

## 6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE 2017.

La Administradora pregunta si se tiene alguna inquietud con respecto al informe, Jaime Alejo presenta algunas inquietudes que serán revisadas.

Paola Nieto manifiesta que la cartera tuvo en el mes de septiembre, un comportamiento extraordinario, en general tuvo una disminución de \$108.000, recuperando de cartera de vigencias de años anteriores a 2016 por valor de \$2.433.722, la cartera mayor a 90 días incrementó solo en \$1.613.176 y lo que va del año se han recaudado \$25.000.000, lo que evidencia el trabajo realizado en la recuperación de cartera.

La cartera total de copropiedad presenta un saldo de \$139.545.149, cuotas de administración \$74.842.039 que corresponde al 55% de la deuda total de la cartera, Intereses de mora por \$27.882.603, cuota extraordinaria por \$32.036.208, cuota extra año 2011 por \$1.123.386, sanción inasistencia asamblea \$1.713.098 y otros (gastos judiciales, aprovechamiento y pernoctación), por valor de \$3.071.206.

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

Siendo las 08:00 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la

  
**YESID CIFUENTES**  
Presidente

  
**ANDREA PAOLA NIETO**  
Secretaria

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 115**

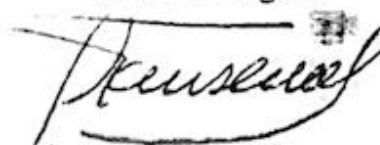
En Bogotá, siendo las 6:36 p.m. del día 21 de noviembre de 2017, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo reunión Ordinaria del Consejo de Administración.

Ángela Álvarez	1 - 302
Jaime Nelson Alejo	2 - 404
Blanca Hoyos	3 - 202
Luis Humberto Muñoz	3 - 304
Melquisedec Muñoz	3 - 501
Luis Felipe Martínez	6 - 103
Beatriz Henao	8 - 104
Luis Hernando Camelo	11 - 201
María del Pilar Avendaño	11 - 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 octubre de 2.017
6. Informe de gestión de la Administración octubre de 2.017



## 1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 9 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar; la reunión culmina con 10 miembros del Consejo, teniendo en cuenta que no cuenta con la presencia del Presidente ni del Vicepresidente del Consejo de Administración, se nombró un presidente Ad hoc para liderar la reunión.

## 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

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

## 3. APROBACIÓN ACTA ANTERIOR

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

## 4. PROPOSICIONES Y VARIOS

**Ampliación Obra Gimnasio:** La Administradora invita a los consejeros presentes, a subir al gimnasio y observar la obra de ampliación ejecutada. Acto seguido la Administradora informa que se llevara a cabo su inauguración el día sábado 25 de noviembre, en dicho evento se realizará un desayuno fitness y una clase de artes marciales a las personas que asistan.

Se informa que la obra se culminó antes del tiempo previsto, con un costo total de \$15.600.000, adicionalmente se realizó una adecuación eléctrica total de \$1.200.000 y \$5.000.000 en la compra de la máquina caminadora.

La Administración da un sincero agradecimiento por la gestión, colaboración y apoyo de Jairo Narváez y especialmente a Luis Felipe Martínez durante el desarrollo de la obra del gimnasio, por su gran cooperación en la culminación del proyecto, siempre pensando en el bienestar de la comunidad.

Los consejeros manifiestan su total acuerdo con la obra de ampliación del Gimnasio.

**Iluminación navideña:** Se informa que las luces del conjunto serán encendidas el día lunes 27 de noviembre de 2017.

## 5. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS OCTUBRE 2017.

Beatriz Henao manifiesta que como ya había sido enviado el informe del Revisor Fiscal, se procederá a las dudas e inquietudes que se tengan.

Beatriz Henao pregunta, como se está manejando los recaudos de la cartera, ya que en el mes de octubre se tuvo un incremento significativo en las cuotas extraordinarias, preguntando las políticas para el abono de las cuotas.

La Administradora manifiesta que se aplica a interés de mora y al capital más antiguo; sin embargo, se tiene el caso de las personas que han pagado por anticipado sus cuotas de administración y se tiene anticipo por administración, el cual no se puede cruzar con las cuotas de administración. De igual manera manifiesta que en el caso de los pagos de arrendatarios, de acuerdo con la Ley 675 artículo 29, capítulo 8, se manifiesta que los arrendatarios son solidarios de las

expensas ordinarias, aclarando que a los arrendatarios que pagan cuota de administración ordinaria, no se le podrán aplicar otras cuotas distintas.

De igual forma Paola Nieto aclara, que en el momento que los apartamentos entran en mora, se les realizan las respectivas restricciones del uso de las zonas comunes no esenciales.

