

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN EXTRAORDINARIA No. 78**

En Bogotá, siendo las 6:45 p.m., del día 18 de febrero de 2019, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas, para llevar a cabo reunión extraordinaria 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
Roberto Rivero	6-401
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benítez	10-1004
Luis Camelo	11-201
María del Pilar Avendaño	11-404

Para da 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. Revisión proyecto presupuesto 2019
5. Revisión proyecto y modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal

1. ASISTENCIA Y VERIFICACION DE QUORUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 12 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 Anónima

"Las cosas que en la vida que nunca debemos perder s, solicitando que se haga una aclaración en la fe, el amor, la esperanza, la humildad, el respeto, la sonrisa, la forma de ser, los valores, la honestidad y la educación"

4. REVISION PROYENTO DE PRESUPUESTO 2019

La administradora manifiesta que envió el proyecto de presupuesto para el año 2019 para la revisión del consejo de administración.

Jaime Alejo toma la palabra preguntando acerca del rubro de mantenimiento construcciones y edificios, para lo cual se había presupuestado un valor de \$14.000.000 y se ejecuto un valor de \$17.000.000, ejecutándose un 25% adicional, este rubro fue sobre ejecutado de acuerdo con las necesidades del conjunto, Paola Nieto manifiesta que se presento el tema de las cubiertas, para lo cual se realizara la o1bservación con la nota respectiva.

El rubro de salvavidas llama la atención, inquietando si la piscina no estuvo abierta durante dos meses por que se siguió pagando normal el gasto, Paola Nieto explica que por el contrato que se tiene se debe seguir realizando su pago y tuvo un incremento por que toco realizar un ajuste de dotaciones con la empresa de contratación del salvavidas, se solicita que en el presupuesto se haga la respectiva observación para claridad de todos y de su ejecución mayor al 100%.

En los gatos financieros lo que se quería comunicar que se llevo a cabo una negociación y a pesar de las reducciones que se obtienen de igual manera se proyectan \$8.000.000 ya que al año se tiene un incremento mas o menos del 12%, hay va incluido el costo por transacción, la utilización de la chequera.

En el rubro de adquisición de tarjetas electrónicas, Paola Nieto informa que se llevo a cabo la reposición de 100 tarjetas de visitantes ya que varias se dañaron o estaban deterioradas.

Mantenimiento y equipos de Cómputo: Carlos Cuvi invita a que se redacte con una mayor claridad para que allá un mayor entendimiento en los gastos, este rubro tuvo una sobre ejecución ya que presento un daño inesperado el equipo de la recepción.

El presupuesto del año 2018 no se sobre ejecuto en pesos, se sobre ejecuto de acuerdo con la depreciación, Roberto Rivero manifiesta que no se puede seguir cerrando con un saldo negativo y seguir en un decremento.

Alejandro Rivera manifiesta que en su concepto no está de acuerdo ya que en los estados financieros no se debería incluir la depreciación, sin embargo es una decisión de los asambleístas la inclusión de la depreciación.

Como Justificar a la asamblea, que la sobre ejecución del presupuesto del año 2018 se dio por la depreciación, Alejandro Rivera manifiesta que incluir esta provisión de la depreciación, para lo cual se encuentran varias connotaciones de dicho concepto, esto se empezó a dar a partir de la transición de las normas NIF que genera este tipo de resultados que va cambiando año tras año y llegara a un momento a un saldo cero y su nivelación.

Carlos Cuvi pregunta que incremento tiene el presupuesto, se responde que ingresos tiene un incremento del 4,6% y en egresos de 4,9% y representan la realidad actual.

Disminución de la utilización de los salones sociales: esto ha tenido un decremento, de año tras año, viendo que ya se hacen otro tipo de eventos y lo que se debería presupuestar ingresos no operacionales y se tiene en cuenta para no llevar un aumento en la cuota de administración, Alejandro Rivera manifiesta que se tiene un 1% de otros ingresos para la copropiedad, siendo fluctuante.

Compra Televisor: Este llevo a cabo ya que se hizo necesaria su reposición por que termino su vida útil que fue adquirido en el 2008, para lo cual no lo asumió la póliza.

Parques Infantiles: cambio de los pisos, para lo cual se llevo a cabo la solicitud de un concepto por parte de la compañía Morada Segura para lo cual sugieren un tema de seguridad de la población infantil.

