3 - 202
Luis Humberto Muñoz	3 - 304
Melquisedec Muñoz	3 - 501
Ana de Romero	3 - 902
Luz Marina López	4 - 1003
Luis Felipe Martínez	6 - 103
Beatriz Henao	8 - 104
Luis Camelo	11 - 201
María del Pilar Avendaño	11 - 404
Yesid Cifuentes	12 - 404
Jorge Sarmiento	12 - 704

Para dar inicio a la misma se dio lectura al orden del día:

**Orden del día Propuesto**

1. Asistencia y verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Presentación del Consejo de Administración.
4. Elección Presidente y Vicepresidente.
5. Aprobación reglamento Consejo de Administración.
6. Propositiones y varios.

**1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM**

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 14 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 14 consejeros.

**2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

Se da lectura al orden del día y fue aprobado por unanimidad.

**3. PRESENTACIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Fueron ratificados once (11) Consejeros por la Asamblea y se unen al equipo cuatro (4) miembros nuevos, quedando un total de quince (15) Consejeros; la Administradora comunica que dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento, se hizo la respectiva verificación de propiedad del apartamento y el estado de la cartera a los miembros nuevos.

Acto seguido, cada miembro hace su respectiva presentación.

Durante la presentación, en general, todos los miembros manifestaron que el principal objetivo es seguir trabajando por el bienestar de la copropiedad, trabajando en equipo y siendo un apoyo para la administración.

**4. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE 2017**

**Presidente:** La Administradora manifiesta que el presidente es el jefe directo de la administración, es una pieza fundamental para el funcionamiento y desarrollo del trabajo en equipo en pro de la comunidad.

Beatriz Henao resalta la gestión desempeñada por Yesid Cifuentes durante el año anterior, proponiendo su postulación para que continúe en el cargo de presidente, Yesid Cifuentes acepta la postulación.

Se elige por unanimidad al señor Yesid Cifuentes como presidente del Consejo de Administración.

**Vicepresidente:** El vicepresidente remplazará al presidente en sus ausencias temporales o permanentes y tiene algunas labores de convivencia.

Melquisedec Muñoz postula a Beatriz Henao y Luis Felipe Martínez postula a Jairo Narváez. Se procede a la votación de vicepresidente, la cual quedó configurada de la siguiente forma:

<b>Beatriz Henao:</b>	Melquisedec Muñoz	3 - 501
	Aida de Romero	3 - 902
	Blanca Hoyos	3 - 202
	Beatriz Henao	8 - 104
	Luis Camelo	11 - 201
	María del Pilar Avendaño	11 - 404
	Luis Humberto Muñoz	3 - 304

<b>Jairo Narváez:</b>	Jorge Sarmiento	12 - 704
	Luz Marina López	4 - 1003
	Ángela Álvarez	3 - 302
	Jairo Narváez	3 - 203
	Yesid Cifuentes	12 - 404
	Luis Felipe Martínez	6 - 103
	Nelson Alejo	2 - 404

Se presenta un empate entre Jairo Narváez y Beatriz Henao, cada uno con siete votos, la elección se define al cara y sello, quedando designado como vicepresidente Jairo Narváez.

## 5. APROBACIÓN REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Administradora informa que recibió un comunicado el día domingo de la señora Ángela Algeciras en la cual hace una solicitud, de que si fuera posible cambiar el día de las reuniones de Consejo (se hace la respectiva lectura de la carta, la cual hace parte integral del acta).

De acuerdo a esta solicitud, se debaten varios puntos de vista:

En primer lugar, la reunión está establecida el tercer martes de cada mes, desde hace más de seis años, motivo por el cual tanto el Revisor Fiscal como la Contadora, organizan su cronograma de trabajo bajo estas fechas, así mismo la Administradora tiene establecidas otras actividades para los días miércoles, jueves y viernes en la noche, que el día disponible sería el lunes, pero sería no contar con la Contadora y el Revisor Fiscal ya que son piezas claves en los informes mensuales, los cuales son enviados en oportunidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Consejo de Administración determina que se sigan manteniendo las reuniones de Consejo para el tercer martes de cada mes e invitan a que la Consejera Angela Algeciras, envíe todas sus proposiciones por correo electrónico, es importante aclarar que no podrá hacer uso del descuento del 5%, por pertenecer al Consejo, ya que es indispensable asistir a las reuniones para acceder este beneficio, por otro lado, tampoco tendrá derecho al voto.

