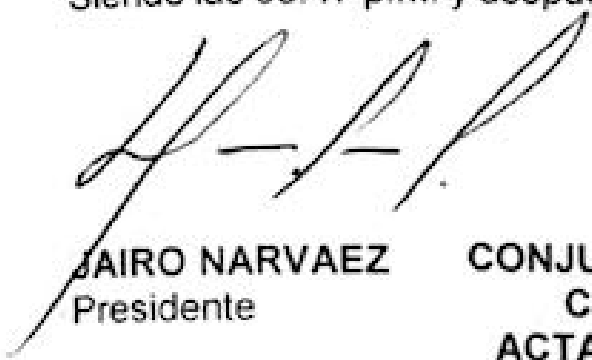



Paola Nieto expresa que el personal ha tenido que ejecutar varias actividades urgentes que no se encontraban dentro del cronograma, entre ellos: el mantenimiento de cubiertas a causa de las lluvias, reparaciones de filtraciones, entre otras actividades, situación que ha retrasado la ejecución de otras 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



**CONJUNTO RESIDENCIAL ANDRÉS BARRA 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.

### 3. REFLEXION

Se comparte la reflexión de [www.life.com](http://www.life.com).

"Las Pirámides de Egipto, la Gran Muralla China, el Coliseo Romano, los Jardines Colgantes de Babilonia, son unas de las maravillas del mundo, que fueron construidas por miles de personas, lo más grande de la historia se ha construido en equipo, si quieres pasar desapercibido continua solo."

### 4. APROBACIÓN ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta de la reunión ordinaria, recibiendo algunas observaciones ortográficas, las cuales fueron corregidas. El acta es aprobada por unanimidad.

### 5. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS JULIO 2018

La señora Paola Nieto informa que el Revisor Fiscal se excusa por no poder asistir a la reunión, pero tenía programada con posterioridad otra reunión y la nuestra estaba programada para la semana anterior y no fue posible llevarla a cabo.

La Administradora manifiesta que los informes fueron enviados el día sábado y pregunta si existe alguna inquietud al respecto. Jaime Alejo extiende una felicitación por el trabajo realizado a la Administración, ya que la presentación de los informes es más didáctica y práctica.

El señor Presidente del Consejo de Administración Jairo Narváez, toma la palabra, resaltando del informe del Revisor Fiscal, el aumento en los pagos anticipados, la variación de la cartera que se mantiene estable, el manejo de los ingresos que se encuentran en un 100.4% y los gastos en un 98.6%, encontrándose en un muy buen punto de equilibrio y el presupuesto es un estado satisfactorio.

Luis Camelo manifiesta su preocupación por el aumento continuo que se ha tenido en el servicio de energía, Paola Nieto explica que lo que ha venido aumentando es el Kwh y su consumo se ha mantenido, expone que las zonas comunes son cobradas como cobro comercial y se ha tenido una variación anormal durante este año, debido a los cambios climáticos.

En relación con este tema Roberto Rivero sugiere que se busquen otras alternativas para depender cada vez menos de la energía comercial, siendo una opción la energía solar. Carlos Cuvi sugiere que se hagan los respectivos estudios y analizar opciones para hacer dicha transición y reducir este costo.

Roberto Rivero pregunta el por qué la cuota extraordinaria está afectando al pasivo. Irene Marin responde que se maneja como un pasivo específico que no ha sido utilizado.

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

El señor Presidente del Consejo de Administración Jairo Narváez, toma la palabra y extiende una felicitación a la Administración ya que la manera de plasmar cada uno de los temas en el informe es muy fácil de entender.


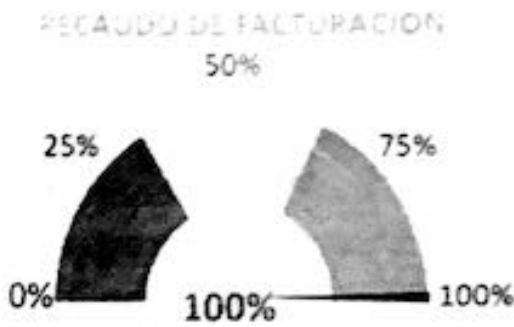
La Administradora pregunta si se tiene algún tipo de duda respecto a su informe, Jaime Alejo pregunta el por qué en el cuadro en donde se plasman las quejas por convivencia nunca se ve una ejecución del 100%. La Administradora manifiesta que se encuentran quejas reincidentes y debido a esto no se pueden calificar con una eficacia del 100%. Jaime Alejo sugiere que las quejas sean tratadas por etapas teniendo en cuenta que desde el principio se hace gestión para solucionar los temas, en caso de reincidir se abre otro número de radicación.

