

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No.135

En Bogotá, siendo las 6:40 p.m. del día 04 de febrero de 2020, 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
Melquisedec Muñoz	3-501
Angela Algeciras	3-904
Carlos Fernando Cuvi	4-704
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603
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:

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

1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 10 miembros del consejo, por ende, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 12 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 Narváez comparte:

Una frase de Walt Disney "Puedes diseñar, crear y construir el lugar más maravilloso del mundo, pero se necesita gente para hacerlo realidad".

4. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta de la reunión ordinaria, informando que no se recibió ninguna observación. El acta es aprobada por unanimidad.

5. INFORME REVISORIA FISCAL Y ESTADOS FINANCIEROS DE DICIEMBRE DE 2019.

Alejandro Rivera da una explicación de su informe, manifestando que comparo la cartera respecto al año anterior y el aumento fue muy bajo solo \$20.000.000 y el presupuesto presenta un déficit de \$45.000.000 a diciembre 31, una variación muy baja que no llega al 2% respecto al

presupuesto que es de \$1'650.000.000, comparado con el déficit no es tan notorio, se puede verificar porque existe una sobre ejecución en los gastos, al ver las necesidades del conjunto como lo es: servicio gas \$10'000.000, mantenimiento de ascensores \$8'800.000, reparaciones locativas \$3'300.000, pinturas de zonas comunes \$10'500.00, fumigación \$3'900.000, eléctricos \$3'100.00, actividades de integración \$3'800.000, sin contar la depreciación se tendría un déficit de \$30.000.000 y no afecta la ejecución del presupuesto. La misión del revisor fiscal es constatar que los informes presentados estén en regla. Por consiguiente, se informa que existe una pérdida de \$45'000.000, a diciembre 31 de 2019.

Jaime Alejo pregunta que esa ejecución, ¿de dónde sale el dinero que toca pagar de más?, el Revisor fiscal explica que de lo que se recupera de cartera o ingresos no presupuestados, además, porque sin la recuperación cartera no existirían los recursos. Si se analiza la cartera el 98% de la copropiedad cancela las cuotas de administración.

Paola Nieto toma la palabra y expone que lo que se presupuestó es \$1'650.000.000 y se ejecutó \$1'659.000.000 por actividades no operacionales, entre el presupuesto se factura \$1'572.596, que se refiere a cuotas de administración y es diferente lo que se recauda y el descuento por pronto pago es de \$257.193.495, si se analiza bien se obtendría un recaudo de \$1'580.000.000 y a esto se agrega los gastos que no son operacionales, intereses por mora \$21'550.212 y en otros ingresos 59'809.853, es lo ejecutado, al informe real la cartera aumento \$20'000.000, con recuperación de \$30'000.000.

Beatriz Henao pregunta ¿de dónde salen los \$30'000.000? El Revisor Fiscal comenta que se gastaron por: Una recuperación mínima de la cartera o por los ingresos que no se presupuestaron e ingresó dinero.

Paola Nieto comenta que los anticipos que se realizan por pronto pago generalmente son de 6 meses a un año, al observar el informe de gestión se nota la baja del anticipo pronto pago, que en diciembre fue de \$7'000.000, que se obtienen de los saldos que quedan de los pagos del mes de diciembre. Lo importante es que el conjunto no tiene una cartera deteriorada, por lo cual existe una cartera flotante de \$35'000.000.

El gas tiene un incremento mes a mes, mantenimiento de ascensores, el cual se muestra una gráfica en la cual se analiza cada movimiento, mostrando que es un rubro que no se puede calcular ya que va en alza.

Beatriz Henao: propone que se evalúe bien los gastos de gas y mantenimiento de ascensores, mantenimiento eléctrico, y demás ejecuciones para que haya un mayor entendimiento y no perjudicar la gestión como consejo.

Jaime Alejo sugiere que la presentación a la asamblea, sea compartida con anterioridad al consejo para realizar las observaciones pertinentes y de igual manera sean sustentados de la mejor manera ante la Asamblea y debidamente justificado.