Membrana Piscina: si se incluye esta obra tocaría pedir una cuota extraordinaria, pero su vida útil culmina en el año 2020, de igual manera nos damos cuenta de que la gotera ha secado y se ha controlado, pero si dejar sobre el tintero para el próximo año este cambio.

Se llevará a cabo el arreglo de las cajas donde se encuentran los ductos de los cables siendo unos basculantes con tapas de acrílico, teniendo un costo de \$14.000.000. pero no se encuentra incluido en el presupuesto, se llevará a cabo la respectiva revisión.

Roberto Rivero manifiesta sobre el gasto de la energía manifestando que para este año se tendrá un mayor incremento y por que se esta proyectando el mismo valor del año anterior, Paola Nieto manifiesta que para este año están proyectados de acuerdo con los ahorros que se han venido obteniendo se está proyectando un valor de \$6.000.000, lo mismo se encuentra en el ahorro del servicio del gas, con la instalación del nuevo calentador a gas para la piscina.

La Administradora informa que se han llevado a cabo varias reuniones con algunos de los administradores del sector, para llevar a cabo la conformación de un frente de seguridad, que se contrate a un recorredor motorizado 24 horas, buscándonos para ayudar a estructurar la propuesta, planteando un costo por unidad de \$4.500 a parte del valor de la administración esto sería un plan para presentar en la asamblea el cual estaría articulado con la policía.

Los consejeros manifiestan estar de acuerdo con el proyecto de presupuesto a presentar a la asamblea.

5. REVISION PROYECTO Y MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

El presidente del consejo hace una breve presentación de la Doctora Diana Carolina Ruiz, contratada para llevar a cabo la modificación del reglamento de propiedad horizontal.

La doctora Diana Carolina Ruiz, hace una breve presentación informando que es la directora jurídica de la Corporación PH, con una trayectoria de 10 años en el campo de asesorías en administración de la propiedad horizontal, expone que fueron invitados a ajustar el reglamento de propiedad horizontal y ajustarlo a la actualidad normativa que hay allí, hace una felicitación por el reglamento de propiedad horizontal hallando que no se tenía un régimen sancionatorio con debido proceso, para llevar a cabo esta revisión se hicieron dos frentes el primero es la revisión jurídica, encontrando en el artículo 24 y 25 que se pedía una póliza contra incendio y no una contra terremoto.

Una de las actualizaciones son las normas de convivencia, describir las verdaderas funciones del comité de convivencia, realizar toda la estructura del régimen sancionatorio.

Se modifico el número de elección integrantes del consejo de administración, dejando 11 participantes ya que se debe elegir un numero impar y lo que sucede con la conformación y con la suplencia ya que no se tenía ninguna claridad, también se incluyó las funciones y calidades del consejo.

También se incluyeron las funciones del administrador que no estaban claras y solo remitidas a la ley 675.

Se llevará a cabo el respectivo envío del documento, para que se realice la respectiva revisión por parte del consejo, solicitando que sea enviado el comparativo de lo que se modificó, la Doctora informa que lo que se modificó en color rojo y violeta tendrá la facilidad de poder identificar y revisar lo que se modificó, solicitando que se centren en la parte sancionatoria y de convivencia ya que cuentan con el conocimiento de la comunidad.

Con la actualización del manual de convivencia se buscarán campañas de socialización, dejando claridad en las normas y dándolas a conocer a la comunidad.

De igual manera se solicita a los consejeros que se hagan más participes de estos temas.


Con la modificación del reglamento para que tenga aceptación jurídica son tres pasos, ser aprobado por mayoría calificada del 70%, elevarlo a escritura pública y registrarlo

Paola Nieto informa que se va a sacar una cartilla con la modificación del reglamento junto con la información de la asamblea, para lo cual solicita que la información sea revisada y se lleve a cabo una reunión el día 26 de febrero de 2020 y se defina ya con las modificaciones enviadas en la semana.

Siendo las 08:50 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. 128**

En Bogotá, siendo las 6:45 p.m. del día 22 de abril de 2019, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la primera reunión Ordinaria del Consejo de Administración 2019 - 2020.

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
Angela Algeciras	3-904
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-401
Beatriz Henao	8-104
Rosalbina Benitez	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. Presentación del consejo de administración
4. Elección principales y suplentes
5. Aprobación reglamento Consejo de Administración
6. Elección presidente y vicepresidente
7. Propositiones 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 13 consejeros.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura al orden del día, el cual es modificado como se trata la presente acta y este fue aprobado por unanimidad.