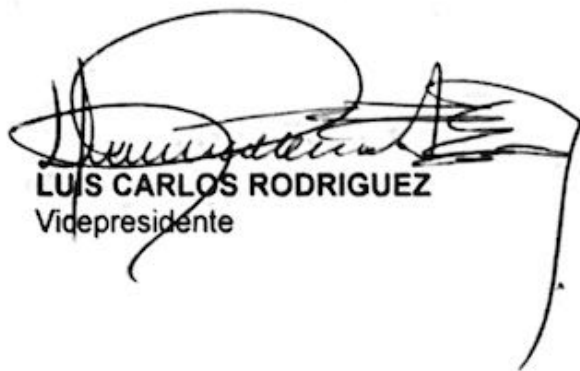


- Aida de Romero solicita que se revise el estado de las casetas de los guardas ya que el piso se encuentra en mal estado.

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



**LUIS CARLOS RODRIGUEZ**  
Vicepresidente



**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 Narváz	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**

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 17 consejeros.

## 2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

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

## 3. REFLEXION

Se comparten dos reflexiones como legados de vida.

"El patrimonio más grande que puede tener una persona es el nombre, la honra y la palabra, siendo cosas que se deben mantener, conservar y hacerlas valer"

"El talento gana partidos, pero el trabajo en equipo y la inteligencia ganan campeonatos"

## 4. 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.

## 5. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS MAYO 2018

La señora Administradora informa que el Revisor Fiscal se excusó, pero no puede asistir a la reunión por temas familiares. Se aclara que envió su informe con anterioridad.

El señor Presidente del Consejo de Administración Jairo Narváez, manifiesta que el informe fue enviado con anticipación, teniendo cada consejero la oportunidad de hacer la respectiva revisión. En tal sentido pregunta si se tiene alguna inquietud u observación al respecto y no se manifiesta ninguna duda.

En relación con los estados financieros enviados por la Administración, Roberto Rivero manifiesta que tuvo la oportunidad de aclarar su duda frente al flujo de caja, ya que realizó una lectura equivocada de la causación de los gastos de honorarios de la Contadora y el Revisor Fiscal, aclarando que los mismos se encuentran debidamente causados y registrados en el mes pertinentemente.

Paola Nieto manifiesta que la inquietud de Roberto Rivero estaba enfocada en que estos honorarios estaban pagados en el mes de mayo y eran los correspondientes al mes de abril, pero en la contabilidad quedaron debidamente causados en mes de abril.

La Administradora manifiesta que de acuerdo a las sugerencias que se han dado al interior del Consejo de Administración y al querer darle un enfoque diferente a los informes, la administración envió un análisis comparativo de la rotación de cartera, disponible, y ejecución presupuestal. La señora Irene Marin hace la respectiva presentación:

### CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA ANALISIS DISPONIBILIDAD DE FONDOS

		abr-18	may-18
DISPONIBLE INICIAL	\$	163.758.186,00	\$ 163.864.012,00
RECAUDOS DEL MES	\$	122.287.320,00	\$ 160.741.677,00
TOTAL DISPONIBLE	\$	286.045.506,00	\$ 324.605.689,00
MENOS SALIDAS DEL EFECTIVO	\$	122.181.494,00	\$ 186.129.670,00
DISPONIBLE AL FINAL MES	\$	163.864.012,00	\$ 138.476.019,00
MENOS CUENTAS X PAGAR	\$	156.197.761,00	\$ 128.800.073,00
<b>TOTAL DISPONIBLE REAL</b>	<b>\$</b>	<b>7.666.251,00</b>	<b>\$ 9.675.946,00</b>

INDICADOR	may-17	abr-18	may-18
PROMEDIO DE COBRO DE CARTERA	59,6	109,5	79,4
PROMEDIO DE PAGO PROVEEDORES	44,3	63,3	47,3
RAZON CORRIENTE	1,2	1,5	1,7
MARGEN NETO	3,4%	5,7%	4,8%

