

Paola Nieto pregunta que, de acuerdo a lo planteado en el orden de la programación de la Asamblea, cual creen que sería el manejo del punto mantenimiento de fachadas o que este punto sea incluido en los informes, se sugiere que vaya en un punto a parte y se haga hacia el final después del punto de la cuota extraordinaria.

La Administradora informa que se citara a la Asamblea General a más tardar el sábado 24 de marzo, ya se encuentran todos los informes listos, se citara a una reunión pre-asamblea el jueves 22 de marzo.

Jorge Sarmiento interviene manifestando que se puede llevar a cabo una mejor negociación con la póliza el próximo año, Paola Nieto manifiesta que puerto bahía es una copropiedad que tiene 14 años, teniendo en cuenta que en el año 2017 fue pago por parte de la aseguradora la suma de \$15.000.000 en temas de reclamaciones que son cosas netamente más de deterioro, teniendo en cuenta los excelentes manuales de mantenimiento que se tienen en la copropiedad el deducible que se maneja es de \$100.000, recibiendo una asesoría completa del corredor de seguros. De igual manera en el momento de hacer la renovación de la póliza se hizo el respectivo proceso y estudio para así tomar la mejor decisión. La copropiedad tiene una baja siniestralidad teniendo un programa sostenido de todos los mantenimientos, encontrando que cada elemento tiene su hoja de vida, esto conlleva a lograr invertir en mantenimientos preventivos.

No se presentan dudas adicionales, se aprueba por unanimidad el presupuesto para ser presentado a la Asamblea General.

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. 118**

En Bogotá, siendo las 6:35 p.m. del día 16 de Abril de 2018, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la primera reunión Ordinaria del Consejo de Administración 2018 – 2019.

Ángela Álvarez	1-302
Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501

LAC - PB - 04

Ana de Romero	3-902
Angela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-701
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-401
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benitez	10-1004
Luis Camelo	11-201
Maria 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 VERIFICACION DE QUORUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 17 miembros, por lo tanto se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 18 consejeros.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura al orden del día propuesto. Teniendo en cuenta que el señor Yesid Cifuentes, anterior presidente del Consejo de Administración manifestó que viene en camino, el señor Jairo Narvaez sugiere modificar el orden del día y tratar primero otros temas, con el fin de dar tiempo a que el consejero llegue.

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. Aprobación Reglamento Consejo de Administración
5. Propositiones y varios
6. Elección Presidente y Vicepresidente

El orden del día es modificado por unanimidad.

3. PRESENTACION CONSEJO DE ADMINISTRACION

Fueron ratificados por la Asamblea los quince (15) consejeros del periodo anterior y se unen cuatro (4) miembros más, en total el Consejo de Administración queda confirmado por diecinueve (19) miembros. La Administradora comunica que realizó la respectiva verificación del reglamento para ser parte del Consejo de Administración y todos se encuentran habilitados.

Todos los miembros realizan la respectiva presentación y en consenso se establece que el principal objetivo es seguir trabajando por el bienestar de la copropiedad, trabajando en equipo y siendo un apoyo para la Administración.

4. APROBACION REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Se da lectura al Reglamento de Consejo de Administración propuesto y se realizan las siguientes observaciones:

La señora Beatriz Henao manifiesta que el señor Alejandro Rivera solicitó que sea cambiado el día de las reuniones de Consejo ya que se le cruza con otras reuniones, de igual manera a título personal solicita cambiar el día de las reuniones ya que el día martes se le cruza con otras actividades y quiere participar activamente y estar presente en las reuniones.