## **REGLAMENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

### **1. FRECUENCIA DE LAS REUNIONES ORDINARIAS**

Se realizan los días martes con la asistencia del Revisor fiscal y el Contador. Esta reunión tendrá como finalidad revisar los estados financieros, analizar y tomar decisiones en torno a ejecución presupuestal y el Administrador informará la gestión realizada durante el mes inmediatamente anterior. Teniendo lo anterior se establece por unanimidad el siguiente cronograma para las reuniones de Consejo Ordinario.

Abril 18 de 2017  
Mayo 16 de 2017  
Junio 20 de 2017  
Julio 18 de 2017  
Agosto 15 de 2017  
Septiembre 19 de 2017  
Octubre 17 de 2017  
Noviembre 21 de 2017  
Diciembre 19 de 2017

Este cronograma se establece con el fin que la información sea enviada de acuerdo con lo establecido en el reglamento Interno y teniendo en cuenta que es el tiempo necesario para que Administración y Revisoría fiscal preparen y presenten sus informes.

Se establece que la contadora de la Copropiedad debe entregar todos los informes incluyendo el Flujo de Caja para las reuniones de Consejo, en caso de no cumplir con esta exigencia no se cancelaran los pagos hasta que no sea entregada toda la información.

### **2. REUNIONES EXTRAORDINARIAS**

Se citará cuando el Consejo o la Administración lo estimen necesario, la convocatoria a estas reuniones se hará con un tiempo no inferior a dos (2) días. **NOTA:** Cualquier miembro del Consejo de Administración podrá citar reunión extraordinaria cuando lo considere necesario, para lo cual también deberá realizarse con un tiempo no inferior a dos (2) días y lo realizará vía correo electrónico.

### **3. CITACIÓN**

La citación a reunión de Consejo de Administración es responsabilidad del Administrador, la cual deberá ser mixta, es decir por vía correo electrónico y escrita. Los Consejeros que no puedan asistir a la sesión citada por la administración deberán excusarse por cualquier medio (correo electrónico o por escrito) con un día de antelación a la reunión.

**NOTA:** La citación y la información soporte para la reunión ordinaria deberá ser enviada con cuatro días de anticipación, para que sea revisada por cada miembro y solo se atiendan inquietudes en la reunión respectiva. Los temas a tratar en proposiciones y varios podrán ser enviados por correo electrónico y se les podrá dar respuesta por la misma vía, en todos los casos harán parte integral de las Actas respectivas.

### **4. HORARIO**

El horario tanto de reuniones ordinarias como de extraordinarias será de 6:30 p.m. a 9:30 p.m. dando un margen de 15 minutos para completar el quórum. La duración será de máximo tres horas, con la posibilidad de ampliar este margen a necesidad y por votación de los consejeros, pudiéndose declarar en sesión permanente hasta las 12:00 a.m.; caso en el cual podrá continuarse con el orden del día sin sobrepasar la media noche.

### **5. QUORUM**

El quórum válido para sesionar tanto en reuniones ordinarias como extraordinarias, será mínimo con la mitad más uno de los miembros activos del Consejo de Administración al momento de realizar la reunión.

### **6. RENUNCIA**

La renuncia de cualquier miembro del Consejo de Administración se presentará por vía escrita y se entregará en la siguiente reunión ordinaria que se realice.

## 7. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Los miembros del Consejo de Administración nombrados en la Asamblea deberán estar a Paz y Salvo por todo concepto, para lo cual el Administrador informará este evento en la reunión pertinente. Ningún miembro del Consejo de Administración podrá contratar con el Conjunto ni directa, ni indirectamente, personalmente o por intermedio de sus empresas, dentro de los grados de consanguinidad y afinidad señalados en la Ley. Se aprueba que en caso de infringir esta norma el contrato se entenderá nulo.

**NOTA:** En caso que algún miembro del Consejo de Administración presente la propuesta de un conocido o amigo, deberá manifestarlo durante la reunión, mantenerse al margen acerca de este tema y declararse impedido en el momento de la votación; en caso de ocultar esta información el Consejero deberá presentar su renuncia inmediata.

Teniendo en cuenta de lo anterior, en todos los contratos se debe incluir una cláusula donde se dé por nulo el contrato, en caso que se descubra que el contratista tiene algún tipo de vínculo con algún Consejero.

## 8. VOTOS Y VOTACIÓN

Todos los miembros del Consejo de Administración tienen derecho al voto.

**NOTA:** Serán válidas las votaciones realizadas durante las reuniones de Consejo siempre y cuando se reúna el quórum estipulado en el numeral 4 del presente reglamento. Igualmente serán válidas las votaciones realizadas por correo electrónico para los temas que por celeridad o por gestión de la Administración se puedan llevar a cabo por este medio siempre y cuando se obtenga una mayoría. Se aclara que, para las votaciones por correo electrónico, la Administración deberá enviar la información suficiente y necesaria para poder votar y se darán única y exclusivamente en casos de emergencia; de igual manera los Consejeros se comprometen a revisar en la oficina de la Administración la información enviada.