Jaime Alejo manifiesta que un tema que le llama la atención es la cartera, pregunta cuál ha sido la gestión que está llevando a cabo el abogado para lograr un impacto más significativo y siga bajando la cartera.

Paola Nieto explica que en su informe se presenta la cartera comparativa manejada como punto base la cartera del cierre del mes diciembre de 2017 por valor \$162.000.000, mostrando mes a mes la variación de la misma. En tal sentido en el mes de julio la cartera cerro en \$155.000.000, de los cuales se encuentran 16 apartamentos en proceso de cobro jurídico, 7 apartamentos en acuerdos de pago, situación que evidencia claramente la recuperación que se ha presentado, a pesar que no se tiene ningún tipo de ingreso de nueve (9) apartamentos y en caso de no tener ningún tipo de recuperación, la cartera de este apartamento sube en promedio \$3.000.000. De acuerdo con la información presentada en el mes de julio se recuperó de vigencia del año 2017 la suma de \$5.324.749 y del año 2016 por \$527.000.

En cuanto el trabajo que ha venido realizando el abogado, se han venido trabajando en acuerdos de pago y la meta es mantener la cartera y que no aumente. En relación con el informe del doctor Yair Castañeda, en el mes de Julio no se tuvo ninguna variación en los juzgados y se mantuvo el cumplimiento de los acuerdos de pago, se recuperó la cartera total del apartamento 7-602.

Paola Nieto informa que en la próxima reunión el Abogado presentara su informe de manera presencial de acuerdo a lo establecido.

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>\$ 162.245.964</td> <td>\$ 162.637.651</td> <td>-\$ 385.687</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>		TOTAL FACTURADO	TOTAL RECAUDADO	PENDIENTE POR RECAUDAR	PORCETAJE DE RECAUDO	\$ 162.245.964	\$ 162.637.651
TOTAL FACTURADO	TOTAL RECAUDADO	PENDIENTE POR RECAUDAR	PORCETAJE DE RECAUDO						
\$ 162.245.964	\$ 162.637.651	-\$ 385.687	100%						
LIMITE DE CONTROL	< 0%	LIMITE DE CONTROL	>90%						
INDICADOR	Mes -0.25% Acumulado -4.09%	INDICADOR	Mes 100% Acumulado 99%						
ACCIONES RECOMENDADAS		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Seguimiento al recaudo de procesos e cobro.</li> <li>2. Invitar a los morosos de la cartera flotante d 0 a 30 días a realizar acuerdos de pago.</li> <li>3. Control a las restricciones de los residente morosos con cartera superior a 30 días.</li> </ol>							

## 7. PROPOSICIONES Y VARIOS

- **Modificación Reglamento de Propiedad Horizontal:** De acuerdo a lo tratado en la reunión anterior, Paola Nieto manifiesta que se recibieron dos cotizaciones; una de la Corporación Colombiana de Profesionales en Propiedad Horizontal y Castañeda Abogados Asesores y Constructores, dándonos cuenta que en el momento se manejan una tarifas que las da Conalbos e independientemente del profesional que realice la modificación al Reglamento, es la misma tarifa de ochos (8) SMLMV. Debto de la propuesta se incluye revisión del reglamento de PH, actualización del reglamento a norma actual, inclusión del manual de convivencia, elaboración e inclusión del manual del cobro de cartera tanto jurídico como pre jurídico, acompañamiento y sensibilización a la Asamblea y protocolización y se ejecuta en el tiempo pactado con la Administración. Paola Nieto expresa que teniendo en cuenta que no se puede ejecutar para la vigencia 2017, se debe

empezar a ejecutar en el mes de enero para tenerlo listo para la Asamblea del año 2019 e incluir este valor en la ejecución presupuestal del año 2019.

En cuanto al tema de la protocolización se tendrá que hacer una cuota extraordinaria teniendo en cuenta que estos costos son elevados y se generan por apartamento y garajes.

- **Piso Gimnasio:** Paola Nieto expone que dando cumplimiento a lo acordado en la reunión anterior, se solicitó la ficha técnica del piso sugerido, en este caso el piso en caucho power deck, teniendo en cuenta que el piso que están instalando actualmente en la mayoría de gimnasios. Contactamos al proveedor Rubbertc y Cía., uno de los distribuidores más reconocidos del mercado, después de realizar el respectivo análisis encontramos que es un piso que se instala ensamblado y no necesita pegante ni tampoco tratar el piso que ya tiene el gimnasio. En tal sentido, se determinó que se realizara la compra del piso mencionado y será instalado por los todos en un fin de semana y se les reconocerá algo por la mano de obra, con la valiosa ayuda y direccionamiento de Luis Felipe Martínez, quien conoce del tema.

