

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 122**

En Bogotá, siendo las 6:39 p.m., del día 16 de julio 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
Jairo Narváz	3-203
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
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
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 junio 2018
6. Informe de gestión de junio 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 11 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 14 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 comparte la reflexión de Vince Lombardi.

"Los logros de una organización, son los resultados del esfuerzo combinado de todo un equipo."

**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 JUNIO 2018**

El señor Presidente del Consejo de Administración Jairo Narváez, toma la palabra, extendiendo una felicitación a la Administración, a la Contadora y a las personas que plantearon la presentación de los informes con un enfoque diferente, con el ánimo de tener una manera más sencilla de interpretar.

En relación con los Estados Financieros y los informes enviados por la Administración, se resalta que se encontraron nuevos indicadores, que miden la ejecución presupuestal en %, análisis de disponibilidad de fondos, análisis general de la cartera, cuadro de ejecución de proyectos y cuadro de actividades de cumplimiento de servicio al cliente, denotando un informe ejecutivo, moderno, el cual se interpreta de una manera más ágil y veraz.

Roberto Rivero manifiesta que ha sido un proceso que se ha ido implementando a su medida y ha sido la oportunidad de ir mejorando. Invita todos los Consejeros a seguir apoyando a la Administración en este proceso.

Alejandro Rivera, Revisor Fiscal, expone que lo que se plasma en el informe, es la información enviada por la Contadora y la Administradora, quien realizan el presupuesto. Expresa que la sobre ejecución de \$19.600.000 que se detalla en el cuadro de presupuesto, corresponde a que hay rubros por debajo de lo proyectado, explicando que en los meses de octubre y noviembre se irá normalizando cuando se haya ejecutado en su totalidad

Roberto Rivero propone, que para el próximo año, se construya el presupuesto desglosado mes a mes, con el fin de apalancar el tema de ejecución del gasto mes a mes.

En consenso se determina, que se revisara el tema de la proyección del presupuesto, teniendo en cuenta el funcionamiento de la Copropiedad.

**6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN JUNIO 2018.**

En su informe, la Administradora manifiesta que en la cartera se evidencia una variación de recuperación, resaltando que en el mes de junio se registró una recuperación de -3.85% y un acumulado del -3,42% en el año.

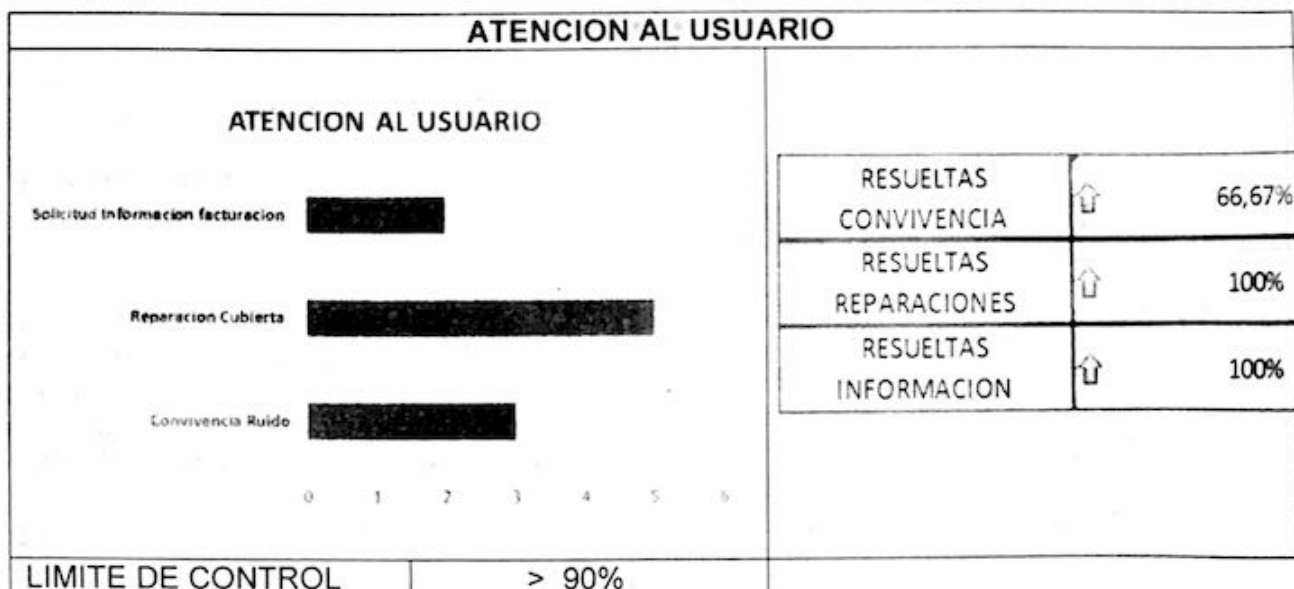
Expresa que se facturaron \$162.329.153, recaudando \$167.847.920, presentando una diferencia de \$5.518.767 por encima del total facturado, recaudando un 103%.

