

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
 ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 110



*Handwritten signature*

En Bogotá, siendo las 6:37 p.m. del día 20 de junio de 2017, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo reunión Ordinaria del Consejo de Administración.

Jaime Nelson Alejo	2 - 404
Jairo Narvárez	3 - 203
Blanca Hoyos	3 - 202
Luis Humberto Muñoz	3 - 304
Melquisedec Muñoz	3 - 501
Aida de Romero	3 - 902
Luis Felipe Martínez	6 - 103
Beatriz Henao	8 - 104
Luis Hernando Camelo	11 - 201
María del Pilar Avendaño	11 - 404
Yesid Cifuentes	12 - 404

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. Aprobación del acta anterior
4. Proposiciones y varios
5. Informe y aprobación Estados Financieros mayo de 2.017
6. Informe de gestión de la Administración mayo de 2.017

#### 1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 10 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar; la reunión culmina con 11 miembros del Consejo.

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

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

#### 3. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que no se recibió ninguna observación, por lo tanto, el acta es aprobada por unanimidad.

#### 4. PROPOSICIONES Y VARIOS

**Cerramiento Mascotas:** Beatriz Henao sugiere colocar un gancho en la parte de abajo de la malla de cerramiento para evitar que las mascotas se salgan por debajo.

**Implementación del sistema para la protección de datos:** La Administradora informa que se debe dar cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 sobre la implementación del "Sistema de Protección de datos", el cual consiste en la implementación de políticas que salvaguarden los datos personales de todas las personas que tienen contacto con la copropiedad, teniendo en cuenta la ley 1581, es de suma relevancia la adopción de estas medidas por los diferentes tipos de bases de datos que maneja la Copropiedad, entre ellos están la de residentes, la del personal que presta sus servicios y visitantes, se deben establecer parámetros para darle manejo a dicha información. Esta información única y exclusivamente puede ser utilizada para lo que permita la ley.

festivo, de lo contrario este ascensor hubiera estado fuera de servicio durante varios días más.

Se recuerda a los consejeros que cuando se presentan daños en la tarjeta principal, se demora algunos días este cambio ya que no es un repuesto que se consiga fácilmente en Bogotá, generalmente toca importarla, sin embargo, se informa que se localizó un laboratorio que repara este tipo de tarjetas teniendo un costo de \$1.500.000 aproximadamente, por una vida útil de una en promedio. En tal sentido, se tomó la decisión de mandar a reparar esta tarjeta para tenerla como repuesto alternativo en caso de daño de otra tarjeta y dar solución en el momento.

**Convocatoria Interventoría:** Yesid Cifuentes manifiesta que ha trabajado en el pliego de condiciones para la convocatoria de la interventoría presenta los pliegos de condiciones para el proceso de selección del Interventor, manifestando que este proceso se debe llevar a primera instancia, ya que el interventor debe revisar términos, mirar contratistas y evaluar los alcances técnicos. Este pliego que se presenta se realizó en base de unos pliegos estatales, adaptados a una contratación privada.

Beatriz Henao manifiesta que esta información se debió enviar con anterioridad, para que todos los consejeros la hubieran revisado, Jaime Nelson Alejo manifiesta que está de acuerdo en esa apreciación. Yesid Cifuentes manifiesta que la idea es presentarlo en la reunión con el propósito que todos los consejeros tengan conocimiento del mismo, Se procede a la lectura del proyecto de pliego de condiciones.

En el momento que se revisa si se incluye o no el valor del presupuesto, al presentarse una deliberación sobre el tema, la Administradora invita a los consejeros a trabajar bajo un panorama real y el presupuesto aprobado por la Asamblea, manifestando que el valor total incluyendo interventoría es de \$800.000.000, por lo tanto, el presupuesto para la interventoría se encuentra alrededor de \$54.000.000 y se debe partir de este valor para los pliegos.

Se prosigue con el análisis del documento, Jaime Nelson Alejo manifiesta que se debe colocar presupuesto estimado y no se debe colocar incluido IVA en esa casilla, sino en otro párrafo, a lo que varios consejeros manifiestan no estar de acuerdo. Después de debatir varios puntos de vista y no llegar a un acuerdo, María del Pilar Avendaño propone que el análisis del pliego de condiciones sea realizado por un grupo más pequeño de consejeros que realmente conozcan del tema, que se reúnan a más tardar en dos días y realicen el documento a publicar.