El valor del piso por m2 es de \$43.000 más IVA con una garantía de tres años, para un total aproximado de \$7.000.000, se comprará un metro para llevar a cabo una muestra y se tome una decisión.

- **Seguridad Atlas:** Se llevó a cabo nuevamente el análisis de seguridad, se replantearon los temas de negociación teniendo en cuenta que el contrato vigente tiene vigencias hasta el 31 de diciembre de 2018.

De acuerdo con lo solicitado, se logró una negociación con Seguridad Atlas S.A., en la cual ofrecieron lo siguiente:

- ❖ \$8.500.000 para reinversión en equipos para CCTV.
- ❖ Aporte económico por valor de \$1.500.000 para celebración del día de la familia.
- ❖ Cuatro (4) servicios 12 horas, para cubrir relevo de guardas en el evento anual de navidad
- ❖ Cobro de tarifa de hombre sin arma, pero el servicio se presta con todos los hombres armados.
- ❖ Descuento del 1% por realizar el pago de la factura los 25 de cada mes de prestación el servicio, para esta propuesta se realizará el respectivo estudio.

Se presenta ante el consejo de administración, la propuesta de la actualización de CCTV que se llevara a cabo, la cual consiste en instalar 12 cámaras nuevas, 6 en el sótano y 6 en la plataforma, de acuerdo con el estudio de seguridad respectivo. Esta propuesta tiene un costo de \$15.268.605, de los cuales Seguridad Atlas asumirá \$8.500.000 y la copropiedad cancelará \$6.768.605 y se llevará a cabo en el mes de septiembre.

Rosalbina Benítez pregunta quien ha acompañado a la Administración en la negociación. Paola Nieto manifiesta que las últimas reuniones se ha contado con el acompañamiento del Presidente de Consejo Jairo Narváez.

El señor Jairo Narváez aclara que teniendo en cuenta que esta negociación se llevó a cabo sobre un contrato ya en ejecución no se invitó al propietario Manuel Leonard. La idea es que se invite al señor mencionado en el mes de noviembre para que asesore en la negociación a realizar en el mes de diciembre de este año.

- ❖ **Ascensores:** Roberto Rivero felicita a la administración por la gestión de la certificación de los ascensores, ya que de acuerdo a una encuesta que se realizó en Bogotá, no se cuenta ni con el 10% de las inspecciones de los ascensores para obtener su certificación en propiedad horizontal.
- ❖ **Senderos de las mascotas:** Paola Nieto expresa que de acuerdo a lo hablado en reuniones anteriores, a la fecha no se ha recibido ninguna propuesta por parte de los tenedores de mascotas, expresa que a pesar de lo difícil que fue en su principio la medida, se ha avanzado bastante en el tema educativo.
- ❖ **Venezolanos:** La Administradora informa que se ha asistido a diferentes reuniones con la policía y esta es una situación que en el momento no tiene ningún tipo de solución y lamentablemente no se tiene ningún tipo de control.
- ❖ **Parques Infantiles:** Ángela Algeciras pregunta acerca de la ejecución de los parques infantiles, Paola Nieto informa que se llevará a cabo en el mes de octubre, ya que se tuvo en cuenta la solicitud de una propietaria para que se contactará con la empresa Morada Segura, especialistas en seguridad infantil, quienes emitirán informe para instalar lo más recomendable.
- ❖ **Cuota Extraordinaria:** La administradora informa que ya se tienen las especificaciones técnicas para el tema de las cubiertas de la piscina y la torreta social, pero se está al pendiente del recaudo de \$17.000.000 de la cuota extraordinaria. Teniendo en cuenta que esta obra se lleva a cabo en un máximo de 30 días, se debe contar con la mayoría del recaudo para tener liquidez.

Siendo las 08:00 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. 124

En Bogotá, siendo las 6:35 p.m., del día 17 de septiembre de 2018, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas, para llevar a cabo reunión ordinaria del Consejo de Administración.

Jaime Alejo	2-404
Blanca Estrella Hoyos	3-202
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
Luz Marina López	4-1003
Luis Felipe Martínez	6-103
Luis Carlos Rodríguez	9-603