De acuerdo a esta solicitud, se debate en primer lugar, que el tercer martes de cada mes está establecido hace muchos años, en segundo se presentan dos propuestas para definir las fechas de reunión ordinaria:

Se somete a votación las siguientes propuestas:

Reunión Ordinaria tercer lunes de cada mes:

Luis Felipe Martínez	6-103
Melquisedec Muñoz	3-501
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Jaime Alejo	2-404
Ángela Álvarez	1-302
Ángela Algeciras	3-904
Luis Humberto Muñoz	3-304
Jorge Sarmiento	12-704
Carlos Cuvi	4-704
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404
Beatriz Henao	8-104
Roberto Rivero	6-401
Rosalba Benítez	10-1004
Aida de Romero	3-902

Reunión Ordinaria tercer martes de cada mes

Yesid Cifuentes	12-404
Jairo Narváz	3-202
Blanca Estrella Hoyos	3-203

De acuerdo con la anterior votación, se aprueba con el voto de 15 consejeros, realizar la reunión la reunión ordinaria el tercer lunes de cada mes y en caso que este sea festivo, se realizada el cuarto lunes del mes.

La señora Beatriz Henao manifiesta que de acuerdo al artículo 66 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se estipula el Consejo de Administración debe estar conformado por 10 Consejeros principales y 10 Consejeros suplentes, pero no se ha dado cumplimiento a dicha norma.

El señor Luis Carlos Rodríguez, aclara la situación de la siguiente manera, manifiesta que en la Ley 675 se encuentra un artículo 5 numeral 1, el cual dice que los reglamentos de Propiedad Horizontal deben jugar con la ley, si se va aplicar lo que dice el reglamento de propiedad horizontal, esto debe ser objeto de decisión de la Asamblea General de Copropietarios y no se puede quebrantar lo ordenado por la misma.

En tal sentido, se tendrá en cuenta este artículo para ser presentado en la próxima Asamblea General como una propuesta de modificación.

El señor Jaime Alejo sugiere sea revisado que para poder acceder al descuento adicional del % sobre la cuota de administración, los consejeros deben asistir al 100% de las reuniones mensuales y permanecer por lo menos en la mitad de la reunión.

Se establece que en el punto 2, de acuerdo con la observación realizada por el Consejero Luis Carlos Rodríguez "Cualquier miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la convocatoria a reunión

extraordinaria, cuando lo considere necesario para lo cual podrá realizarse con un tiempo no inferior a dos días y lo realizara vía correo electrónico"

De acuerdo con lo anterior, se aprueba el siguiente Reglamento del Consejo de Administración:

REGLAMENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. FRECUENCIA DE LAS REUNIONES ORDINARIAS

Se realizan los días lunes 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 30 de 2018
 Mayo 21 de 2018
 Junio 18 de 2018
 Julio 16 de 2018
 Agosto 27 de 2018
 Septiembre 17 de 2018
 Octubre 22 de 2018
 Noviembre 19 de 2018
 Diciembre 17 de 2018

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:** Cual quier miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la convocatoria a reunión extraordinaria, cuando lo considere necesario para lo cual podrá realizarse con un tiempo no inferior a dos (2) días y lo realizara 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

Se podrá invitar a un máximo de dos personas en las sesiones ordinarias del Consejo de Administración y deberán ser incluidos en el orden del día; si algún copropietario solicita asistir a la reunión del Consejo, esta deberá ser por escrito y entregada en la administración.

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 16 de Abril de 2019.

5. PROPOSICIONES Y VARIOS

Comité de Convivencia: El señor Jorge Sarmiento solicita que sea invitado el comité de convivencia para la próxima reunión de consejo.

La señora Beatriz Heno manifiesta, su inconformidad acerca de un panfleto que se pasó durante la Asamblea entre los consejeros, en el cual se manifestaba quien debería ser el nuevo presidente del Consejo, evidenciando que se existe un grupo de consejeros que quieren manejar las cosas a su acomodo. Se debate el tema y hace la aclaración del caso.

La señora Beatriz Henao manifiesta, que se enteró que la Administradora Andrea Paola Nieto Ramírez, tiene una empresa de administración en propiedad Horizontal y presta sus servicios en otro conjunto, expone que se enteró que algunos Consejeros desean revisar el contrato para saber si existe alguna inhabilidad para que la señora Administradora pueda ejercer esta actividad. Después de varias deliberaciones se concluye por parte de todos los Consejeros que se revisó el contrato y no existe ningún tipo de inhabilidad.

