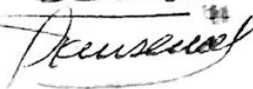


CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 131



En Bogotá, siendo las 6:35 p.m., del día 15 de julio 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
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
Aida de Romero	3-902
Angela Algeciras	3-904
Carlos Fernando Cuvi	4-704
Luis Felipe Martínez	6-103
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603
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:

1. Asistencia y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reflexión
4. Informe de cartera del mes de junio de 2019.
5. Aprobación del acta anterior
6. Informe revisoría fiscal y estados financieros a junio de 2019
7. Informe de gestión a junio de 2019
8. Propositiones y varios

1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUORUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 9 miembros principales y 3 miembros suplentes, por ende, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 14 consejeros.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

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

3. REFLEXIÓN

Jairo Narvaez comparte:

La solidaridad es un sentimiento de unidad. Es el sentimiento que nos mueve a dar sin esperar nada a cambio. La solidaridad es la base de muchos valores humanos, como la lealtad, el compromiso y la amistad.

La administradora informa que el señor Roberto Rivero envió correo electrónico en el cual manifiesta sus disculpas por no poder asistir a esta reunión, además de esto realiza una solicitud para ser anexada al orden del día y se protocolice la dimisión de su cargo como consejero a partir del 30 de agosto del año en curso, por motivos personales. Manifiesta sus agradecimientos a todo el personal de trabajo.

4. INFORME DE CARTERA DEL MES DE JUNIO DE 2019

Toma la palabra el doctor Yair Castañeda apoderado de la copropiedad, inicia haciendo una exposición de los casos en general, con el apartamento 2- 802 se realizó acercamiento prejurídico, la persona se comprometió a iniciar un acuerdo de pago antes del 30 de julio. Si no se cumple con lo acordado se empezará el proceso judicial respectivo. La administradora aclara que previamente había estado bajo un proceso similar y por incumplimiento de pago se reabrió el proceso de demanda. La señora Beatriz Henao interviene preguntando desde cuándo el abogado tiene el proceso con el señor Jesús dueño del apartamento, el abogado realiza la aclaración que el proceso lo abrió desde mayo de este año y por tal motivo se llegó a un acuerdo de pago para la fecha expuesta previamente. Paola Nieto adiciona el proceso que están realizando sobre la investigación de bienes y que por medio de este se pudo tener el conocimiento acerca de los ingresos del señor Jesús, lugar de empleo y el embargo que este tiene. El Señor presidente concluye que se tomarán medidas si el señor propietario no cumple con el acuerdo.

Luis Carlos Rodríguez refiere que le impresiona la deuda del apartamento 7-701 de la señora Martha Elsy por valor de \$6.373.000. La señora administradora hace la aclaración que ella se encontraba en un acuerdo de pago y el mes de mayo incumplió, por lo cual se abrió proceso, y en la fecha realizó el pago del total de la deuda.

Se continua con el apartamento 1-904 propietaria Ana María Andrade, refiere que el apartamento se citó, para un acuerdo de pago el mes de mayo se inició acuerdo, tiene pago pendiente el día 22 de julio, si incumple se abre proceso.

Apartamento 5-102 el propietario es el señor Jorge Garcés, se realizó la debida investigación de bienes y se pudo determinar que el apartamento tiene medidas cautelares con la DIAN, el estado de la propiedad es de embargo. El señor Luis Carlos sugiere que se realice secuestro del apartamento para que este empiece a dar rentabilidad, pregunta si el conjunto residencial Puerto Bahía está como titular para embargar para realizar la diligencia de secuestro, y sugiere que se realice el trámite con el juzgado procesal para que se cumpla el pago, el señor abogado hace la aclaración de que la DIAN al estar primero como autoridad, el conjunto no podría realizar esta acción pero se va a investigar si se puede realizar la acción de secuestro.

El apartamento 5-203 cuya propietaria es la señora Angélica Calderón, se realizó el debido proceso de acercamiento y se planteó un acuerdo de pago el cual ha sido cumplido hasta la fecha.

Del apartamento 5-802 la propietaria es la Señora Patricia Bustos, este apto se encontraba demandado con la DIAN. De acuerdo con la investigación de bienes, se evidencia que el señor se encuentra cancelando obligaciones inicialmente con la DIAN y con la secretaria de hacienda, como el conjunto queda como remanente se inició el proceso para embargo del garaje para poder avanzar con el tema, se habló con el señor a quien se le plantea que envíe propuestas para realizar el plan de pago.

El apartamento 6-104 Janeth Barragan se encuentra en acuerdo de pago y ha cumplido.

