

Siendo las 09:15 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



JAIRO NARVAEZ  
Presidente



ANDREA PAOLA NIETO  
Secretaria

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 127**

En Bogotá, siendo las 6:39 p.m., del día 29 de enero de 2019, 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 Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Blanca Hoyos	3-202
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 noviembre y diciembre 2018
6. Informe de gestión de noviembre y diciembre 2018
7. Proposiciones 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 16 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 Iefangui Owaweb

"El trabajo en equipo es el secreto que hace que la gente común, logre resultados poco comunes."

#### **4. APROBACIÓN ACTAS ANTERIORES**

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 NOVIEMBRE Y DICIEMBRE 2018**

El señor Presidente del Consejo de Administración Jairo Narváez, toma la palabra, manifestando como es costumbre se envió el informe con anterioridad, el cual se tuvo la oportunidad de mirar lo plasmado en los dos meses anteriores.

De acuerdo a la labor que se ha venido desempeñando durante estos años, se place manifestar que el cierre de este año 2018 los resultados han sido buenos basados en los informes de la Revisoría Fiscal, cabe resaltar el comportamiento de la cartera que tuvo una disminución de \$300.000 frente al año 2017. Se presentaron todas las legalizaciones correctas que se realizaron durante el año, se llevó a cabo la renovación de la póliza de las zonas comunes, un dato importante de resaltar es la ejecución presupuestal que se cumple la mayoría en un 100% donde se ve una desviación mínima.

Jairo Narváez pregunta por qué se refleja un valor mucho menor en el disponible del mes de septiembre, Paola Nieto manifiesta que esto se da debido a que se pagó la factura de seguridad anticipada y así acogerse al descuento.

Se resalta que el año 2018 se recaudó el 100% por 100% de lo facturado, teniendo en cuenta el valor manejado es una cifra bastante representativa, teniendo un comportamiento muy favorable.

Jairo Narváez pregunta acerca del acuerdo de pago del apartamento 902 de la torre 9, Paola Nieto manifiesta que a octubre tenía un saldo de \$8.994,565 haciendo un acuerdo

donde pago \$1.860.000 quedando un saldo \$7.916.265 a corte diciembre. Quedando 10 cuotas de \$800.000 a partir del mes de enero la cual va unida a la cuota de administración.

La ejecución presupuestal se dio en los mejores términos, teniendo un excelente manejo, con buen comportamiento, páralo cual se felicita a todo el equipo de trabajo.

Jairo Narváez hace una breve explicación del cuadro de las solicitudes las cuales presentan un cumplimiento dentro de los parámetros.

Toma la palabra el Revisor Fiscal Alejandro Rivera, manifestando que el Conjunto es sano, estable económicamente no tiene problemas de disponible, se tiene un buen comportamiento de pago, para lo cual ayuda al cumplimiento de todas las obligaciones, en cuanto la cartera se trabaja para mantenerla sana, realizando un trabajo arduo y así no permitir su incremento, durante el año 2018 fue una cartera estable, En cuanto la labor desempeñada por la contadora se resalta una seguridad de los datos presentados y del desempeño de su trabajo. Con esto la administración presenta unos estados financieros limpios, acertados y así mostrar a la Asamblea los mejores resultados, mostrando un dictamen con buena proyección al 2019.

Irene Marín resalta que los casos que se encuentran en cobro jurídico no ameritan para un deterioro de cartera, ya que se ha hecho a tiempo las gestiones jurídicas, indicando que no se va perder el capital o los intereses.

#### 6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN NOVIEMBRE Y DICIEMBRE 2018.

Paola Nieto manifiesta que en la exposición hecha por parte del Presidente del Consejo Jairo Narváez abarco los temas más relevantes, más sin embargo se explica que una parte gruesa de la ejecución presupuestal se ve en los meses de octubre a diciembre, ya que esta es la época en que fue asumida la administración.

De acuerdo a la idea dada por Jaime Alejo de la novena navideña, se contó con la parranda vallenato, obteniendo una gran acogida por parte de la comunidad y un desarrollo dentro de los términos de un excelente comportamiento.

Cubierta Piscina y torreta social: Esta fue una ejecución con una gran complejidad de desarrollo, ya que la cubierta por encima se le encontraron unas ondulaciones y hundimientos, generando una instalación adicional de unos perfiles, en este momento por lo delicado del policarbonato se le está realizando un acabo especial, finalmente se culminó la obra con gran éxito y ya se goza nuevamente de su servicio.