## 9. PARTICIPACIÓN DE TERCEROS

Los Consejeros podrán invitar máximo dos personas a las sesiones ordinarias del Consejo de Administración y deberán ser incluidos en el orden del día y si algún copropietario solicita asistir a la reunión, esta deberá ser por escrito y entregada en la administración, a quien se le informará el día, hora de asistencia y tiempo a intervenir.

## 10. REVISOR FISCAL

De acuerdo con la Ley es obligación del Revisor Fiscal estar presente en todas las reuniones ordinarias, igualmente las veces que lo requiera el Consejo de Administración para las reuniones extraordinarias, y cumplirá única y exclusivamente funciones fiscales y no tiene voto en el Consejo de Administración.

## 11. BENEFICIOS

La Asamblea General realizada el día domingo 19 de febrero de 2006, aprobó un descuento del 5% del valor de la cuota de administración de acuerdo con el coeficiente de cada inmueble para las personas que conformen el Consejo de Administración.

**NOTA:** Para que un miembro de Consejo tenga derecho a este descuento debe cumplir con la asistencia al 100% de las reuniones mensuales, tanto ordinarias y extraordinarias, en este caso no se tendrá en cuenta si las fallas son justificadas o no. Es de aclarar que este descuento es diferente al 10% que se debe aplicar por pronto pago. La Administración expedirá el recibo con el respectivo descuento.

De igual manera los miembros del Consejo de Administración tendrán derecho a la utilización de los salones sociales sin costo alguno máximo 2 veces por año. A partir del tercer uso se cobrará la totalidad del valor de alquiler del salón.

## 12. ACTAS

Las actas correspondientes a cada reunión de Consejo, sean ordinarias o extraordinarias, serán elaboradas por el Administrador y serán enviadas a los miembros del Consejo de Administración a más tardar el quinto día hábil siguiente a la reunión. A su vez los

*miembros del Consejo de Administración tendrán un máximo de tres (3) días hábiles para realizar comentarios, observaciones y deliberaciones a la misma; pasado este tiempo si no se presenta ningún comentario se dará por entendido que el acta es aceptada en su totalidad y podrá ser impresa para archivar en el libro de actas.*

### **13. MODIFICACIONES**

*El presente reglamento será modificado de acuerdo a las necesidades que se presenten, para lo cual debe existir el quórum mencionado en el numeral 4 del presente reglamento.*

*El presente reglamento es aprobado y entra en vigencia a partir del 4 de Abril de 2017.*

## **6. PROPOSICIONES Y VARIOS**

**Elección Administradora:** Yesid Cifuentes resalta la labor desempeñada y el excelente trabajo de Andrea Paola Nieto como Administradora durante los últimos 7 años, razón por la cual, para el Consejo no ha sido necesario buscar más opciones de Administrador.

Teniendo en cuenta lo anterior y las opiniones de cada Consejero, se relige por unanimidad en el cargo de Administradora a la señora Andrea Paola Nieto Ramírez, resaltando su compromiso y entrega dentro de la Copropiedad.

Andrea Paola Nieto manifiesta que el camino que se ha recorrido ha sido arduo, logrando un trabajo exitoso en pro de la comunidad. Ha sido un trabajo en conjunto entre la Administración, el Consejo de Administración y la comunidad en general.

Yesid Cifuentes resalta que reconoce las cualidades y calidades profesionales, pero el último año que ha estado más de cerca de la Administración, resalta principalmente las cualidades y calidades a nivel personal.

**Cuota Extraordinaria:** La Administradora informa que en Abril se facturó la primera cuota de la Cuota Extraordinaria, se espera el recaudo de mínimo el 60% para iniciar la obra se estima que esto sea en el mes de Octubre, de acuerdo a esto, en dos meses aproximadamente se realizarán las convocatorias, primero la de Interventoría y posteriormente la de la empresa que realizará la obra.

Yesid Cifuentes manifiesta que la labor del comité que se postuló en la Asamblea, será de aconsejar al Consejo y la administración, con base en la experiencia de cada profesional, con el ánimo que haya una mayor tranquilidad en el proceso, mostrando transparencia para todos.

Ángela Álvarez solicita a la Administradora que lea una serie de sugerencias y se tomen en cuenta las que el Consejo estime convenientes.

**Comité de recibo de las Obras:** Es un grupo que realizará un acompañamiento en el cual se mirarán los aportes que puedan realizar asesorando, sin derecho a votar.

