

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 130

En Bogotá, siendo las 6:39 p.m. del día 17 de junio 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 Nelson 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
Angela Algeciras	3-904
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-401
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benitez	10-1004
Luis Camelo	11-201

Para iniciar a la misma se dio lectura al orden del día:

Orden del día Propuesto

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Reflexión.
4. Aprobación del acta anterior.
5. Informe Revisoria Fiscal y Estados financieros mes de mayo.
6. Informe Gestión mes de mayo.
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 principales y 3 suplentes, por lo tanto, se tiene quórum para deliberar; la reunión culmina con 14 miembros del Consejo.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

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

3. REFLEXIÓN

El señor Jairo Narváez compartió un texto de Mahatma Gandhi.

"Cuida tus pensamientos, porque se volverán palabras, cuida tus palabras, porque se volverán actos, cuida tus actos, porque se harán costumbre, cuida tus costumbres porque se forjará tu carácter, cuida tu carácter porque se formará tu destino y tu destino será la vida."

4. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta anterior, informando que no se recibió ninguna observación, el acta es aprobada por unanimidad.

5. INFORME Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS MAYO 2019

El Revisor Fiscal, Alejandro Rivera informa que en el mes de mayo no se encuentra ninguna modificación en los estados financieros, resaltando la disminución que obtuvo la cartera por

un valor de \$ 900.000, encontrando una diferencia en las cuotas de administración de \$3'800.000 y un aumento en los intereses por mora por valor de \$980.000, en el mes de mayo se llevó a cabo el cobro por inasistencia a la asamblea teniendo un saldo por valor de \$ 1'562.000.

Jaime Alejo pregunta con relación al monto de total del recaudo del cuadro del informe de gestión de administración por valor de \$153'443.000, si este es el monto que se recibe en dinero. Paola Nieto informa que corresponde al total facturado y toma el total del recaudo, aclara que el sistema contable muestra el 100% de lo facturado como recaudo, porque se aplica el descuento por pronto pago, pero este se muestra en el flujo de efectivo.

Jaime Alejo solicita que en el informe de la administración se tenga claridad del recaudo ya que no se recibe todo el dinero que se plasma, pregunta dónde queda registrado el valor del descuento en el balance, la contadora le responde que esto está registrado en los ingresos.

Paola Nieto explica que los datos de recaudo se encuentran en el balance del mes, más específicamente en las cuotas de administración, intereses de mora y las cuotas por pronto pago.

Alejandro Rivera manifiesta que de acuerdo con esta confusión que se presentó con el nombre de los rubros del recaudo, aconseja que sean llamados ingreso recibió en efectivo y el recaudo total ingreso contable.

Jaime Alejo pregunta al respecto del rubro anticipos, Irene Marín aclara que los anticipos son los que se le dan a la administración para los diferentes gastos que se presentan en determinada situación y son legalizados generalmente dentro del mes. En el mes de mayo quedó un saldo porque no se legalizó en su totalidad, este rubro no es como una caja menor, en él se encuentran otro tipo de gastos que hace la administración, realizando los respectivos trámites.

Paola Nieto manifiesta que el anticipo fue solicitado con urgencia el día 30 de mayo, pero no se alcanzó a realizar las compras en su totalidad y quedaron unas con fecha del 1 de junio.

En el mes de mayo las cuotas de administración fueron recaudadas por un valor de \$93.595.138, en la cartera de 1 a 90 días se encuentra una variación de \$ 3'868.000; informando que las sanciones por inasistencia a la asamblea son mínimas, las cuales tienen un valor de \$ 3'800.000 representando un 12%.

