

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 179

En Bogotá, siendo las 6:35 p.m., del día 29 de mayo de 2018, 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 Narváez	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
Roberto Rivero	6-401
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benítez	10-1004
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404

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

Orden del día Propuesto

1. Asistencia y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reflexión
4. Plan de Trabajo comité de Convivencia
5. Aprobación del acta anterior
6. Informe de cartera a cargo del Doctor Yair Castañeda
7. Informe estados financieros de abril 2018
8. Informe de gestión de abril 2018
9. Propositiones y varios

1. ASISTENCIA Y VERIFICACION DE QUORUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 13 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 12 consejeros.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura al orden del día, el cual es aprobado por unanimidad.

3. REFLEXION

"Yo hago lo que tú no puedes, tú haces lo que yo no puedo, juntos podemos hacer grandes cosas". Madre Teresa de Calcuta.

4. PLAN DE TRABAJO COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Administradora informa que se encuentra presente el señor Hernando Aragón, miembro del comité de convivencia, que el señor Robinson Urrego se excusó pero no puede asistir por asuntos personales y que la señora Marisol Rodríguez entregó su renuncia ya que le es imposible continuar en el comité.

Paola Nieto manifiesta que de acuerdo a lo solicitado en la reunión anterior, el comité de convivencia envió un proyecto de plan de trabajo para que se socialice en la reunión de Consejo, enfocado principalmente en mascotas y reciclaje. Se procede a realizar su respectiva lectura. Hace parte integral del acta.

Toma la palabra el señor Hernando Aragón, manifestando que el comité esta creado principalmente para resolver y atender las dificultades problemas que se presenten a nivel de la comunidad y tratar de solucionarlos por medio de la conciliación y hace entrega de un documento adicional con conceptos adicionales a lo presentado en el plan de trabajo. (Dicho documento hace parte integral del acta). Este documento se encuentra articulado y trabajado en consenso de los miembros del comité de convivencia así:

- Levantamiento censo de mascotas, con la certificación del carnet de vacunación.
- Divulgación de manual de convivencia en los diferentes medios de comunicación.
- Promover y acompañar campañas del manejo y cuidado de mascotas
- Promover y acompañar la realización de talleres con organizaciones especializadas en el tema de mascotas y manejo de residuos.
- Promover y acompañar actividades grupales con las mascotas
- Campañas de concientización del manejo de los residuos
- Iniciativas para apoyar la labor en los hogares
- Cumplimiento del código de policía ya que reglamenta varias normas sobre la tenencia de mascotas.
- Exigencias a los tenedores de mascotas que transiten por las zonas autorizadas y cumplimiento de las normas.
- Se instalarán dos cámaras como complemento en el área de mascotas.
- Se llevará a cabo un concurso en el cual se premiará a la mascota ejemplar así incentivar y promover el buen comportamiento en comunidad de los tenedores de mascotas.

Se establece que este plan se llevara a cabo con el apoyo de la Administracion y Consejo de Administracion.

Para dar inicio a estas actividades se determina planear una reunión entre la Administración y el Comité de Convivencia.

Por último, el señor Aragón expresa que el Consejo debe analizar el tema de la renuncia de la señora Marisol Rodríguez porque el Comité solo quedaría confirmado por dos persona. Sobre este tema, el Consejo de Administración establece que en la próxima reunión se escogerá a un consejero para que apoye al Comité de Convivencia

5. APROBACIÓN ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta de la reunión ordinaria, no se recibió ninguna observación. El acta es aprobada por unanimidad.

6. INFORME DE CARTERA A CARGO DE DOCTOR YAIR CASTAÑEDA

La Administradora presenta al doctor Yair Castañeda, abogado que se hizo cargo de los procesos de cobro de cartera desde el pasado mes de enero de 2018. El doctor Castañeda se presenta y manifiesta que es la primera vez que ve un consejo tan numeroso y sólido.

Inicia su presentación presentando un cuadro que refleja los apartamentos de los cuales lleva el proceso juridico, expresa que el grueso de la cartera está concentrado en 18 casos, de los cuales ya se han venido saneando algunos apartamentos, informa que le gusta tener un contacto más directo con los deudores y es partidario de gestionar un cobro presencial escuchando al deudor, con el único fin de tomas medidas más acertadas. Expresa que se trata de indagar sobre los bienes de los propietarios para poder tomar medidas de cobro eficaces, teniendo en cuenta que muchas veces los apartamentos tienen afectación de patrimonio familiar y embargos diferentes.

