

voz, pero no con voto; serán escuchados sus planteamientos y sugerencias y se espera un aporte importante de este grupo. En tal sentido, se llevará a cabo una reunión con el comité mencionado con el comité designado por el consejo de Administración, el Interventor y la Administradora; se aclara que cualquier consejero puede asistir a la reunión.

Piscina: La Administradora informa se iniciará el mantenimiento general de la piscina por dos semanas, las labores que se llevarán a cabo son mantenimiento del domo, pintura, cambio del rompeolas, aprovechando la terminación de la temporada de vacaciones y se coordinará con la Salvavidas sus días de vacaciones.

Adoquines: Paola Nieto informa que se llevó a cabo el manteniendo de los adoquines.

Lámparas Externas: La Administradora informa que ya se hizo la respectiva reclamación a Codensa y se está a la espera de la reparación respectiva.

Cuartos de Basura: Se informa que estos cuartos no pueden dejarse con la puerta cerrada, ya que se pueden encerrar los gases y esto generaría un riesgo a la copropiedad. Aida de Romero solicita que haya un mayor aseo en los cuartos de aseo ya que a veces se encuentran muy desordenados; Yesid Cifuentes manifiesta que se haga un aviso indicando la manera adecuada de la utilización de las canecas de acuerdo a los colores.

6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN JUNIO 2017.

La Administradora pregunta si se tiene alguna inquietud con respecto al informe; Jaime Alejo manifiesta que tiene una duda acerca del número de cuota de la cuota extraordinaria. La Administradora se excusa y manifiesta que hay un error ya que corresponde a la tercera cuota.

Paola Nieto manifiesta que tuvo un aumento en la cartera mayor a 90 días por valor de \$1.282.090, en la cartera de 61 a 90 se evidencia un incremento específicamente por la facturación de la primera cuota de la cuota extraordinaria, sin embargo, aclara que la cartera general en el mes de Junio disminuyó en \$632.000.

María del Pilar Avendaño pregunta si se tiene alguna restricción con los acuerdos de pago; la Administradora explica que lo más importante en los acuerdos de pago es la concertación que se hace de las dos partes buscando un acuerdo y que el deudor tenga un reconocimiento de su deuda, siempre buscando que la cartera no aumente.

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

Siendo las 07:46 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. 112

En Bogotá, siendo las 6:37 p.m. del día 23 de Agosto de 2017, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo reunión Ordinaria del Consejo de Administración.

Angela Álvarez	1 - 302
Jaime Nelson Alejo	2 - 404
Jairo Narváez	3 - 202
Blanca Hoyos	3 - 202
Luis Humberto Muñoz	3 - 304
Melquisedec Muñoz	3 - 501
Aida de Romero	3 - 902
Ángela Algeciras	3 - 904
Luis Felipe Martínez	6 - 103
Beatriz Henao	8 - 104
Luis Hernando 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. Aprobación de las actas anterior
4. Propositiones y varios
5. Informe y aprobación Estados Financieros julio de 2.017
6. Informe de gestión de la Administración julio de 2.017

1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 11 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar; la reunión culmina con 14 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 ACTAS ANTERIORES

La Administradora informa que fueron enviadas las actas de la reunión ordinaria y extraordinaria y no se recibió ninguna observación, por lo tanto, las actas son aprobadas por unanimidad.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

Convocatoria Mantenimiento de Fachadas: La Administradora informa que el día sábado 19 de Agosto de 2017, fueron publicados los pliegos, de acuerdo con el cronograma establecido. Como había sido planteado en el cronograma fueron recibidos los pliegos por parte de la Interventoría, el 13 de agosto, el día 14 de agosto fueron revisados por el Comité del Consejo de Administración, quienes realizaron algunas sugerencias. El día 15 de Agosto de 2017, se llevó a cabo reunión con el Comité Técnico Asesor designado por la Asamblea General de Copropietarios, el Comité del Consejo de Administración, la interventoría y la Administración.

Se informa que, desde el inicio de la reunión, se dio claridad al rol que desempeñaría el Comité de la Asamblea en el proceso del mantenimiento de las fachadas, ya que los miembros del comité pensaban que su participación era diferente. Yesid Cifuentes manifiesta

que se contó con el apoyo del Interventor, quien puso un límite en los marcos del seguimiento y ejecución del contrato, se realizó la presentación de los términos de referencia, elaborados por la Interventoría y en términos generales la reunión culminó en buenos términos, teniendo en cuenta algunas observaciones realizadas por el Comité de la Asamblea se realizaron algunos ajustes, haciendo de la reunión un tiempo productivo para beneficio del Conjunto, en términos generales al final todos los asistentes de la reunión estuvieron de acuerdo. Expone que fue necesario aclarar el alcance del contrato de la Interventoría. Finaliza manifestando que las discusiones son sanas para cualquier tipo de proceso.