#### Ejecución Presupuestal Acumulado a Mayo-18

Concepto	Real	Presupuesto	Variac.	%Cumpl
Ingresos	\$ 657,4	\$ 654,6	\$ 2,8	100,4%
gastos	\$ 629,4	\$ 654,6	\$ (25,2)	96,2%

Paola Nieto aclara que los gastos fijos se vienen causando mes a mes, los gastos que no son recurrentes se amortizan en el momento que se realiza su ejecución. Con respecto a la ejecución de los ingresos y los gastos van en un 96.4% encontrando que se encuentran equilibrados.

De acuerdo a lo presentado, se evidencia que se presentó un aumento en los días de rotación de cartera del mes de abril, explicando que la última cuota de la cuota extraordinaria del año 2017 se facturo en el mes diciembre y se acumula con los pagos de la cuota de administración, por lo tanto se acumula en esta rotación el cobro de la cuota ordinaria y la extraordinaria.

De igual forma, Roberto Rivero invita a que se haga una revisión acerca de los días de la rotación del pago de proveedores, ya que lo que hay que buscar es que empate los días de cartera con los días de pago. Paola Nieto manifiesta que el mes de abril se presenta una condición especial ya que se venían realizando pagos mensuales al contratista de la obra del mant. de fachadas y no se realizó el pago en el mes de abril, sino que realizó el pago total de mayo, por tal motivo se presenta la variación de 63 días.

El señor Carlos Cuvi extiende una felicitación por el cambio de la presentación de los informes y presentación de algunos indicadores, ya que dan una visualización diferente. Sugiere que se incluya la información del todo el año comparativa,

De acuerdo a la información presentada por Paola Nieto, presenta un comparativo de los ingresos y los gastos. Los ingresos en el mes de mayo fueron \$133.982.759 y gastos por \$137.378.777, situación presentada principalmente porque durante en los tres primeros meses se ejecutan los gastos recurrentes y las becesidades presentadas, a partir del mes de abril se empieza a ejecutar lo que quedo incluido en el presupuesto aprobado o los proyectos nuevos, evidenciando la tendencia en la ejecución presupuestal de una forma clara.

En la línea recta de la ejecución presupuestal en de los ingresos del 42% y en los gastos del 40%, lo que significa que se tiene una ejecución presupuestal optima y se está dentro de los parámetros.

También se expone una proyección de lo ejecutado versus lo proyectado:



Se manifiesta que solo al final del ejercicio se evidenciará el comportamiento real de la ejecución y si se presenta o no un superávit, expresa que los presupuestos no son camisas de fuerza y se van ejecutando de acuerdo con las necesidades del conjunto y muchas veces se tienen que ejecutar gastos de urgencia que no están presupuestados.

## 6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN MAYO 2018.

Paola Nieto manifiesta que en el mes de mayo, se realizó el acta de liquidación del final y recibo de la obra, cancelando el saldo de la misma, recibiendo la póliza de estabilidad por dos años.

En cuanto la cartera se tuvo una recuperación de \$7.631.700, se esperaba tener un mayor recaudo, pero se llevó a cabo la facturación de la sanción por inasistencia a la Asamblea y la primera cuota extraordinaria aprobada por la asamblea, teniendo una facturación adicional de \$25.000.000 en promedio. Expresa que esta disminución se presentó básicamente por la gestión de recaudo de cartera de apartamentos que se encuentran en procesos de cobro, de acuerdo con el informe del abogado presentado el 29 de mayo. Expresa que lo grueso de la composición de la cartera esta en la cuota de administración, la cual bajo en el mes de mayo de \$103.221.000 a \$96.734.000, de igual manera se obtuvo una reducción importante en la cuota extraordinaria de la cual se recuperaron \$5.000.000.