Reglamento Propiedad Horizontal: Se informa que se contactó a la abogada Diana Carolina de la Corporación P.H. especialista en propiedad horizontal, actualmente es formadora de capacitación de la alcaldía de Bogotá en propiedad horizontal, la cual se contrató para la revisión del reglamento de propiedad horizontal, haciendo la revisión no se evidencio problemas de coeficiente, de uso e zonas comunes los cuales se encuentran bien definidas, pero este siendo un reglamento constituido hace 14 años, se encontraron algunos vacios en la parte de la conformación del consejo de Administración, el cual está hecho a la ligera y no se le da la categoría que requiere tanto al principal como al suplente. De igual manera se tendrá una reunión en la cual se entregará el trabajo realizado y se hará la respectiva evaluación en la cual se mirará si se debe hacer algún tipo de ajustes y finalmente se pasará

al Consejo, la idea es mandar este documento junto a la información financiera y darlo a conocer a la comunidad. Allí también se incluirá el reglamento interno de la copropiedad y el manual de convivencia que le realizaran los ajustes de acuerdo a la normatividad actual.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que de acuerdo a labor que ha venido desempeñado el Consejo de Administración, ha funcionado muy bien y en ningún momento se ha presentado algún tipo de inconveniente por su número de consejeros.

Paola Nieto de antemano da un agradecimiento por la labor desempeñada durante este año, ya que ha sido de gran aprendizaje, un trabajo en equipo, resaltando la confianza puesta en la Administración.

## 7. PROPOSICIONES Y VARIOS

**Membrana Piscina:** de acuerdo a lo tratado en la reunión extraordinaria de consejo, donde se planteó una gran preocupación por la gotera presentada en el sótano con una gran extensión al momento de llenar la piscina hasta su tope, se ha venido teniendo en observación notando que entre la membrana y el geotextil el agua había quedado posada y ha ido bajando con el peso, encontrando a la fecha que la gotera se recogió. De acuerdo al sucedido se considera hacer el cambio de la membrana, pero para el siguiente año, ya que a cumplió su tiempo útil.

Jaime Alejo sugiere que, ya que no se tiene la certeza de que la gotera efectivamente esta subsanada, se deje en el ambiente en la reunión de Asamblea en el caso de que se presente nuevamente dicha situación se cite a una nueva reunión para dar solución a dicho inconveniente.

Roberto Rivero sugiere mirar cómo hacer para un tema de optimización presupuestal y sea colocado dentro de unas prioridades, ya que no es prudente solicitar de nueva una cuota extraordinaria.

Paola Nieto sugiere que en dado caso que toque llevar a cabo el cambio de la membrana de la piscina, se solicite a la Asamblea la apropiación de \$30.000.000 del fondo de imprevisto y los \$20.000.000 sean sacados del presupuesto ordinario.

Paola Nieto manifiesta la importancia por parte de los consejeros de dar ideas para armar parte del presupuesto, considerando lo que se puede incluir para el año 2019, dichas sugerencias se recibirán por correo electrónico hasta el lunes 03 de febrero de 2019 y así ver cotizaciones y mirar que se puede incluir.

**Barandas:** Rosalbina Benítez sugiere que se lleve a cabo la pintura de las barandas de las torres tanto de los primeros pisos y decimos pisos ya que no se ha realizado desde que inicio la copropiedad.

**Baldosas:** Se solicita hacer cambio de las baldosas de la entrada de la torre 10, ya que se encuentran vencidas y deterioradas.

**Ascensor torre 8:** Paola Nieto manifiesta que en el informe enviado se encuentra que ya se llevó a cabo la certificación legal de todos los ascensores de la copropiedad a la que se le debe dar cumplimiento, explicando y entrando en contexto todo el proceso que se ha venido realizando, de acuerdo a esto se informa que el día sábado se presentó una situación con una residente la cual manifestó que el ascensor se había descolgado, durando 5 minutos encerrada, de acuerdo a esto se llamó a la empresa de ascensores haciendo presencia a la hora encontrando el ascensor en perfectas condiciones, de acuerdo a este hecho se recibió un comunicado por parte del señor Ricardo Matiz dirigida al Consejo de Administración, (se hace la lectura de la carta que hace parte del acta), se muestra el video en el cual se evidencia lo sucedido.

Después de debatir dicha situación, se define que se contestará el comunicado de acuerdo a los argumentos encontrados durante el análisis hecho al respecto, Jaime Alejo manifiesta que se tienen argumentos puntuales y los debidos soportes, ya que lo que generó la falla fue que no se utilizó adecuadamente el ascensor.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que se debe dar respuesta al comunicado, ya que se cuenta con todos los elementos probatorios, que principalmente son tres:

- Mantenimiento correcto del ascensor.
- Certificación
- Solicitud de recomendaciones de uso

Rosalbina Benítez sugiere poner un comunicado en los ascensores en la cual se plasme el uso adecuado de los ascensores.

**Caminadora Gimnasio:** Paola Nieto informa, que se llamó a servicio técnico de Athletic, el cual asistió a realizar dicho mantenimiento, reportando todo un historial del daño que no concordaba con la anterior revisión y el diagnóstico había sido herrado, debido a esto se le hizo la exigencia del cambio ya que era claro que ellos debían corregir dicho daño.


**Entrada parqueadero de visitantes:** Se sugiere colocar dos reductores de velocidad, ya que hay residentes o visitantes que no tienen precaución con la velocidad.

**Parqueaderos:** Se informa que nuevamente los parqueaderos se encuentran con elementos distintos a un vehículo se llevara a cabo la respectiva revisión.

Siendo las 08:10 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



JAIRO NARVAEZ  
Presidente



ANDREA PAOLA NIETO  
Secretario