

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 129

En Bogotá, siendo las 6:40 p.m. del día 20 de mayo de 2019, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la reunión ordinaria del Consejo de Administración.

Ángela Álvarez	1-302
Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Luis Humberto Muñoz	3-304
Aida de Romero	3-902
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-401
Rosalbina Benítez	10-1004
Luis Camelo	11-201
Jorge Sarmiento	12-704

Para dar inicio a la misma se dio 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 acta anterior
5. Presentación Comité de Convivencia
6. Informe revisoria fiscal y estados financieros marzo y abril 2019
7. Informe de gestión marzo y abril 2019
8. Proposiciones y varios

1. ASISTENCIA Y VERIFICACION DE QUORUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 9 miembros principales y 1 miembro suplente, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 10 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 una reflexión de Autor "Anónimo"
"Buenas cosas vienen para aquellos que creen, cosas mejores vienen para aquellos que son pacientes, pero las mejores cosas vienen para aquellos que no se rinden.

El señor Luis Carlos Rodríguez, pide la palabra manifestando su agradecimiento a todos por la solidaridad y condolencias por el fallecimiento de su madre María Alejandra Ortega.

De igual manera da un extensivo agradecimiento por el voto de confianza, al ser nombrado como vicepresidente del consejo, esperando no defraudar la confianza y colocando sus servicios a la comunidad bajo el conocimiento del derecho.

4. APROBACION ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta de la reunión ordinaria y se recibe algunas observaciones en el momento de la reunión de Jaime Alejo las cuales fueron corregidas y aclaradas. El acta es aprobada por unanimidad.

5. PRESENTACION COMITÉ DE CONVIVENCIA

Paola Nieto toma la palabra manifestando que se llevó a cabo la invitación a los cuatro miembros elegidos.

Robinson Urrego
Raquel Gálvez
Juan Carlos Rubiano
Liliana Triviño

Contamos con la presencia de Liliana Triviño la cual hace una breve presentación manifestando y resaltando la labor que se ha venido llevando a cabo por el equipo de administración, poniéndose disposición y servicio para la mejora del día a día de la copropiedad.

Hace su presentación Robinson Urrego quien ya hecho parte de este comité en varias oportunidades, agradece la confianza puesta en su elección, haciendo un breve resumen de las actividades que se pudieron llevar a cabo el año anterior, como lo fue la seguridad y las mascotas.

Paola Nieto manifiesta que para este año principalmente se tendrían que trabajar en tres temas de gran importancia como lo son las mascotas, reciclaje y problemáticas de la juventud, planeado realizar charlas mensuales que puedan apoyar a la comunidad en las diferentes problemáticas.

Se desarrollará un plan de trabajo, mas aterrizado con actividades que en lo posible se puedan efectuar y siga aportando al crecimiento de la copropiedad.

Luis Camelo propone que se involucre a los niños en campañas de reciclaje, llevando a cabo como un festival ya que se cuenta con una cantidad representativa de esta población.

Jaime Alejo manifiesta la importancia de la inclusión del comité de convivencia en la modificación del reglamento, ya que se fortaleció uno de los mecanismos principales, como lo es la parte sancionatoria y de convivencia, ya teniendo unas pautas para seguir trabajando en el desarrollo de la copropiedad.

6. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS MARZO Y ABRIL 2019

Paola Nieto, lee el mensaje enviado por el Revisor Fiscal a la Administradora el cual manifiesta que se encontraba en una reunión y está retrasado en la llegada a la Reunión de Consejo

Jaime Alejo manifiesta que tiene algunas inquietudes en el flujo de efectivo, preguntando en los saldos plasmados.

Irene Marín manifiesta que esos son los saldos con que se termina abril e inicia mayo, haciendo el proceso automáticamente ya que se encuentra formulado.

Se pregunta por qué en el flujo de efectivo su saldo esta negativo, la contadora aclara que esta información siempre se ha presentado contablemente, manifestando que para la próxima vez se tomara la información real de los bancos.

Gastos nomina: pregunta Jaime Alejo porque en el mes de abril se disminuyó el salario de la administradora, se le aclara que le fueron pagadas las vacaciones de los días que tomo.

Gastos parafiscales: Roberto Ribero manifiesta por que los gastos parafiscales se encuentran por arriba, Irene Marín aclara que se da la novedad mas no baja el pago.

Servicios públicos: se manifiesta que se han visto un incremento en los servicios de la energía y del gas, Paola aclara que ha seguido aumentando el quilovatio es un problema de costo mas no de consumo, en cuanto el gasto del gas se informa que la piscina estuvo cerrada unos días en el mes de enero por esto se ve un incremento.

Gastos de asamblea: Roberto Rivero manifiesta que este rubro le genera inquietud, ya que se encuentra sobre ejecutado, Paola Nieto aclara que en el mes de enero se tuvo que realizar el pago del sistema de votación ya que por el pago anticipado se generó un descuento del 25%, Igual Irene Marín manifiesta que este es un presupuesto lineal el cual todos los meses va aumentando.

La cartera tuvo un incremento, encontrando de una manera as detallada en el informe de gestión.

En el mes de marzo hubo una reclamación a la aseguradora por \$7.200.000 la cual se encuentra su reintegro para el mes de mayo.