Paola Nieto explica el comportamiento total de la cartera durante los cinco primeros meses del año, viendo una tendencia de aumento durante los primeros cuatro meses por valor de \$159.970.000 pasando a un valor de \$168.937.000 y en el mes de mayo una disminución a \$161.305.000.



En cuanto al recaudo del mes de mayo, la facturación fue de \$136.310.800 y el total recaudado por la recuperación de cartera que se obtuvo, fue de \$142.797.414, presentando un recaudo de un 105%.

La cartera que se tiene en cobro jurídico es \$114.592.392, equivalente al 71% del total de la cartera.

Carlos Cuvi resalta lo expuesto ya que se muestra el panorama real, con lo cual se puede empezar a medir de mejor manera el tema presupuestal.

Se presenta un cuadro en el cual se muestran los proyectos que se van a ejecutar, entre los cuales se encuentra la cuota extraordinaria para el cambio de la cubierta de la piscina y la torreta social, el resto de actividades mostradas se encuentran dentro del presupuesto ordinario, con el fin de presentar un estado real de la ejecución de los mismos.

PROYECTO	FECHA INICIO	PROYECCION FINALIZACION	AVANCE	JUSTIFICACION
CAMBIO CUBIERTA PISCINA Y TORRETA SOCIAL	may-01	sep-30	<input type="checkbox"/> 10%	Nos encontramos en proceso de recaudo de la cuota extraordinaria, en el mes de mayo se realizo el primer cobro de tres cuotas
CAMBIO DE ILUMINACION TORRES A LED	may-30	jul-15	<input type="checkbox"/> 30%	Se realizo la selección del contratista el pasado 29 de mayo, se firmo contrato y se encuentra en ejecución
CAMBIO PISO GIMNASIO	may-15	jul-30	<input type="checkbox"/> 15%	Se encuentra en proceso de actualización de cotizaciones
CAMBIO TAPETES ASCENSORES	abr-30	may-22	<input type="checkbox"/> 100%	Instalados
CAMBIO ESCRITORIOS OFICINA ADMINISTRACION	abr-25	may-08	<input type="checkbox"/> 100%	Instalados
MEJORAMIENTO CAMARAS CCTV			<input type="checkbox"/> 5%	Teniendo en cuenta las negociaciones con la empresa de seguridad, nos encontramos en la etapa de realizar nuevo estudio de seguridad, para actualizar el informe y determinar los cambios respectivos
COMPRA CANECAS PARA EXCREMENTOS DE MASCOTAS CON DISPENSADOR DE BOLSAS	may-20	jun-02	<input type="checkbox"/> 100%	Instaladas
COMPRA SILLAS JARDINES	jun-05	jul-15	<input type="checkbox"/> 20%	Estamos en proceso de actualización de cotizaciones
CERTIFICACION ASCENSORES	jul-01	ago-30	<input type="checkbox"/> 15%	Estamos en proceso de actualización de cotizaciones
CAMBIO PARQUES INFANTILES	ago-01	sep-30	<input type="checkbox"/> 10%	Estamos en proceso de actualización de cotizaciones
EMBELLECIMIENTO DE JARDINES	jun-01	jun-20	<input type="checkbox"/> 70%	En proceso de siembra
PORCENTAJE EJECUTADO	may-01	jun-15	<input checked="" type="checkbox"/> 43%	

## 7. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Paola Nieto agradece q quienes enviaron la encuesta respecto a la reunión presente y solicita que todos los consejeros diligencien las encuestas. Aclara que en la reunión anterior se trató que la Administración iba a enviar una encuesta antes de cada reunión, con el fin de tener puntos claros a tratar en la misma. En caso de tener alguna dificultad con el recibo del archivo, por favor informar a la administración inmediatamente para dar solución.
- Jaime Alejo manifiesta que de acuerdo al punto de proposiciones y varios, teniendo en cuenta que se dejan tareas pendiente, sugiere que dentro del informe de gestión se traten los avances de ejecución de las mismas.
- Ángela Algeciras manifiesta que se ha venido presentando asaltos en la parte exterior del conjunto dentro de las 6:30 p.m. y 7:00 p.m. solicitando que se lleve cabo alguna gestión con la Policía, ya que esta situación de inseguridad es bastante preocupante.