APTO	HOMBRE	GESTION	GESTION ENERO	ABRIL	GESTION
2-602	JEANETH MARTINEZ		CASO NUEVO	\$ 1.900.000	ACUERDO
2-401	JOSE HUGO CURLIONS	DEMANDADO JUZ 3 CMD	CASO NUEVO	\$ 3.300.000	DEMANDADO
5-102	JORGE HUMBERTO GARCE	DEMANDADO JUZ 11 CMD 2010-1709	INCUMPLIO ACUERDO IMPULSAR PROCESO	\$ 7.780.212	JURIDICO
5-203	ANGELICA CALDERON		ACUERDO DE PAGO ADMINISTRACION	\$ 5.300.444	ACUERDO
5-802	PATRICIA BUSTOS DUARTE	DEMANDADO JUZ 5 CM D	SE LLAMO AL DEUDOR Y ESTA EN CALI AND	\$ 36.637.042	JURIDICO
6-104	JANETH BARRERA DONATO	DEMANDADO JUZ 5 CM EJE 2009-1728	DICEN QUE VAN A ABONAR PERO HAN IND	\$ 11.058.003	JURIDICO
7-602	EMILIO PAREDES		CASO NUEVO	\$ 1.800.000	PRE JURIDICO
7-701	MARTHA ELSY ZAMBRANO		CASO NUEVO	\$ 4.400.000	ACUERDO DE PAGO CON ADM PTE HONORARIOS
8-904	JAI ME ANTONIO GALINDO	ACUERDO CON ADMINISTRACION DEMAN	ACUERDO CON LA ADMINISTRACION. PERO	\$ 11.552.685	ACUERDO
9-602	ANA BEATRIZ PULIDO AMEZ	DEMANDADO JUZ 48 CM 2017-885	LIBRO MP Y SE ORDENO EL EMBARGO	\$ 8.602.910	ACUERDO
9-102	GABRIEL FELIPE ECHEBER	DEMANDADO JUZ 14 CM 2017-1181	APTO DESOCUPADO TEL 314401826 31034	\$ 12.553.218	JURIDICO
9-802	RONIT ORTEGA		CASO NUEVO	\$ 3.300.000	PAGA AL CERRE DE MES PTE EL 5% DE HONORARIOS
9-902	JULIO ESCOBAR	DEMANDADO JUZ 14 CMD	CASO NUEVO	\$ 6.300.000	DEMANDADO
11-401	OSCAR MORENO YARGAS	DEMANDADO JUZ 78 CM 2017-1021	APTO EN PROBLEMAS SE HA VENDIDO Y N	\$ 10.230.000	AL DIA
11-703	RIGOBERTO BARAJAS RUBI	ACUERDO DE PAGO Y DEMANDADO JUZ	ACUERDO DE PAGO ABOGADO	\$ 3.398.124	ACUERDO

Expresa que en conjunto con la Administración, se trabaja como objetivo principal, buscar un método que permita la recuperación de la obligación sin llegar a embargar o a un pleito. Informa que se ha venido trabajando y se ha ido saneado con campañas de recuperación, con las cuales a la fecha se han recuperado alrededor de \$15.000.000.

El señor Luis Carlos Rodríguez interviene, manifestando que el informe presentado por el Abogado ha sido claro y preciso; realiza algunas sugerencias como incluir una columna donde se presente el estado actual de cada proceso, que sean suministrados a la Administración los códigos de cada proceso para ejercer un mayor control sobre los mismos.

Paola Nieto resalta la labor desempeñada por el Doctor Yair Castañeda, durante este corto tiempo principalmente con el manejo de las brigadas, las cuales han generado varios acuerdos de pago y negociaciones con el copropietario.

El señor Roberto Rivero pregunta por el proceso del apartamento 904 de la torre 8, quien debe \$11.000.000. La Administradora le expresa que es un proceso que se lleva hace más de cinco años y en el año 2016 se realizó embargo de muebles y enseres, informa que en ese momento el apartamento debía alrededor de \$24.000.000, el señor hizo un abono de \$10.000.000 y se hizo un acuerdo por el saldo y ha venido cumpliendo.

7. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS ABRIL 2018

El señor Presidente del Consejo de Administración Jairo Narváez, manifiesta que el informe fue enviado con anticipación, teniendo la oportunidad de revisarlo, por lo tanto pregunta si se tiene alguna inquietud u observación al respecto.

Luis Camelo manifiesta que el informe no fue presentado con el diagrama de gantt y el enfoque solicitado por el señor Carlos Cuvi.

María del Pilar Avendaño manifiesta que a través de los años se han venido presentando los informes claros y hay indicadores que definitivamente no se pueden aplicar en propiedad horizontal. Expresa que el diagrama de Gantt es utilizado especialmente en proyectos. Aclara que para ella la información presentada mes a mes ha sido la más óptima.