Se procede a realizar la votación de la propuesta de Mara del Pilar Avendaño, de delegar en un grupo pequeño de consejeros la elaboración del pliego de condiciones para la convocatoria de la interventoría.

Consejero	Apto	Votación
Beatriz Henao	8 - 104	si
Yesid Cifuentes	12 - 404	si
Aida De Romero	3 - 902	si
Estrella Hoyos	3 - 202	si
Luis Camelo	11 - 201	si
Melquisedec Muñoz	3 - 501	si
Jairo Narváez	3 - 203	si
María del Pilar Avendaño	11 - 404	si
Luis Humberto Muñoz	3 - 304	si
Jaime Alejo	2 - 404	si
Felipe Martínez	6 - 103	si

Por decisión unánime se decide delegar a un grupo más pequeño de consejeros para llevar a cabo la revisión de los pliegos y elaboración del documento definitivo para elegir la interventoría.

Luis Felipe Martínez manifiesta que no debería realizarse la revisión tan pronto, debería darse mínimo una semana.

La Administradora manifiesta que no está de acuerdo con esta propuesta y resalta el trabajo que ha venido desarrollando Yesid Cifuentes en la elaboración de los pliegos, ya que es Ingeniero Civil, con amplia experiencia profesional y vasta experiencia en el tema, quien lleva ms de un mes trabajando en el tema, con un documento que se encuentra prácticamente listo, susceptible seguramente a algunas correcciones mínimas, ya que es realmente ponerse de acuerdo en algunos puntos y así conseguir el beneficio para todos.

De acuerdo con la votación presentada se eligen por unanimidad a los consejeros Beatriz Henao, Yesid Cifuentes, Luis Camelo, Luis Felipe Martínez y Jaime Nelson Alejo y a la Administradora Andrea Pala Nieto, para que conformen este comité. Se establece que el documento que se tiene actualmente será enviado el día miércoles 21 de junio al medio día a todos los consejeros para que sea revisado y envíen sus observaciones a más tardar el día jueves 22 de junio a las 2:00 p.m., ya que el comité se reunirá el día jueves.

Jairo Narváez manifiesta que si puede mostrarle el documento a unos conocidos para que le den sus opiniones sobre el mismo. Se le manifiesta que lo puede hacer siempre y cuando las observaciones lleguen en los tiempos establecidos.

## **5. ESTADOS FINANCIEROS MAYO 2017.**

En cuanto el informe del Revisor Fiscal se pregunta si se tiene alguna inquietud ya que este había sido enviado con anterioridad y se resaltan los siguientes aspectos:

La Administradora informa que se abrió un encargo fiduciario por valor de \$191.000.000 correspondiente al recaudo y anticipos de la cuota extraordinaria a la fecha, con el fin que estos dineros tengan rentabilidad.

Como conclusión se le aclara a Beatriz Henao que se ha facturado una cuota extraordinaria por valor de \$191.000.000 y se ha recaudado de la misma \$171.000.000, dejándose de recaudar un 5% del total facturado.

Cartera: Se manifiesta que existen propietarios que han cancelado la cuota de Administración y aun no la cuota extraordinaria, de igual manera les son aplicadas todas las restricciones a las que tienen lugar.

El Revisor Fiscal manifiesta que se han revisado los estados financieros y en su comportamiento no se ha encontrado ninguna evidencia de presentar alguna discrepancia o ajuste significativo, todo se encuentra acorde a las necesidades que amerita la Copropiedad.

## **6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN MAYO 2017.**

La Administradora informa que la cartera ha presentado un incremento específicamente por la facturación de la cuota extraordinaria, expresando que este comportamiento puede presentarse mes a mes, mientras se esté facturando la cuota extraordinaria.

Se resalta el valor de recaudo de anticipos por valor de \$68.000.000 tanto en cuotas de Administración, como en cuotas extraordinarias, permite un buen flujo de liquidez y el recaudo obtenido es excelente, ya que prácticamente se está facturando otra cuota de administración.

Alejandro Rivera manifiesta que la cartera presentada actualmente no afecta el manejo administrativo normal del conjunto, los servicios y mantenimientos generales mensuales, el problema iniciaría en el final del recaudo de la cuota extraordinaria, ya que, al presentarse una cartera de la misma, estaríamos ilíquidos para cancelar el saldo de la obra. En tal

sentido, la administradora manifiesta que por eso se planteó inicialmente un recaudo mínimo del 60% para tener en promedio tres o cuatro meses para terminar de recaudar la cuota extraordinaria.