Después de varias deliberaciones, la Administradora aclara que la Copropiedad cuenta es con una seguridad privada y los guardas no ejercen ningún tipo de seguridad fuera del conjunto y la acción es llamar al 123 ante cualquier situación de inseguridad.

Expresa que para la Policía Nacional, la zona es catalogada como segura porque no se generan denuncias, en tal sentido las estadísticas son positivas y no delegan más pie de fuerza.

Beatriz Henao sugiere que se genere una alerta de información a la comunidad en general, sobre estas situaciones de inseguridad.

Paola Nieto informa que solicitará una reunión con la policía y se solicitarán charlas para informar a la comunidad.

- El señor Jairo Narváez felicita a sus compañeros por la asistencia a las reuniones, se nota el compromiso que se tiene.
- Rosalbina Benítez manifiesta que se le preste mayor atención a los trabajos que llevan a cabo los toderos.
- Paola Nieto manifiesta de acuerdo a la reunión pasada, se evidencio que uno de los miembros del Comité de Convivencia se retiró, otro miembro no residen en el conjunto y solo habría una persona constante y se acordó que se iba asignar a un consejero para que apoyara la labor del Comité de Convivencia. De acuerdo con lo anterior voluntariamente la señora Rosalbina Benítez y Blanca Estrella Hoyos se proponen para apoyar al comité.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que debe haber claridad en el apoyo que prestarán las dos consejeras, ya que es una comisión de apoyo, ya que el único ente que tiene la facultad de elección es la Asamblea General.

- Beatriz Henao expone los siguientes temas:

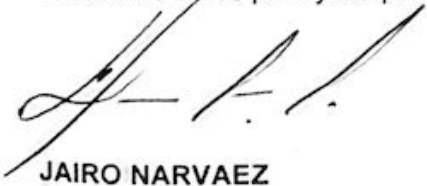
Reparación de la malla del sitio de las mascotas.

Revisar algunos puntos ecológicos que se encuentran deteriorados. Seguimiento a los guardas nuevos ya que están manejando el celular.

Revisión de la fachada exterior del apto 103 de la torre 8, ya que presenta una mancha negra.

- Luz Marina López resalta la labor desempeñada por el salvavidas, pero sugiere que se les recalque a los usuarios que se deben duchar antes de ingresar a la piscina.
- Carlos Cuvi manifiesta la comunicación de la administración frente al tema de las mascotas, ha generado una impresión fuerte dentro de la comunidad, principalmente con la colocación de las canecas de los excrementos, con el ánimo de generar cultura y algo que viene muy fuerte es el tema de la reglamentación, sugiere que se siga pasando comunicaciones que generen conciencia y realizar charlas que generen compromiso.
- Roberto Rivero expone que se debe iniciar a trabajar en la reforma del reglamento de Propiedad Horizontal, ya que realizó una revisión y está muy vago y se deben actualizar varios temas, entre ellos el tema de la composición del consejo de Administración. Manifiesta que se debe empezar a trabajar ya en dicho proyecto.
- Beatriz Henao solicita dejar un precedente respecto al evento que se realizó debajo del puente de la esperanza con Av. Cra 68 el día 10 de junio de 2018, el cual según información de la policía, estaba autorizado por la alcaldía local y se encontraban jóvenes mayores y menores de edad consumiendo drogas, alcohol y apoyando a un candidato presidencial, encontrando una serie de violaciones a las normas ciudadanas, Por lo tanto sugiere se exprese una queja formal al ente pertinente haciendo un pronunciamiento de la incomodidad presentada.

Siendo las 08:18 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



**JAIRO NARVAEZ**  
Presidente



**ANDREA PAOLA NIETO**  
Secretario