El Revisor Fiscal manifiesta que, si se sigue presentando el comportamiento de aumento en la cartera de la cuota extraordinaria, es posible que se llegue a un aumento de \$40.000.000 aproximadamente de mora y se hará necesario sacar estos recursos del presupuesto ordinario para dar cumplimiento a los pagos establecidos.

Jaime Alejo pregunta cómo es la amortización de la cartera en la copropiedad. La Contadora responde que se aplica en primera instancia a los intereses y al capital más antiguo, aclarando que a los apartamentos que se encuentran en cobro jurídico, los abonos que realizan son aplicados a vigencia anteriores.

Debido al incremento de la cartera y observando las tendencias que se han venido presentando, se sugiere empezar a tomar medidas.

De acuerdo a todo lo debatido, Beatriz Henao propone que se revise el comportamiento de la cartera, que sea cambiada la política de cobro y que en estos casos puntuales sea enviada, en primera instancia, una comunicación al copropietario aclarándole las políticas y normas de la copropiedad.

En tal sentido, la cuota extraordinaria no puede ser pagada por partes, a menos que se tenga un acuerdo de pago.

Por unanimidad se aprueba la propuesta de señora Beatriz Henao.

En relación con la ejecución presupuestal, Paola Nieto manifiesta que hasta el momento se lleva una excelente ejecución, se espera el corte de diciembre, para revisar que excedente queda y así solicitar a la Asamblea la autorización para la utilización de los recursos, teniendo como prioridad cubierta piscina, cubierta torreta social y piso gimnasio.

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

La Administradora pregunta si se tiene alguna inquietud con respecto al informe y manifiesta que en términos generales se llevaron a cabo los mantenimientos mensuales.

Se informa que se compraron dos puntos ecológicos.

Se llevó a cabo el mantenimiento de las bombas sumergibles y los pozos eyectores, que son las encargadas de la succión de las cajas de inspección.

Paola Nieto hace una breve exposición del informe de la Celebración del día de la familia, informando que el costo total fue de \$14.593.898, recaudando donaciones por valor \$2,737.000, por lo tanto la Copropiedad pago únicamente \$11.289.970, quedando una ganancia por valor de \$553.509 que será utilizada para actividades de integración, aclarando que esta actividad no se hace con algún tipo de lucro.

Jaime Alejo sugiere que se analice en la actividad del día de los niños, tener en cuenta las diferentes plazas y así darles la oportunidad a otras personas de participar, además revisar si lo cobrado en la comida da los costos fijos que tiene el evento

**Informe Avance de Obra Mantenimiento de Fachadas:** Paola Nieto de una exposición del Informe del Avance de Obra (Informe que hace parte integral del acta.), analizando principalmente los siguientes aspectos:

- Se informa que la persona que tiene la copropiedad para el SGSST, está apoyando la gestión de la obra en este sentido.
- Se informa que se hicieron pruebas de la pintura con Pintuco, Sapolin y Tito Pabón y se eligió la pintura de Tito Pabón.
- Alfajías: se informa que se debe llevar a cabo una actividad adicional de pintura de las alfajías, ya que no es lógico pintar todo y dejar sin desarrollar esta actividad.
- Se informa que hay un comportamiento atípico de la pintura en los muros y tiene que ver mucho con la humedad relativa de Bogotá, la cual se encuentra en un 90%, por tal motivo, se suspendió esta actividad hasta tener un mejor tiempo.
- Se solicitó a la interventoría, el lote de la pintura y las certificaciones de calidad, obteniendo certificación de autenticidad del lote y calidad por parte del fabricante.
- Sobre las actas de vecindad se informa que, a la fecha, se encuentran ejecutadas en un 86% la torre 13, 1 y 2, 87% torres 6 y 5, 82% torres 7 y 8 y 39% torres 3 y 4.
- Se analizó el comportamiento de las fisuras, encontrando que las torres que dan a la Av Esperanza y a la Av. 68 tiene una mayor afectación.
- Se expone cada una de las actividades que se están llevando a cabo, con el fin que haya claridad en cada uno de estos trabajos ejecutados.
- En términos de tiempo se ha ido desarrollando muy bien, está ajustado al cronograma y en dos meses de ejecución se lleva un 33,4 %.

Se aclaran las dudas presentadas al Informe de Avance de Obra.

**Pintura Puntos Fijos:** Se aclara que esta actividad no está incluida en la obra, es una actividad que lleva a cabo el todero y se tendrá presupuestada para el próximo año.

**Tubería Colgante:** Se informa que este lavado será ejecutado en el mes de enero.

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

Siendo las 09:10 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión de consejo.



**LUIS HÚMBERTO MUÑOZ**  
Presidente



**ANDREA PAOLA NIETO**  
Secretaria