El señor Carlos Cuvi manifiesta hacer un calendario compartido desde cualquier aplicación y así estar enterados de todo al interior del Consejo, también sugiere que se revise la comunicación dentro de la comunidad y se extienda una mayor divulgación de cualquier tipo de actividades dentro de las cuales se debe incluir al comité de convivencia, con el único fin de trabajar en pro de beneficios para la comunidad como es la optimización y el ahorro.

Seguridad Atlas: La señora Ángela Álvarez sugiere que se lleve a cabo una reunión con la empresa de seguridad, en la cual se consiga mejoras en las condiciones comerciales, entre esas un descuento por pronto pago.

Paola Nieto informa que ya se puso en conocimiento al señor Omar Eslava, sobre la petición hecha por la Asamblea General, la cual entrar a revisión.

De igual forma se establece que se realizará una reunión de negociación con Seguridad Atlas, para negociar el plan de reinversión, de acuerdo con lo hablado en la Asamblea general de Copropietarios.

Fachada: El señor Luis Humberto Muñoz manifiesta que de acuerdo a lo hablado en la Asamblea que solo se recibieron 16 reclamaciones y de acuerdo al daño de las baldosas el ingeniero que dice al respecto, la señora Administradora informa que un no se ha hecho el recibo de la obra, se tienen algunas observaciones que se llevaran en la próxima reunión de entrega de la obra y que las irán atendiendo. Se explica que al piso no se le ha aplicado ningún tipo de ácido, lo que le cayó fue el rinse con el que se lavó el ladrillo y ya por el deterioro del tiempo se mancharon algunas tabletas, para lo cual se realizará un sellado especial, de igual manera se manifiesta que el Ingeniero dejara a un operario por un mes el cual atenderá los requerimientos locativos que se puedan presentar.

Campaña de concientización: El señor Luis Camelo solicita llevar a cabo una campaña de concientización, ya que algunas personas entorpecen el bienestar de la comunidad y no tienen ningún tipo de cuidado frente a las obras que se llevan a cabo, por ejemplo dejan escurriendo ropa y traperos en las ventanas de las cocinas..

6. ELECCION DE PRESIDENTE Y VISEPRESIDENTE 2018 – 2019

Presidente: El presidente saliente el señor Yesid Cifuentes manifiesta que debido a sus múltiples ocupaciones a nivel profesional no puede continuar con el cargo de Presidente, ya que esta labor es de ahínco, respeto y compromiso.

La administradora da un agradecimiento por la labor desempeñada por parte del señor Yesid Cifuentes. De igual manera se le solicita el acompañamiento en la culminación de la obra.

Elección Presidente: El señor Luis Felipe Martínez postula al señor Jairo Narváez, la señora María del Pilar Avendaño postula al señor Luis Carlos Rodríguez, el señor Luis Camelo postula al señor Carlos Cuvi, el cual no acepta la postulación por sus compromisos establecidos con anterioridad, la señora Beatriz Henao postula a la señora María del Pilar Avendaño.

Se presenta la siguiente votación:

Jairo Narváez

Luis Felipe Martínez	6-103
Melquisedec Muñoz	3-501
Jaime Alejo	2-404
Ángela Álvarez	1-302
Luis Humberto Muñoz	3-304
Yesid Cifuentes	12-404
Jairo Narváez	3-202
Jorge Sarmiento	12-704

Luis Carlos Rodríguez

Luis Carlos Rodríguez	9-603
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404
Beatriz Henao	8-104
Aida de Romero	3-902
Blanca Estrella Hoyos	3-203

Voto en Blanco

Rosalba Benítez	10-1004
Roberto Rivero	6-401

Se presenta un empate entre el señor Jairo Narvaez y el señor Luis Carlos Rodríguez

Se lleva a cabo una segunda votación:

Jairo Narváez

Luis Felipe Martínez	6-103
Melquisedec Muñoz	3-501
Jaime Alejo	2-404
Ángela Álvarez	1-302
Luis Humberto Muñoz	3-304
Yesid Cifuentes	12-404
Jairo Narváez	3-202
Jorge Sarmiento	12-704
Roberto Rivero	6-401

Luis Carlos Rodríguez

Luis Carlos Rodríguez	9-603
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404
Beatriz Henao	8-104
Aida de Romero	3-902
Blanca Estrella Hoyos	3-203
Rosalba Benítez	10-1004

Nuevamente se presenta empate.