El apartamento 7-403 propietario Hector Mayorga, quien inicialmente había iniciado acuerdo de pago con la administración, al incumplirlo inicio uno con el abogado y hasta el momento ha cumplido con el pago en los últimos 3 meses de aproximadamente.

Apartamento 8-904, propietario Jaime Antonio Galindo acuerdo de pago sin problema hasta la fecha.

Apartamento 9-602 Ana Beatriz, con quien se realizó acuerdo de pago, ha cumplido acuerdo de pago.

Apartamento 9-102 Gabriel Echeverri, se encuentra demandado, con una deuda de \$19.000.000, estaba con embargo hipotecario y embargo por impuestos de la DIAN, el conjunto se encuentra en remanente con ese proceso; la administradora realiza la aclaración que el apartamento se encuentra desocupado, el propietario cuenta con un albacea el cual es el señor René Macías, quien hizo presencia en la administración la semana pasada y manifestó que el propietario falleció y espera pagar a la mayor brevedad.

Apartamento 9-902 Julio Escobar, el apartamento se encuentra bajo la modalidad de Devolución de vehículos inmovilizados por accidente de tránsito al poseedor leasing con el banco Davivienda, se realizó un acuerdo de pago el cual se incumplió, se inició la demanda, se hizo el embargo del apartamento y parqueadero. Se notificó al banco y estos manifiestan que ellos pueden realizar el pago, pero este requiere de unos papeles y además tienen sus políticas de pago. El conjunto tiene audiencia el día 14 de agosto de 2019 para el pago de la deuda.

Apartamento 11-401 propietario Oscar Moreno caso nuevo en pre jurídico, aclaran que se reincidió en la deuda, ya que en ocasiones previas había estado medidas cautelares y se habían levantado por el pago de la obligación. La administradora explica que este apartamento se encuentra demandado según el certificado de libertad y tradición. Por ende, se concluye que este proceso se debe estudiar y revisar para realizar un embargo.

El apartamento 11-703 se realizó inicialmente un acuerdo de pago, el propietario reincidió por lo que se decidió iniciar con la respectiva acción judicial.

La administradora aclara que los procesos se inician de acuerdo a la cuantía, es decir cartera mayor a 90 días se realiza cobro pre jurídico y mayor a 150 días proceso jurídico.

El consejo manifiesta que se debería hacer una revisión de las políticas de la cartera por parte de la experiencia de la administradora y presentar el análisis en la próxima reunión, en caso que se tengan que realizar ajustes a las políticas actuales se analizarán en reunión de consejo y se deberá realizar la respectiva divulgación a toda la comunidad.

Jairo Narváez concluye en que se debe modificar la presentación en cuanto a porcentajes y acciones legales con los apartamentos en mora.

Jaime Alejo insiste en que el doctor Castañeda modifique su cuadro de presentación e incluya un cuadro de observaciones donde se muestren las medidas cautelares y presente información más puntual.

Jairo Narváez manifiesta que la señora Beatriz Henao se retira de la reunión por una emergencia familiar

5. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se aprueba el acta anterior por unanimidad del consejo.

6. INFORME REVISORIA FISCAL Y ESTADOS FINANCIEROS A JUNIO DE 2019

El Revisor Fiscal inicia su presentación manifestando que la cartera presentó un aumento de \$4.500.000 y alcanzó un monto de \$176.880.000 pesos. Expresa que el informe de la administración muestra detalladamente el movimiento de la cartera.

Informa que a la fecha no se ha cancelado la reclamación de los domos por parte de la aseguradora. La administradora informa que la aseguradora Chubb de Colombia solicitó informes adicionales para poder asumir el siniestro.

Los consejeros preguntan si es posible proteger los domos con mallas, la administradora refiere que se estudiará la propuesta con los ornamentadores.

La contadora realiza la aclaración que los fondos de imprevistos se encuentran en una inversión que está generando \$120.000 de intereses mensuales.

La señora administradora realiza una aclaración con respecto a los indicadores de la rotación de proveedores y la polémica de la reunión pasada. El promedio de cobro de cartera está en 35 días y el pago de proveedores (trabajadores en aseo y mantenimiento y seguridad, es decir mano de obra) está en 20 días, a pesar de no ser una empresa de producción para sacar este indicador se toma como si fueran compras, en tal caso si se podría tomar los mismos tiempos, porque cuando se compra ya se tiene el producto, en nuestro caso es imposible porque es una prestación de servicios de mano de obra, en caso de no cancelar en los tiempos podríamos vernos expuestos a la suspensión del servicio, por ende no se puede equiparar con el pago de cartera.

7. INFORME DE GESTIÓN A JUNIO DE 2019

No se presentan comentarios al informe de gestión.