Expresa que hay varios apartamentos en cobro pre jurídico con acuerdos de pago que han tenido cumplimiento mes a mes con su cuota establecida.

VARIACION CARTERA		RECAUDO DE FACTURACION									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>TOTAL FACTURADO</th> <th>TOTAL RECAUDADO</th> <th>PENDIENTE POR RECAUDAR</th> <th>PORCETAJE DE RECAUDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$ 162.329.153</td> <td>\$ 167.847.920</td> <td>\$ 5.518.767</td> <td>103%</td> </tr> </tbody> </table>		TOTAL FACTURADO	TOTAL RECAUDADO	PENDIENTE POR RECAUDAR	PORCETAJE DE RECAUDO	\$ 162.329.153	\$ 167.847.920	\$ 5.518.767	103%		
TOTAL FACTURADO	TOTAL RECAUDADO	PENDIENTE POR RECAUDAR	PORCETAJE DE RECAUDO								
\$ 162.329.153	\$ 167.847.920	\$ 5.518.767	103%								
LIMITE DE CONTROL	< 0%	LIMITE DE CONTROL	>90%								
INDICADOR	Mes -3.85% Acumulado -3.42%	INDICADOR	Mes 103% Acumulado 99%								
ACCIONES RECOMENDADAS	1. Continuar con las exitosas campañas de recaudo de cartera.										

	2. Seguimiento al recaudo de procesos en cobro.
	3. Incentivar acuerdos de pago.

Paola Nieto explica el comportamiento del cuadro de atención al usuario, evidenciando las diferentes solicitudes que se presentan en el mes y se presenta la acción de respuesta.



En cuanto a los proyectos que se tienen en la copropiedad, Paola Nieto informa que se proyecta una ejecución del 100% en el mes de noviembre. A la fecha se ha ejecutado un 65%. De acuerdo a los proyectos, informa que se terminó el proceso de instalación de tres reflectores en el costado de la av. 68, en la torreta social fueron instalados paneles LED entre el primero y segundo piso, se realizó el cambio de iluminación de los cuartos de seguridad y mantenimiento, todo con el cumplimiento de la norma retilap.

**Cámaras de CCTV:** Este proyecto no tiene fecha de ejecución, ya que se está en el proceso de negociaciones con la empresa de seguridad, quienes realizaron un nuevo análisis de riesgo y se evidenciaron puntos adicionales que necesitan cámaras. Manifiesta que se está a la espera de la propuesta y lo que va a ofrecer Seguridad Atlas.

**Cambio cubierta piscina:** se informa que se está en el recaudo de la tercera cuota, esperando que se haga el recaudo total para proceder a la ejecución de la misma.

**Derecho de Petición:** Se informa que se presentó el derecho de petición ante la Estación de Policía, sobre aclaración de los hechos ocurridos el 10 de junio.

**Seguridad:** Se solicitaron charlas de autoprotección a la policía dirigidas a la comunidad para ayudar atacar los problemas de inseguridad en el sector, se está a la espera de la programación por parte de la Policía para las mismas.

**Emigrantes Venezolanos:** Se informa que se está llevando a cabo una campaña con los Administradores de la zona, de acuerdo a la problemáticas de los emigrantes venezolanos, se va a publicar información para canalizar las ayudas y evitar la mendicidad.

Roberto Rivero solicita que se haga un contacto con la Alcaldía para solicitar una ayuda de mejoramiento de las ventas ambulantes, en el puente de la av. 68 con esperanza.

De acuerdo con las solicitudes planteadas por la señora Beatriz Henao, se llevó a cabo la reposición de las canecas en los puntos ecológicos.