Alejandro Rivera manifiesta que se llevaron a cabo los mantenimientos generales, sin encontrar mayor variación, se cuenta con un excedente de \$ 20'000.000 con un 3% de variación, aclarando que aún no se han llevado a cabo la ejecución de algunos gastos del presupuesto los cuales se realizarán en el segundo semestre, como lo es el cambio de pisos del parques infantiles, la celebración del día de los niños, las celebraciones de fin de año, la compra de pintura de zonas comunes y gastos de asamblea. Uno de los rubros sobre ejecutados son los gastos de asamblea y los gastos financieros. Se solicita realizar la respectiva revisión de los gastos financieros para minimizar los costos en este rubro.

Jairo Narváez después de escuchar los diferentes puntos de vista da un parte de tranquilidad al Consejo de Administración de acuerdo al manejo de los pagos, ya que se han realizado adecuadamente y bajo la respectiva normatividad.

De acuerdo a la solicitud de Carlos Cuvi, en la cual sugiere que se realice una prueba ácida y así revisar cómo están los estados financieros, se le da la palabra a la contadora.

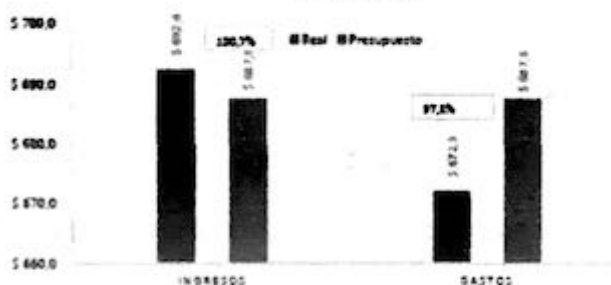
La contadora explica que la prueba ácida muestra el dinero disponible con el que se cuenta para pagar las deudas, en ese caso se debe tener de respaldo 1.57 y se realiza con el activo corriente menos las inversiones sobre el pasivo corriente, obteniendo un resultado de 1.57 esto quiere decir que se está 1 a 1, aunque se debe tener en cuenta los recaudos de cuota de administración y así tener un respaldo.

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BANIA
ANÁLISIS INDICADORES VARIOS

INDICADOR	ene-19	feb-19	mar-19	abr-19	may-19
PROMEDIO DE COBRO DE CARTERA	31,6	32,6	32,9	34,3	33,9 ↓
PROMEDIO DE PAGO PROVEEDORES	31,9	25,6	23,6	20,6	18,9 ↑
RAZON CORRIENTE	1,5	1,6	1,6	1,7	1,9
MARGEN NETO	0,3%	2,8%	1,1%	0,7%	3,7% ↑
PRUEBA ACIDA	1,24	1,32	1,34	1,40	1,57 ↑

Ejecución Presupuestal Acumulada a Mayo_19

Concepto	Real	Presupuesto	Variac.	%Cumpl
Ingresos	\$ 692,6	\$ 687,8	\$ 4,9	100,7%
gastos	\$ 672,3	\$ 687,8	\$ (15,5)	97,8%

EJECUCION PRESUPUESTAL ACUMULADA AL
31 MAYO 19

De acuerdo al resultado arrojado en la prueba acida, Beatriz Henao sugiere que se hable con los proveedores y se dispongan otras fechas de pago de acuerdo a nuestro flujo de efectivo, Paola Nieto manifiesta que de acuerdo a una reunión de consejo llevada a cabo el año anterior se dispuso que los pagos de seguridad se deben efectuar los 10 primeros días del mes y se mantendría el manejo ya que el consejo lo había aprobado, sin embargo se va a revisar el tema.

Se aclara que los indicadores son una generación de alerta y a los proveedores se les debe pagar en el tiempo establecido.

El señor Jairo Narváez, comenta que en las ejecuciones presupuestales hasta el mes junio el rublo de pintura va en el 99%, gastos de asamblea el 112%, papelería 71%, gastos bancarios el 75%, mantenimiento de las talanqueras 94%, el porcentaje es alto pero el valor es muy bajo; además comenta que en el informe de administración se comentará sobre los indicadores, los proyectos, la ejecución que se tienen de ellos, lo pendiente que se tiene durante el año, la cartera, los seguimientos y demás.