Paola Nieto aclara que en ningún momento la Administración entendió que se diera un orden sobre entregar un diagrama de gantt, expresa que entendió que se fuera trabajando en la presentación de indicadores de gestión para ir construyéndolos y presentarlos a la Asamblea. Expresa que la Administración se encuentra totalmente abierta a aprender y seguir avanzando en el buen funcionamiento; manifiesta que es un tema que se debe estructurar, presentando información que sea realmente práctica y eficiente para lo que se quiere comunicar y que todos los consejeros entiendan. En tal sentido, aclara que se está trabajando en la construcción de los índices, sin embargo da la impresión que la información entregada al Consejo no es confiable y clara.

Roberto Rivero manifiesta que lo importante en el tema de indicadores, es saber que se quiere presentar de una manera específica, evaluando y evidenciando, como mostrarlo de una manera más ágil.

De igual forma, Roberto Rivero pregunta si se tiene una provisión de cartera o como es manejado en propiedad horizontal. Alejandro Rivera, Revisor Fiscal, responde que en propiedad horizontal no se utiliza el deterioro, ya que normalmente las deudas de los apartamentos son recuperables, así se demoren un largo periodo.

El Revisor Fiscal manifiesta que en cuanto a la presentación de los informes, teniendo en cuenta las sugerencias del señor Cuvi, estuvo hablando con Paola Nieto e Irene Marin, encontrando que no todo se podría plasmar como se sugirió, pero se tendrán en cuenta las recomendaciones del señor Roberto Rivero y se irán adaptando el informe de una manera más útil. Aclara que en ningún momento los estados financieros que se han presentado con cifras incorrectas o inexactas, por el contrario siempre se ha buscado llegar con estados financieros depurados y claros, ya que en el momento que se presente alguna anomalía, el Revisor Fiscal debe ser el primero en informar.

Luis Carlos Rodríguez, reitera que la información financiera presentada ha sido veraz, confiable y fidedigna presentada por personas expertas.

8. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN ABRIL 2018.

Paola Nieto pregunta si se tiene alguna inquietud al respecto al informe. No se presentan inquietudes.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Se informa que ya se llevó a cabo la compra e instalación de los tapetes de los ascensores, obteniendo un descuento del 4% adicional, de acuerdo con la sugerencia del señor Carlos Cuvi. Por otro lado, en relación con la solicitud de remendar los tapetes retirados, no es viable ya que se encuentran bastantes desgastados y no tendrían una buena presentación.
- Se informa que ya se realizó el pedido de las canecas con dispensador de bolsas para excrementos de mascotas, las cuales serán entregadas al final de la semana.
- Optimización de Iluminación de las torres: La Administradora manifiesta que gracias a los ahorros presentados año tras año, se incluyó dentro del presupuesto ordinario este proyecto, el cual consiste en cambiar la iluminación de bombillos incandescentes por iluminación en led, del 3er piso al 10° piso de cada torre, teniendo en cuenta que son las únicas zonas que no están con iluminación led.

Se realiza la presentación del cuadro comparativo con tres cotizaciones en igualdad de condiciones, explicando en que consiste el cambio de iluminación, aclarando tiempo de garantías y pólizas exigidas.

CUADRO COMPARATIVO OPTIMIZACION ILUMINACION TORRES								
PROVEEDOR	PROPUESTA	INSTALACION	VIDA UTIL	GARANTIA X DEFECTO DE FABRICACION	TIEMPO DE ENTREGA	FORMA DE PAGO	POLIZA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA E INSTALACION
GREEN TARGET COLOMBIA S.A.S.	366 BOMBILLOS LED SW ILUZ BLANCA TIPO GLOBO 246 SENSORES DE MOVIMIENTO PARA PARED SERVICIO DE INSTALACION	SI	20 000 HORAS	18 MESES	3 SEMANAS	50% ANTICIPO FIRMA CONTRATO Y 50% RECIBO A SATISFACCION	CUMPLIMIENTO CALIDAD Y BUEN MANEJO DEL ANTICIPO	\$ 13.221.495
SMART LOCK	366 BOMBILLOS LED SW ILUZ BLANCA TIPO GLOBO 246 SENSORES DE MOVIMIENTO PARA PARED SERVICIO DE INSTALACION	SI	20 000 HORAS	12 MESES	4 SEMANAS	50% ANTICIPO - 50% CONTRA - INSTALACION	CUMPLIMIENTO CALIDAD Y BUEN MANEJO DEL ANTICIPO	\$ 13.728.580
IN BERMON Diseño e Iluminación	366 BOMBILLOS LED SW ILUZ BLANCA TIPO GLOBO 246 SENSORES DE MOVIMIENTO PARA PARED SERVICIO DE INSTALACION	SI	20 000 HORAS	12 MESES	4 SEMANAS	50% ANTICIPO - 50% CONTRA - INSTALACION	CUMPLIMIENTO CALIDAD Y BUEN MANEJO DEL ANTICIPO	\$ 13.960.842

La Administradora informa que Green Target Colombia, es la empresa que ha realizado los proyectos de cambio de iluminación del sótano y la iluminación perimetral y como valor agregado por este proyecto ofrece el cambio de iluminación de los ascensores.