En relación con las machas presentadas en la fachada del 8-103, se hizo la notificación respectiva a la Interventoría y al Contratista, y nos encontramos a la espera de la evaluación técnica de la misma.

## 7. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Jairo Narváez comenta sobre la comunicación enviada por Roberto Rivero al Revisor Fiscal, en la cual se exponía inquietudes sobre la presentación del informe de Revisoría Fiscal. Se aclara el tema por parte de los consejeros y se agradece por todos que se haya copiado al consejo en plena, de tal manera todos quedaron enterados.
- Paola Nieto agradece a los diez consejeros que diligenciaron la encuesta, manifestando que se espera que sean los 19 miembros quien la diligencien.
  - De acuerdo a la pregunta que se hizo acerca de enviar las proposiciones y varios con anterioridad.
    - Se recibieron 9 personas a favor y 1 en contra.
  - En cuanto a los temas que se aportarían son:
    - Aportes en el área de convivencia.
    - Publicidad en las carteleras de los Ascensores.
    - Capacitar e interactuar con temas de interés general.
    - Tener una focalización en otros temas.
  - Actualizar manual de convivencia y buscar campañas de socialización, dejando claridad en las normas y darlas a conocer.

De igual manera se solicita a los Consejeros que se hagan más partícipes de estos temas, particularmente con el tema de las campañas a la comunidad, los Consejeros dan ideas pero no se puntualiza claramente lo que se debe realizar.

Paola Nieto expresa que Roberto Rivero ha manifestado en varias oportunidades la necesidad de actualizar el Reglamento de Propiedad Horizontal. En tal sentido, Paola Nieto aclara que de acuerdo a la nueva normatividad, todas las decisiones deben estar incluidas en el reglamento de Propiedad Horizontal, incluido el manual de Convivencia para que tenga validez jurídica. Expresa que este trabajo debe ser realizado por personal experto en el tema y no se le puede delegar a la Administración, considera que se deben cotizar el costo de la revisión del Reglamento y la actualización de mismo.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que este es un trabajo que se debe realizar bajo el código de policía, reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia.

Roberto Rivero sugiere que se haga un análisis de costos y se estudien las labores que se deben desempeñar y de acuerdo a esto se tome una decisión en la próxima reunión.

Se determina que la Administración solicitará las propuestas respectivas con expertos en el tema y se presentarán en la próxima reunión de consejo.

- Paola Nieto informa que la Administración envió un comunicado a todos los tenedores de mascotas, en el cual se les recordaba la normatividad existente, la cual evidentemente no cayó bien entre los mismos, pero la cual era necesaria para que los mismos propietarios tomaran conciencia sobre los malos comportamientos. Manifiesta que se llevó a cabo una reunión el pasado 13 de julio con los tenedores de mascotas, en la cual se dio claridad a varios temas y culminó en feliz término, dejando como compromiso realizar una nueva reunión con los delegados por torres escogidos por los mismos propietarios, quienes presentaran propuestas y sugerencias y llegar a un consenso junto a la administración y el Consejo, para beneficio de todos.

La Administradora también aclara, que en primera instancia las campañas que se están realizando son de educación, concientización y luego el paso a seguir es la imposición de las sanciones.

Por último, se invitará a una reunión a los miembros del comité de convivencia, en la cual se tratará la modificación del manual de convivencia, esperando su posición y a partir de esto se tomarán las pertinentes decisiones.

Luis Carlos Rodríguez propone que se busque un mecanismo persuasivo con el comité de apoyo que se nombró al interior del consejo y se busque dar soluciones a las diferentes problemáticas e impulsar la gestión del comité.

- María del Pilar Avendaño pregunta acerca de la implementación del plan de emergencia. Paola Nieto aclara que ya contamos con el plan de emergencia y en el momento de una revisión del FOPAE se cuenta con el documento físico y desafortunadamente no se cuenta con la conformación de la brigada, pero de igual manera se tiene un rubro destinado para continuar con las capacitaciones y seguir trabajando en este objetivo.

Carlos Cuvi sugiere que en primera instancia se inviten a los niños como primer público ya que son más receptivos y sean un soporte para estas campañas.