**Comité de Convivencia:** Se propone que este comité retome y se haga cargo de algunas actividades como:

- ❖ Que se incentiven campañas de vacunación y tenencias de mascotas.
- ❖ Actividad día de la Madre: Se solicitará apoyo por parte de la administración, en caso de realizar alguna actividad adicional, ya que teniendo en cuenta la programación de la Administración, por lo general se da un detalle a todas las madres de la Copropiedad.
- ❖ Feria Empresarial. Se propone que esta actividad sea organizada por este comité; se manifiesta que el resultado de las ferias realizadas, no ha sido el más óptimo y no ha tenido la acogida esperada por los residentes, teniendo en cuenta que los costos han sido muy altos y el desgaste operativo aún más. Por este motivo se decidió que esta actividad no se va a volver a llevar a cabo, ya que se exige mucho sacrificio y se ha encontrado una comunidad muy apática.

- ❖ La decoración de Halloween y Actividad del Día de la Familia: La administradora manifiesta que estas actividades son realizadas por la Administración y si se presenta ayuda adicional es bienvenida; sin embargo, la preparación y planeación es exclusiva de la Administración.
- ❖ Participación apoyo novena: Esta participación sería muy positiva para la organización de las novenas por torres.
- ❖ La Administradora manifiesta que el Comité de Convivencia no tiene obligaciones, la única obligación que tienen es ser mediador en temas de convivencia; sin embargo, le manifestará al Comité de Convivencia todas estas sugerencias.

**Funciones Consejo de Administración:** Sugiere las siguientes actividades.

- Cronograma de Actividades
- Subdivisión de comités (Social, Jurídico y Administrativo)
- Salida del consejero que falle a dos reuniones

Beatriz Henao manifiesta que optar por estos comités sería entrar en una Coadministración y no es la política del Consejo de Administración, ya que durante varios años se ha contado con la información al día y producto de esto son los buenos resultados dados por la administración.

Ángela Álvarez manifiesta que estos se conformarían únicamente con el ánimo de apoyar a la Administración por las múltiples actividades que se tienen en el año.

Beatriz Henao manifiesta que durante los siete años que lleva la Administradora, se han tenido años con mayores actividades y siempre se han cumplido al 100%.

Yesid Cifuentes manifiesta que el Consejo ha venido trabajando en Conjunto y su desempeño y trabajo van enfocados en no Co-administrar, sino en aconsejar, contribuir y apoyar a la Administración en el desarrollo de la copropiedad, además la Administradora ha demostrado sus cualidades para cumplir siempre con los objetivos planteados.

Luz Marina López manifiesta que el Consejo ha sido un grupo de trabajo bastante unido y colaborador, en donde se ve la experiencia, organización para cada actividad que se lleva a cabo, cita el ejemplo que el año anterior se acercó a la Administración con el fin de ayudar en la elaboración de la decoración navideña y ya todo estaba listo, lo que demuestra que la Administradora tiene un cronograma para todo lo planteado.

**Actividades para adultos mayores.** Blanca Estrella manifiesta que han estado estudiando la posibilidad de hacer actividades enfocadas al adulto mayor, ya que se ha analizado y el conjunto cuenta con una población numerosa, se manifiesta que la Administración apoyara este tipo de actividades siempre y cuando se cuente con un responsable para este tipo de actividades, Aida de Romero, Blanca Hoyos y Luz Marina López manifiestan que ellas están dispuestas a liderar estas actividades. Se concluye que se iniciará haciendo una sensibilización, con actividades al aire libre, llevando a cabo encuestas dentro de la población y así mirar que tipo de actividades se pueden llevar a cabo.

**Actividades de integración.** Luis Humberto Muñoz propone que se hagan actividades de integración dentro del Consejo para que haya un mayor compartir, de acuerdo a esto se encarga a Luis Felipe Martínez y Ángela Álvarez a organizar la primera integración.

**Comité de Convivencia.** Jorge Sarmiento manifiesta que se invite a una reunión de Consejo de Administración a los miembros del comité de convivencia.

**Ayuda Mocoa.** La administración informa que fue publicado un aviso para que se hagan contribuciones para los damnificados de Mocoa, indicando que estas donaciones serán recogidas por el Ejército Nacional

**Horario Semana Santa.** Se informa el horario de la administración para esta semana será de la siguiente manera: Atención al público lunes y martes de 8:00 am a 1:00 pm, miércoles y sábado no habrá atención.

Siendo las 08:17 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



**YESID CIFUENTES**  
Presidente



**ANDREA PAOLA NIETO**  
Secretario