Alejandro Rivera manifiesta que no hay ningún gasto representativo que genere algún tipo de alerta ya que generalmente en los primeros meses se ve sobre ejecución.

Depreciaciones: Nuevamente Roberto Rivero manifiesta su preocupación por la depreciación ya que copropiedad como resultado y balance final da perdida, sugiriendo que se busque alguna alternativa.

Alejandro Rivera manifiesta que este impacto de las depreciaciones se viene presentando a raíz de las normas NIF, establecidas a partir del año 2015, generando un incremento bastante alto en los estados financieros, el cual se lleva a un rubro que se llama transiciones NIF.

En cuanto a lo mencionado por Roberto Ribero que se acabaría el fondo de imprevistos, El Revisor Fiscal manifiesta en no estar de acuerdo ya que este fondo se encuentra en una cuenta bancaria, por lo tanto, esto fue trasladado a la cuenta del patrimonio ya que el dinero realmente esta. Seria empezar a mirar que tratamiento se puede hacer para ayudar a esta tarea e ir retomando la idea de una depreciación acelerada en el final del año.

7. INFORME DE GESTION MARZO Y ABRIL DE 2019

Paola Nieto ofrece una disculpa ya que el sistema ha visto presentando dificultades y algunos Consejeros no pudieron abrir el archivo.

Uno de los temas más preocupantes es la cartera, se va en una ejecución presupuestal de 33% sobre 33% a corte del mes de abril, en cuanto a la facturación se recaudó un 95% llevando un acumulado de 97%, en la cartera hay que tener en cuenta que los primero cuatro meses siempre se presenta un incremento, encontrando en el mes de abril que uno de los meses que se paga impuestos, notando claramente que afecta bastante ya que dos apartamentos que se encuentran en acuerdo de pago solicitaron pagar su cuota correspondiente en el siguiente mes.

El aumento representativo de la cartera se encuentra en la cartera de 0-30 días encontrando que su incremento fue de \$2.500.000. de igual manera para el mes de mayo ya se ha ido recuperando, recibiendo abonos bastante representativos.

Unos de los casos más criticos son:

Patricia Bustos 5-802 este es un apartamento que esta embargado por la Dian y se le hizo la respectiva investigación y no tienen ningún tipo de bienes.

Gabriel Echeverry Fonegra el cual está declarado interdicto, se le hizo investigación de bienes no se encontró nada y se encuentra con una deuda hipotecaria.

Julio Escobar incumplió su acuerdo de pago, el cual genero la reactivación del su proceso ante el banco.

Jorge Humberto Garcés 5-102 es un apartamento que toda la vida ha estado en mora, se le hizo investigación y no se le pudo determinar empleo, de igual manera esta en investigación aún.

8. PROPOSICIONES Y VARIOS:

De acuerdo a lo solicitado por Jaime Alejo, de acuerdo a los temas pendientes de la reunión anterior y quede en el acta en proposiciones y varios.

Seguimiento actividades reunión anterior.

Movilidad: Paola Nieto informa que se pasó el derecho de petición, la semana pasada vinieron de movilidad a tomar una encuesta aleatoria a cinco familias y se aprovechó para poner la queja, en lo cual manifestaron que están terminando de adjudicar los contratos y por esta razón se instalaron separadores.

Brigada de emergencia: Se está ya hablando con dos personas del conjunto para iniciar en el mes de junio y julio las capacitaciones.

Reciclaje: En este tema se le encomendara la labor al comité de convivencia.

Las baldosas torre 10: Se informa que se llevó a cabo el cambio de las baldosas que ya se encontraban en mal estado. Rosalbina Benitez manifiesta el excelente trabajo llevado a cabo.

Rejas Internas: se está haciendo el respectivo estudio de acuerdo al presupuesto que tenemos para ver si se puede llevar a cabo esta actividad.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta su inconformidad ya que uno de los residentes del piso octavo está fumando marihuana al vacío, es un olor bastante molesto para la comunidad e insoportable.

Paola Nieto pone en conocimiento al Consejo de Administración el hurto presentado de la torre 10 apartamento 903, haciendo un breve resumen de la situación ya que es una información de gran importancia y por seguridad de todos.

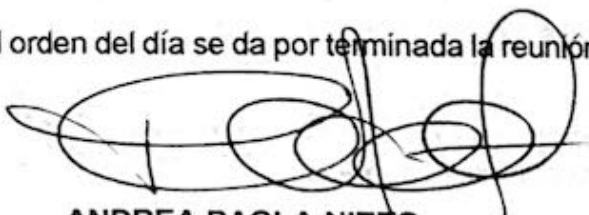
Jaime Alejo propone que se averigüe acerca de programa de iluminación en el distrito en la parte externa de la av. 68 ya que es una zona bastante riesgosa e insegura.

Luis Felipe Martínez sugiere que se coloque una camilla en la parte exterior de los salones.

Excusas reuniones de Consejo: Se manifiesta que si quedo estipulado en el reglamento del Consejo se debe realizar la entrega de la justificación por su inasistencia a la reunión, la cual debe ser entregada en la oficina de administración.

Siendo las 08:35 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.


JAIRO NARVAEZ
Presidente


ANDREA PAOLA NIETO
Secretario