- Ángela Algeciras manifiesta que algunos usuarios del gimnasio se le han acercado a preguntar, el por qué un instructor externo debe pagar una cuota. Paola Nieto explica que el gimnasio cuenta instructor que es pagado por la copropiedad, el cual presta un servicio y un instructor externo esta usufructuando los equipos que tienen las instalaciones. En tal sentido, se hace un cobro de \$30.000 pesos mensuales los cuales están siendo destinados a compra de agua y otra parte se está ahorrando para fin de año invertirlo en el mismo, de acuerdo a las necesidades que se evidencien

Roberto Rivero y los demás miembros manifiestan estar de acuerdo con el cobro realizado.

- Paola Nieto le da un agradecimiento a Luis Felipe Martínez por su ahinco en la elaboración de unos muebles para la Administración, de los cuales la Administración solo compró los materiales y Luis Felipe realizo su elaboración sin cobrar nada, resalta y agradece su actitud de servicio y mejoramiento del conjunto.
- Cambio de piso Gimnasio: Paola Nieto manifiesta que estuvo revisando la posibilidad de colocar un piso power deck más moderno, en caucho de alta densidad, para este proyecto se cuenta con un valor de \$7.500.000.

Se presentan tres cotizaciones bajo las mismas condiciones.

- Hi-tec Ingeniería Ltda
- Arq. Elver Nempeque
- Arq. Carlos Humberto Tocora

Después de escuchar la exposición de la Administradora, Roberto Rivero manifiesta que se revisen las calidades de los pisos, ya que en este material tiene diferente calidades y se debe tener en cuenta la procedencia de estos pisos.

De acuerdo con lo anterior se establece que la Administración le solicitará a los proponentes, las marcas de los pisos y la correspondiente ficha técnica, para ser presentada en la próxima reunión.

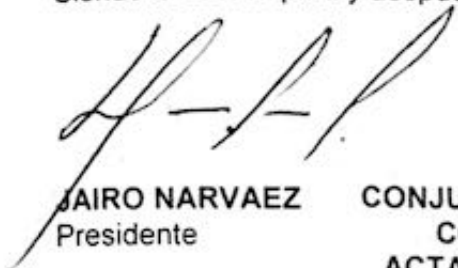
- Rosalbina Benítez manifiesta su inconformidad con el aseo, indicando que le había dado la información a la Coordinadora de mantenimiento, y no se han realizado las correcciones del caso.

La Administradora solicita que toda la información sea canalizada con la Administración y en el momento que se observe alguna anomalía sea notificada de inmediato, para dar trámite a las mismas. Agradece que la información sea suministrada en oportunidad y tiempo.

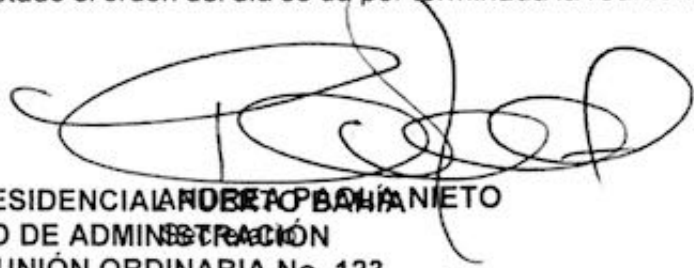
Angela Algeciras manifiesta que se debe seguir el conducto regular y canalizar todo con la Administración; expresa que conoce que varias personas dan instrucciones directas al personal y no en los mejores términos, incurriendo primero en la falta de dar una instrucción sin tener el poder para hacerlo y en segundo lugar faltándole respeto a las personas.

Paola Nieto expresa que el personal ha tenido que ejecutar varias actividades urgentes que no se encontraban dentro del cronograma, entre ellos, el mantenimiento de cubiertas a causa de las lluvias, reparación de múltiples filtraciones, entre otras actividades, situación que ha retrasado la ejecución de otras actividades. También aclara que el trabajo de los toderos le ha generado un ahorro importante a la Copropiedad, porque en su gran mayoría las reparaciones son ejecutadas por este persona.

Siendo las 08:47 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



JAIRO NARVAEZ  
Presidente



ROBERTO BAHÍA NIETO  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 123

En Bogotá, siendo las 6:15 p.m., del día 28 de agosto 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
Jairo Narváez	3-203
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
Aida de Romero	3-902
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Cuvi	4-704
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-401
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benitez	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 julio 2018
6. Informe de gestión de julio 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 11 miembros, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 14 consejeros.

#### 2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

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