6. INFORME DE GESTION DE MAYO DE 2019

Bancos: El señor Jairo Narváez, pregunta porque se encuentran tan altos los gastos bancarios a la fecha.

La Administradora menciona que de acuerdo al manejo de la cuota extraordinaria la cual tuvo un muy buen movimiento de efectivo el año pasado, siendo un punto para obtener una buena negociación, en este momento se está llevando a cabo una renegociación con el Banco Caja social, al no obtener nada se empezara a realizar la respectiva investigación y obtener la mejor propuesta.

Parqueaderos: Se informa que se oficiaron a cada uno de los garajes, para su respectiva limpieza, dando un plazo límite al mismo. Informando que se realizara un seguimiento para el buen uso del parqueadero.

Cartera: Paola Nieto informa que la cartera tuvo una disminución por un valor de \$935.000 ya que se ha venido realizando un trabajo a profundidad, especialmente a la cartera menor a 90 días. Se informa que entro a proceso de cobro jurídico el apto 403 torre 7, se realizó una jornada de recaudo de cartera, obteniendo dos acuerdos de pago que se deben empezar a dar cumplimiento a partir del mes de junio, con los apartamentos 7-403 y 2-904.

Pintura de torres: Paola Nieto informa que se está acabando de pintar la torre 10 y se lleva un 99% de ejecución de ese rubro, aunque se va a sobre ejecutar este rubro, ya que se contrató otra persona adicional y en promedio se gastan cuatro canecas de pintura por torre.

Mantenimiento y reparaciones: La Administradora manifiesta que, con el tiempo de lluvia, se ha llevado a cabo el mantenimiento de cubiertas, sifones, ya que se han roto tubos, goteras en los parqueaderos y ha tocado realizar la instalación de nuevas bandejas, se han tenido que intervenir cubiertas, de igual manera también ha tocado identificar el tema de la cancha de squash, realizando cambio de manto, suspendiendo los puntos de anclaje y son actividades que no se pueden dejar de lado.

Celebración día de la madre: Paola Nieto informa que este fue el primer año que se celebró el día de la madre, obteniendo una asistencia de 100 personas y una gran acogida.

Póliza: Se informa que en la póliza ya no se realizara las asistencias de vidrios, lo que se ejecutara es hacer la respectiva labor se pasara la factura y ellos realizaran el respectivo reembolso.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS.

De acuerdo a las tareas estipulada en la reunión anterior encontramos:

Camilla: Se informa que ya se realizó su compra y fue instalada en el lugar señalado.

Luminarias: En cuanto la iluminación exterior, las luminarias únicamente están del lado exterior, informando que se pasó un derecho de petición especial donde se solicita que coloquen luminarias que alumbren el sendero peatonal ya que no hay en el trayecto de la av. esperanza a la av. 68. Habrá respuesta a 30 días hábiles.

Movilidad: Al pasar el derecho de petición respondieron que es un proyecto de movilidad que hay en toda la ciudad.

Beatriz Henao, opina que se debería especificar en el derecho de petición que deben tener en cuenta las rutas escolares o cualquier automóvil, al tener obstáculos dificultaría la entrada y salida de vehículos.

Manifiestan que se podría realizar una acción de grupo para el tema de los taxis y vendedores ambulantes enfocándose a los temas de movilidad y llamar a la policía de tránsito.


Mascotas: Se solicita de nuevo pasar un comunicado ya que nuevamente las mascotas salen sin correa y orinan en cualquier lugar.

Paola Nieto solicita que se informe en un tiempo prudente o se le comuniquen al guarda de inmediato. De acuerdo a estas situaciones que se están presentando nuevamente, se deben tomar medidas con fotos y pruebas.

Sanciones: Se informa que las sanciones aún no se pueden generar, ya que aún no están protocolizadas.

Siendo las 08:30 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.


JAIRO NARVAEZ
Presidente


ANDREA PAOLA NIETO
Secretario