Se realiza una tercera votación:

Jairo Narváez

Luis Felipe Martínez	6-103
Melquisedec Muñoz	3-501
Jaime Alejo	2-404
Ángela Álvarez	1-302
Luis Humberto Muñoz	3-304
Yesid Cifuentes	12-404
Jairo Narváez	3-202
Jorge Sarmiento	12-704
Roberto Rivero	6-401

Luis Carlos Rodríguez

Luis Carlos Rodríguez	9-603
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404
Beatriz Henao	8-104
Aida de Romero	3-902
Rosalba Benítez	10-1004

Voto en Blanco

Blanca Estrella Hoyos	3-203
-----------------------	-------

De acuerdo con la votación se elige al señor Jairo Narváez como presidente del Consejo de Administración para el periodo 2018- 2019 con 9 votos a favor, 8 en contra y 1 en blanco.

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

El señor Luis Felipe Martínez postula al señor Jaime Alejo y el señor Melquisedec Muñoz postula al señor Luis Carlos Rodríguez.

Se procede a la votación de vicepresidente:

Jaime Alejo:

Luis Felipe Martínez	6-103
Jaime Alejo	2-404
Luis Humberto Muñoz	3-304
Yesid Cifuentes	12-404
Jairo Narváez	3-202
Jorge Sarmiento	12-704
Luis Camelo	11-201

Luis Carlos Rodríguez

Luis Carlos Rodríguez	9-603
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
María del Pilar Avendaño	11-404
Melquisedec Muñoz	3-501



Roberto Rivero	6-401
Ángela Álvarez	1-302
Beatriz Henao	8-104
Aida de Romero	3-902
Rosalba Benítez	10-1004

Se elige al señor Luis Carlos Rodríguez como vicepresidente del Consejo de Administración periodo 2018-2019, con 11 votos a favor y 7 en contra.

El señor Jairo Narváez da un agradecimiento por el voto de confianza, manifestando que se debe seguir trabajando en pro de la comunidad y con la colaboración de todos y el apoyo de vicepresidente el señor Luis Carlos Rodríguez.

El señor Luis Carlos Rodríguez manifiesta que viene con la mejor disposición de seguir trabajando y prestar sus servicios por el bienestar de la copropiedad, resalta la labor hecha por la Administradora, el Consejo y el Ingeniero Yesid Cifuentes por su enorme apoyo y colaboración.

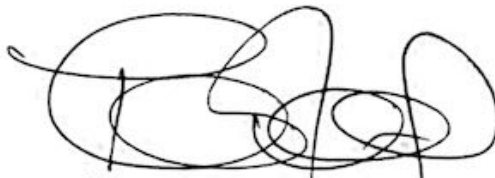
Elección Administradora:

Se relige por unanimidad en el cargo de Administradora a la señora Andrea Paola Nieto Ramirez del Conjunto Residencial Puerto Bahía, resaltando su compromiso y labor desempeñada dentro de la copropiedad.

Siendo las 09:37 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



JAIRO NARVAEZ
Presidente



ANDREA PAOLA NIETO
Secretario

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 119**

En Bogotá, siendo las 6:40 p.m. del día 30 de Abril de 2018, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la reunión Ordinaria del Consejo de Administración.

Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
Ana de Romero	3-902
Angela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-701
Luis Felipe Martínez	6-103
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benitez	10-1004
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404
Jorge Sarmiento	12-704