Se aclara que siempre se aplican todas las políticas de restricción para las personas que se encuentren en mora.

La Administradora resalta que se recaudó cartera de vigencias de años anteriores por un valor de \$4.500.000 y se seguirá trabajando en el recaudo de la misma, la cual corresponde a procesos de cobro jurídico.

La Administradora informa que fue enviado el informe de la Abogada en cual se evidencia el estado actual de los procesos, los acuerdos de pago y el pago total de lo que se ha recibido, de acuerdo a lo solicitado.

Jairo Narváz resalta el cambio de la iluminación perimetral a luz led, sin embargo, solicita le aclararen que se ha podido hacer acerca del problema de luz sobre la zona de la Ave 68. La Administradora informa que se cotizaron tres postes nuevos, pero el presupuesto que se tiene no alcanza, ya que se tiene que hacer toda la acometida eléctrica y excavación en la zona y esto es un gasto representativo, se está revisando la opción de colocar solo dos postes, manifiesta que se sigue trabajando en el tema, porque es una necesidad de gran importancia.

No se presentan dudas adicionales al informe de gestión de Administración.

Siendo las 08:50 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.

  
**YESID CIFUENTES**  
 Presidente

  
**ANDREA PAOLA NIETO**  
 Secretaria

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
 ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 74**

En Bogotá, siendo las 6:18 p.m. del día 11 de julio de 2017, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo reunión Extraordinaria del Consejo de Administración.

Jaime Nelson Alejo	2 - 404
Jairo Narváz	3 - 203
Luis Humberto Muñoz	3 - 304
Melquisedec Muñoz	3 - 501
Aida de Romero	3 - 902
Luis Felipe Martínez	6 - 103
Beatriz Henao	8 - 104
Luis Hernando Camelo	11 - 201
María del Pilar Avendaño	11 - 404

**CUADRO COMPARATIVO MANTENIMIENTO CANCHA DE SQUASH**

PROVEEDOR	PISO CANCHA			MURO DE IMPACTO Y MUROS LATERALES				TIEMPO DE ENTREGA	FORMA DE PAGO	POLIZA	VALOR TOTAL	
HI-TEC Ingenieria	PULIDA: Todo el piso se pulirá con lija y maquinaria especializada para madera, con lo cual se recobrará la nivelacion del área y se eliminarán posibles secciones que presenten y puedan generar tropezones.	SELLADO: APLICACIÓN DE CAPA DE SELLANTE	DEMARCAION PROFESIONAL REGLAMENTARIA PARA JUEGO DE SQUASH PINTURA DE ALTO IMPACTO	AREA: 60M2	REPARACION DE PAÑETE (Incluye reforzamiento en malla), ARREGLO CON RESINA EPOXICA HILTI Y CAPA DE ESTUCO	PINTURA MURO DE IMPACTO (FRONT TENNIS) PINTURA ALTO IMPACTO Y VINILO TIPO 1 PARA MUROS LATERALES	PINTURA ROJA DEMARCAION MURO FRONTAL	AREA: 40M2	20 DIAS CALENDARIO	60% ANTICIPO - 40% CONTRAENTREGA	CUMPLIEN TO	\$ 7.200.000
R & D Construcciones	PULIDA: Todo el piso se pulirá con lija y maquinaria especializada para madera, con lo cual se recobrará la nivelacion del área y se eliminarán posibles secciones que presenten y puedan generar tropezones.				REPARACION DE PAÑETE, ARREGLO CON RESINA EPOXICA HILTI Y CAPA DE ESTUCO	PINTURA MURO DE IMPACTO (FRONT TENNIS) PINTURA ALTO IMPACTO Y VINILO TIPO 1 PARA MUROS LATERALES			15 DIAS CALENDARIO	70% ANTICIPO - 30% CONTRAENTREGA		\$ 7.975.975
ART LTDA CONSTRUCCIONES DEPORTIVAS	PULIDA: Todo el piso se pulirá con lija y maquinaria especializada para madera, con lo cual se recobrará la nivelacion del área y se eliminarán posibles secciones que presenten y puedan generar tropezones.				REPARACION DE PAÑETE, ARREGLO CON RESINA EPOXICA HILTI Y CAPA DE ESTUCO	PINTURA MURO DE IMPACTO (FRONT TENNIS) PINTURA ALTO IMPACTO Y VINILO TIPO 1 PARA MUROS LATERALES			20 DIAS HABILES	60% ANTICIPO - 50% CONTRAENTREGA		\$ 9.000.000