Paola Nieto explica que la discrepancia al inicio de la reunión con el comité de la Asamblea, fue porque no estaba clara la participación, por lo tanto, se aclaró que la propuesta la hizo el señor Elmer Mateus, en relación con crear un comité técnico asesor, para el momento de tomar la decisión del contratista que llevaría a cabo la obra, aclarando esta situación con el video y el acta de la Asamblea. En tal sentido, la idea es que, cuando se tenga la evaluación de los proponentes que se presentaron, se inviten y se verifique si se tiene alguna sugerencia o duda de dicho proceso. Se resaltan y valoran los aportes manifestados por los tres miembros, quienes se dieron cuenta de la transparencia de dicho proceso.

Se informa que el día viernes 25 de agosto, se llevará a cabo la visita de obra de 8:00 a.m. a 10:00 a.m., requisito habilitante, quien no asista no podrá participar, por lo tanto, invita a los Consejeros que deseen estar presentes en la visita para ser veedores del proceso

Mantenimiento Cancha de Squash: La Administradora informa que ya se realizó el mantenimiento de la cancha squash y se encuentra en su funcionamiento normal.

Certificación Ascensores: La Administradora informa que se llevó a cabo la segunda visita de inspección el 2 de Agosto y fue otorgada la certificación de los ascensores y está publicada la certificación en cada ascensor. Beatriz Henao sugiere que sean cambiados los avisos instalados de recomendaciones de seguridad por unos más acordes al conjunto.

Carteleras: Paola Nieto informa que se llevará a cabo el cambio de las carteleras interiores de los ascensores.

Gimnasio: El proyecto es iniciar la ampliación y remodelación del Gimnasio a finales del mes de Septiembre, agradece la labor de Jairo Narváez y Felipe Martínez, quienes hicieron un diseño con su respectivo plano muy acorde a lo que necesita el gimnasio. Yesid Cifuentes manifiesta que es un proyecto que realmente tiene elementos técnicos que lo hacen viable. Paola Nieto informa que para llevar a cabo esta obra se tiene un presupuesto de \$22.000.0000, dentro de los cuales se encuentran las adecuaciones y la compra de máquinas, expone que la idea es comprar los materiales y contratar la mano de obra con las garantías del caso, con el fin de poder optimizar los recursos para comprar la caminadora y otros elementos que se necesitan. Así mismo sugiere realizar una súper inauguración cuando se reabra el nuevo gimnasio.

Impermeabilización Tanque: La Administradora informa que se llevará a cabo la impermeabilización del tanque en el festivo de octubre, ya que es necesario suspender el servicio de agua tres días.

Reflectores: La Administradora informa que debido al tema crítico de iluminación y teniendo en cuenta las sugerencias de varios Consejeros, fueron instalados tres reflectores más sobre la Avenida Carrera 68, este rubro se ejecutó teniendo en cuenta el ahorro evidenciado en el primer mes, gracias al cambio de la iluminación perimetral a led, este retorno de inversión se verá reflejado aproximadamente en tres meses.

Puntos Ecológicos: Beatriz Henao manifiesta que hacen falta unos puntos ecológicos, la Administradora informa que se están optimizando los recursos para mirar de donde se puede ejecutar, ya que el rubro de mantenimiento y reparaciones se encuentra ejecutado casi en

un 100%, debido a la intervención de filtraciones de varios apartamentos por las fuertes lluvias presentadas en el primer semestre del año, las cuales no estaban presupuestadas.

Lámparas de Alumbrado Público: Paola Nieto informa que fueron hurtadas siete lámparas externas ubicadas en sobre la calle 23. Esta situación fue evidenciada por el Consejero Jairo Narváez; se procedió a llamar a Codensa, pero no se obtuvo ningún tipo de respuesta, por tal motivo se radicó un derecho de petición en la UEAPS. Se recibió respuesta que fue direccionado directamente a Codensa.

Poda Árboles: Se informa que se realizó el derecho de petición correspondiente y ya realizaron la visita de inspección para llevar a cabo la poda de 34 individuos arbóreos que están incluidos en la reclamación.

Domos costado Cancha Múltiple. La Administradora informa que ya se realizó la respectiva reclamación a la Aseguradora y se está pendiente de la instalación.