Se aclara que se tiene un presupuesto de \$14.500.000 para esta obra y se tiene proyectado cambiar la iluminación del cuarto de mantenimiento y seguridad y la instalación de dos postes adicionales sobre el costado de la Avenida Cra. 68.

Se procede hacer la votación para seleccionar la empresa para la optimización de la iluminación.

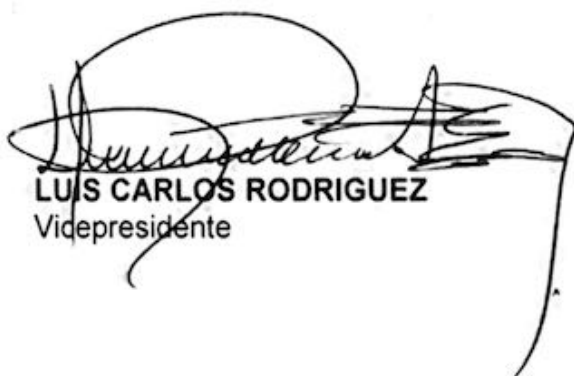
Consejero	Apto	Empresa
Luis Humberto Muñoz	3 – 304	Green Target Colombia
Luis Felipe Martínez	6 – 103	Green Target Colombia
Melquisedec Muñoz	3 – 501	Green Target Colombia
Jaime Alejo	2 – 404	Green Target Colombia
Luz Marina López	4 – 1003	Green Target Colombia
Luis Carlos Rodríguez	9 – 603	Green Target Colombia
Luis Camelo	11 – 201	Green Target Colombia
María del Pilar Avendaño	11 – 404	Green Target Colombia
Roberto Rivero	6 – 401	Green Target Colombia
Rosalba Benitez	10 – 1004	Green Target Colombia
Blanca Estrella Hoyos	3 – 202	Green Target Colombia
Aida de Romero	3 – 902	Green Target Colombia

Se elige por unanimidad de los asistentes a la empresa Green Target Colombia, para realizar el contrato de la optimización de la iluminación.

- Paola Nieto manifiesta que de acuerdo a las Sugerencias del señor Carlos Cuvi se ha venido trabajando en el cambio de los esquemas de los avisos, de igual forma se quiere mejorar en cuanto a las reuniones de consejo, motivo por el cual se enviarán encuestas mes a mes relacionadas con los temas tratados en la reunión anterior.
- Paola Nieto manifiesta que de acuerdo con la normatividad, se prohibirá el tránsito de las mascotas por las zonas verdes, jardines y parques infantiles, solo podrán transitar por los senderos peatonales y la zona de mascotas. Para tal fin se realizará la sensibilización del caso.
- Informa que se adquirió un celular sin ningún plan de datos, con el fin de elaborar listas de difusión y enviar circulares y publicaciones por whatsapp, de acuerdo con la base datos existente.
- Luis Felipe Martínez manifiesta que está de acuerdo con el comunicado que se envió de los elementos dejados en los parqueaderos, preguntando que paso al respecto de la sanción ya que se dio un plazo para retirar los mismos. Paola Nieto informa que se enviaron más de setenta comunicaciones, extendiendo el plazo del retiro ya que no se puede ser tan intransigentes. Expresa que se realizará una nueva revisión y de acuerdo se impondrán las sanciones.
- Paola Nieto informa que junto con Jairo Narváez se llevó a cabo la reunión con Seguridad Atlas y se planteó que se llevara a cabo un nuevo análisis de riesgo, para revisar actualizar el CCTV y Seguridad Atlas S.A., asumirá el costo de la instalación de nuevas cámaras.
- Melquisedec Muñoz sugiere que se tenga una mayor atención a las tapas del cableado de las líneas de internet y telefonía, ya que cuando los operadores vienen a realizar visitas dañan el servicio de los otros operadores y dejan las tapas en muy mal estado.

- Aida de Romero solicita que se revise el estado de las casetas de los guardas ya que el piso se encuentra en mal estado.

Siendo las 08:15 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



LUIS CARLOS RODRIGUEZ
Videpresidente



ANDREA PAOLA NIETO
Secretario

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 121**

En Bogotá, siendo las 6:35 p.m., del día 18 de junio de 2018, 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
Jairo Narvárez	3-203
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
Ana de Romero	3-902
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
Luz Marina López	4 -1003
Roberto Rivero	6-401
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benítez	10-1004
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404
Jorge Sarmiento	12-704

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

Orden del día Propuesto

1. Asistencia y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reflexión
4. Aprobación del acta anterior
5. Informe estados financieros de mayo 2018
6. Informe de gestión de mayo 2018
7. Propositiones y varios

1. ASISTENCIA Y VERIFICACION DE QUORUM