La administradora toma la palabra y expone que en cuestión de mantenimientos se tienen que realizar como son: mantenimiento de ascensores, se obtuvo \$15'000.000 por parte de la aseguradora, reparaciones locativas no dan espera.

Alejandro Rivera realiza la observación de que la administración al realizar la presentación ante la Asamblea, da un informe detallado tanto de los estados financieros, sobre ejecuciones y demás temas a tratar.

Paola Nieto comenta que las sobre ejecuciones fueron abaladas por el Consejo.

Beatriz Henao refiere que las críticas constructivas que se realizan son para ejecutarlas, y presentar un informe completo ante la asamblea, aunque es de esperarse que la mayoría de no las revisa.

Carlos Cuvi manifiesta que la administración presenta los informes detallados mes a mes y los envía por correo previos a la asamblea, aclarando que la administración y el consejo de administración han venido trabajando sobre un tema cultural en el conjunto, y temas por realizar como las reparaciones locativas, los basureros que son muy costosos siendo cosas que se deben tener en consideración y presentarlo en base de la mejor circunstancia, como el mantenimiento de los ascensores realizando un estudio más a fondo y exponerlo ante la asamblea. Se preguntó qué consejo podría anovar ese tema, ofreciéndose Carlos Cuvi para la colaboración y anova

también manifiesta que la sobre ejecución no es para nada representativa frente a los beneficios que se han encontrado.

Jairo Narváez manifiesta que se está preparando para la presentación de la Asamblea y ya se ha trabajado en el tema.

Ángela Álvarez manifiesta ¿por qué no hay un presupuesto de depreciación?, teniendo en cuenta que son más o menos \$16'000.000, en maquinaria que es parte del equipo y tiene una depreciación, no entiende porque no estaba presupuestado.

Jairo Narváez comenta que es una pregunta repetitiva y este tema sea tratado en tres reuniones anteriores. Esto sea comentado con la administración, las normas NIF y está por definir a donde se va dirigir ese dinero.

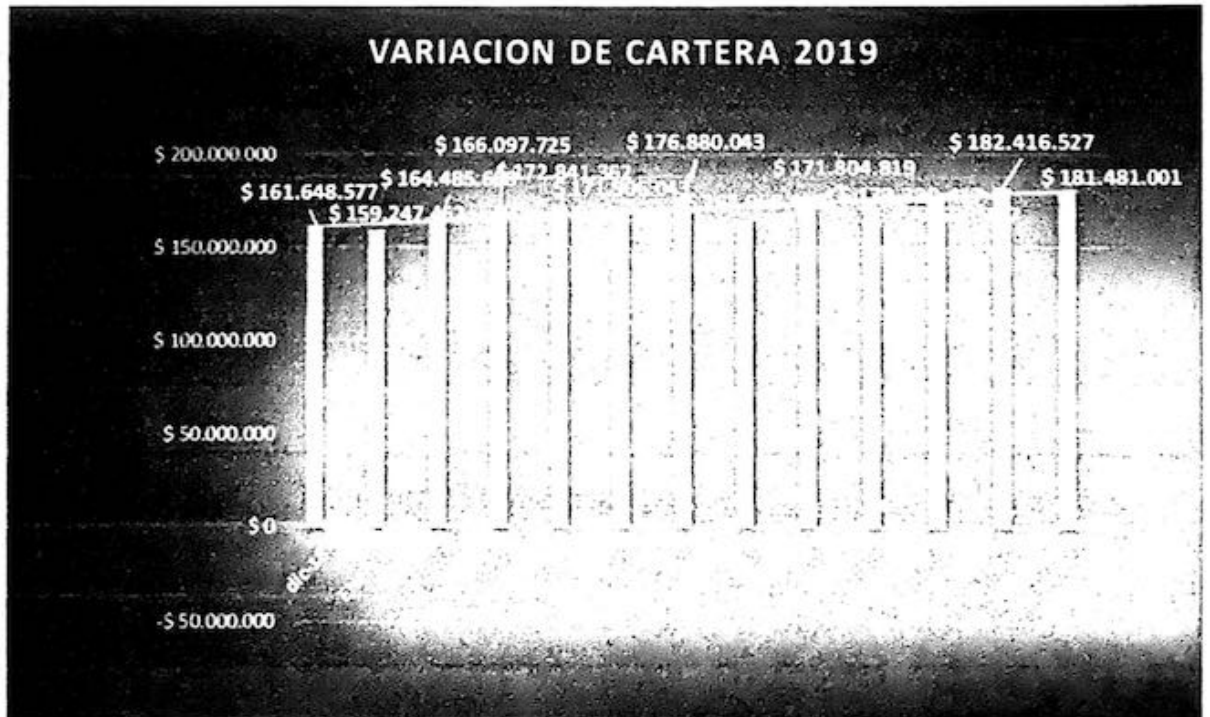
Paola Nieto expone que en el año 2015 se realizó la transición a las normas NIF, lo que generó tener que realizar un avalúo, dar un valor real de los equipos, con un tiempo de depreciación y más o menos se termina en dos años y es una cifra que ya está estipulada. Expresa que la depreciación no es un gasto de efectivo. Los equipos tienen una depreciación de \$15'970.000 y va a existir cada vez que se realicen compras de activos fijos.