Jorge Sarmiento manifiesta que se hable con Seguridad Atlas para que hagan un mejoramiento de las casetas de seguridad.

5. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS JULIO 2017.

Yesid Cifuentes manifiesta que el Revisor Fiscal desafortunadamente no pudo asistir a la reunión, ya que su esposa tiene quebrantos de salud y se encuentra en proceso de hospitalización, desde el punto de vista personal y humano es una situación entendible, desde el punto de vista laboral Alejandro Rivera ha mandado cumplidamente sus informes, sin embargo en el último informe enviado por el Revisor Fiscal, además de plasmar su labor de revisión y supervisión de los estados financieros, también incluyó las aclaraciones relacionadas con los cuestionamientos realizados por algunos miembros del Consejo de Administración, manifiesta que todas las personas tienen derecho a la defensa, que le parece que las aclaraciones son respetables, pero deberían estar separadas del informe de revisoría fiscal.

Beatriz Henao manifiesta que se encuentra de acuerdo con la apreciación de Yesid Cifuentes, ya que considera que el Revisor Fiscal debió ceñirse a dar la información correspondiente al informe de revisoría fiscal y hubiese hecho una carta aparte manifestando su inconformidad, la cual haría parte integral del acta.

Luis Camelo propone que se cite a una reunión aclaratoria con Alejandro Rivera, solo para ser tratado este tema y así aclarar las diferencias y criterios, se le pide a la Administradora que coordine la fecha para dicha reunión y que sea explicado minuciosamente todo lo plasmado en el informe y cómo es el manejo de su Revisoría Fiscal.

Como todos ya habían realizado la lectura previa del informe del Revisor Fiscal, se pregunta si se tienen inquietudes u observaciones.

Jaime Alejo pregunta cómo se interpreta el saldo de los bancos, la Contadora Irene Marin aclara que el saldo del extracto nunca va cuadrar con los saldos de los libros contables. Explica la conciliación manifestando que el saldo a julio 31 en la cuenta corriente fue de \$5.402.328 en los libros contables y en el extracto bancario \$11.183.000, diferencia existente porque se encuentran cheques pendientes de cobro y más abajo se ve reflejada la diferencia que son los cheques por cobrar, se ve con claridad la explicación de la contadora.

6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN JULIO 2017.

La Administradora pregunta si se tiene alguna inquietud con respecto al informe; manifiesta que en términos generales se llevaron a cabo los mantenimientos mensuales, se resalta el mantenimiento general de la piscina, en el cual se incluyó el mantenimiento del domo, pintura general y el cambio de los pisos de los baños.

Así mismo Paola Nieto manifiesta que la cartera en general tuvo un incremento por valor de \$7.600.475, incremento dado de 0 a 30 días por valor de \$1.016.000, de 31 a 60 días en promedio un \$1.000.000, la cartera de 61 a 90 días disminuyó \$317.000, lo que significa que se pagaron algunas cuotas extraordinarias y por último la cartera mayor a 90 días incrementó específicamente porque en esta mora entró el primer cobro de la cuota extraordinaria.

Se presenta que en total en el mes de julio se facturaron \$229.638.266, de los cuales se recaudaron en total \$222.037.791, dejando de recaudar en el mes un 3,31% del total facturado, así mismo expone que de la cuota extraordinaria solo se dejó de recaudar \$4.503.596

En conclusión resalta, que se ha facturado por concepto de cuota extraordinaria un total de \$380.895.072 a corte 31 de julio de 2017, de los cuales se encuentran pendientes por recaudar \$25.867.449, equivalentes al 6,7% del total facturado, este es un recaudo magnífico, teniendo en cuenta que prácticamente se está facturando una cuota de administración adicional, también resalta que en julio se encuentran \$28.000.000 por pagos anticipados de cuota extraordinaria, por tal comportamiento de pago es importante iniciar con la ejecución de la obra a la mayor brevedad.

Se le explica al Jaime Alejo que actualmente se cuenta con dos fiducias, una que maneja el fondo de imprevistos y otra que se abrió con el Banco Caja Social para manejar la cuota extraordinaria, en la cual se trasladaron \$191.000.000, con el fin de obtener rendimientos financieros, dinero adicional con el que se puede contar. Se continuarán haciendo algunos traslados a la misma.

Un tema importante de resaltar dentro de la cartera, es que se ha venido recibiendo pagos de vigencias anteriores y se sigue trabajando en pro de recaudo de cartera, la Administradora comunica que dentro del informe se encuentra el informe de la Abogada.

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

Siendo las 07:52 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



ANDREA PAOLA NIETO
Secretaria

YESID CIFUENTES
Presidente