La administradora manifiesta que se continuó la pintura de los puntos fijos en la torre 12, mantenimiento general ornamentación, mantenimiento de las cubiertas, avisos en parques infantiles, reposición de todas las canecas de los puntos ecológicos y de las heces de los perros, ambientadores en baños de zonas comunes, mantenimiento de máquinas del gimnasio y compra de colchonetas y la instalación de camilla y botiquín.

El consejo sugiere el envío de circulares con respecto a las canecas de los puntos ecológicos y heces de mascotas.

8. PROPOSICIONES Y VARIOS

SEGUIMIENTO DE ACTIVIDADES

Acción conjunta para el retiro de taxis: La administradora manifiesta que los conjuntos residenciales vecinos (Guacarí y Áticos) no están interesados en presentar una acción conjunta, falta la respuesta de la administradora Martha Lucía Villalba del conjunto Adarves. Jaime Alejo propone que para la próxima reunión se tenga la razón del conjunto del frente.

Iluminación Codensa costado Av Esperanza: La administradora informa que se recibió respuesta al derecho de petición informando que iban a realizar un comité técnico para realizar visita al sitio y revisar la viabilidad de la solicitud.

Aseguramiento de Cartera: La señora Paola Nieto por solicitud del señor Carlos realizó una consulta a Seguros Bolívar para el aseguramiento de cartera, expone que la cartera que el conjunto tiene pendiente no la tocan, lo que hacen es asegurar el presupuesto vigente, se factura el presupuesto del mes, se pasa el informe de los que no pagaron, y la aseguradora se encarga de pagar la cartera pendiente, por el monto de facturación y el costo promedio de administración. La prima de pago a la aseguradora sería de \$5.000.000 mensuales, por la cantidad de unidades y sería un costo directo del presupuesto mensual. La administradora manifiesta que no es viable esta figura ya que anualmente sería un costo de \$60.000.000 por este aseguramiento y durante los años de administración jamás ha presentado incrementos en el año mayor a \$10.000.000.

El señor Carlos Cuvi manifiesta no echar en saco roto esta propuesta y consultar con otras entidades que también se encarguen de este tema, ya que es un método de aseguramiento del conjunto con respecto a situaciones futuras.

COMITÉ DE CONVIVENCIA: este se ha reunido con la administración y ya tienen un plan de acción, expresan que quieren actividades de acuerdo con los espacios con los que cuenta el conjunto, además de incluir a Alejandro el instructor del gimnasio y Elvis el instructor de natación, una vez aclarado esto, su plan es el siguiente "Sana integración y convivencia", plantearon las siguientes 3 propuestas:

1. Gimnasia al aire libre, plantearon 2 sábados al mes, el primer sábado el 2 de agosto y se va a utilizar la cancha múltiple.
2. Festival de natación 7 de septiembre, desean realizarlo en una población de niños hasta adolescentes de 16 años.
3. Festival de natación que incluya las familias, se propone cobrar para la inscripción para las actividades que se realicen.
4. Festival de mascotas en noviembre.

De igual forma están planteado llevar a cabo actividades en semana de receso y actividades para adultos mayores.

El señor Carlos Cavi manifiesta que de acuerdo a la reflexión que había hecho el señor Jairo sobre la solidaridad, apoya la moción de las actividades de integración.

Gestión de los parqueaderos: Se consultó con la doctora Carolina, se dio un primer plazo, y se dio una ampliación del plazo al 20 de julio, si no se ha retirado se surte el debido proceso para sancionar.

Actualización Reglamento Propiedad Horizontal: CA la fecha se está en la última fase de revisión por parte del comité delegado por la Asamblea, el señor John Jairo Ospina es la única

persona que ha enviado sus observaciones, se espera la última revisión para proceder a protocolizar.

Jaime Alejo sugiere que el tema de seguimiento a actividades se trate en el informe de gestión de la administración. La administradora informa que este tema era tratado en el informe de gestión, pero en la reunión de abril, en la primera sesión de la vigencia, se estableció que se tratara en la reunión. Se establece que el seguimiento de actividades se dejara en el informe de gestión de administración.

PROPOSICIONES Y VARIOS

Carlos Cuvi propone el uso de salones comunales, para utilización por personal externo. El consejo no ve factible esta propuesta por el tema de seguridad.


Carlos Cuvi sugiere promover la utilización del salón comunal por medio del ofrecimiento de servicios por medio de empresas de eventos y si es posible realizar descuentos, o disminuir costos de los salones.

El consejo propone realizar encuestas que permitan tener conocimiento del porqué no se está utilizando el salón comunal.

Siendo las 8:50 p.m., 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. 132

En Bogotá, siendo las 6:35 p.m. del día 22 de agosto 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
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Aida de Romero	3-902
Angela Algeciras	3-904
Carlos Fernando Cuvi	4-704
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-402
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603