El revisor fiscal explica que este tema se había tratado ampliamente, a lo cual se presentan conceptos de consejo de contaduría pública donde explica que debe de existir una depreciación y se tenía que introducir dentro del presupuesto, se realizó antes de presentarlo a la reunión del 2019.

Estos gastos eran necesarios, estando con una tranquilidad absoluta de lo presentado ya que se está trabajando.

6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE DICIEMBRE DE 2019

Paola Nieto inicia manifestando que la cartera del año 2019 tuvo un aumento en relación con la cartera frente el año 2018, equivalente al 12.2%. La cartera que se encuentra en cobro jurídico su aumento mensual fijo es de \$3.828.900.



Mantenimientos se llevó a cabo una intervención del cambio de las baldosas.

PROYECTOS: Los proyectos terminaron en un 98% ya que el único rubro que no se ejecutó al 100% es la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Cartera: Se aclara que la cartera en cobro jurídico respecto al mes de noviembre de 2019 aumento en \$4.003.800, el valor total de la cartera en cobro jurídico es de \$149.585.348 representada en un 82% de la cartera total.

Informando que hubo incumplimiento de los acuerdos de pago de: 5-203, 6-104,8-904 ya se informó al doctor Yair Castañeda para la reiniciación del proceso.

Fiesta de las Velitas: se da un agradecimiento por la colaboración prestada para esta celebración de la fiesta de las velitas.

Celebración de los colaboradores: Se llevó a cabo en el mes de diciembre la celebración para nuestros colaboradores.

Acción Popular: Se informa que está participando cinco conjuntos,

8. PROPOSICIONES Y VARIOS

Asamblea: Se decide que se llevara a cabo la reunión de Asamblea el día 19 de abril de 2020.

Parqueaderos: Se sigue presentando la mala utilización de los parqueaderos, se hará el respectivo comunicado informando la utilización de los parqueaderos.

Demarcación parqueaderos: Se solicita que se pase el comunicado manifestando la utilización y si es necesario la multa de una vez utilizada tomando las acciones pertinentes, siendo personalizado y con la foto.

Paola Nieto hace lectura de la carta de renuncia al consejo de administración de la señora Aida Romero. En tal sentido, Melquisedec Muñoz pasa hacer consejero principal.

Mascotas: Ángela Algeciras manifiesta la mala acción de que los perros estén orinando por todo lado ya que genera los malos olores e infecciones, proponiendo que solo hagan sus necesidades en el lugar demarcado para las mascotas. Se propone presentar ante la asamblea prohibir que las mascotas orinen en las zonas de circulación, se va realizar una socialización al respecto de la problemática.

Se realizará el seguimiento de tres mascotas que han generado algún tipo de inconveniente con otras mascotas.

Siendo las 08:40 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 EXTRAORDINARIA No. 79**

En Bogotá, siendo las 5:15 p.m. del día 25 de marzo de 2020, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la reunión extraordinaria del Consejo de Administración de forma virtual.

Ángela Álvarez	1-302
Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Blanca Muñoz	2-202