

WhatsApp que pertenece, generando de una u otra manera incomodidad, se sugiere que se invite a utilizar los conductos regulares, ya que no tiene sentido generar este tipo de comentarios que puede generar conflictos.

Paola Nieto Informe que el señor también envía la información por los conductos regulares manifestando sus quejas de la manera adecuada, de igual forma se le ha dado la debida respuesta de acuerdo con los tramites que se deben llevar a cabo.

Siendo las 07:10 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión virtual.



**JAIRO NARVAEZ**  
Presidente



**ANDREA PAOLA NIETO**  
secretario

**CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 138**

En Bogotá, siendo las 5:31 p.m. del día 30 de junio de 2020, previa citación enviada por la Administración, participaron por medio de la plataforma Zoom las siguientes personas para llevar a cabo la reunión ordinaria del Consejo de Administración de forma virtual.

Ángela Álvarez	1-302
Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Luis Humberto Muñoz	3-304
Blanca Estrella 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 Benítez	10-1004
Luis Hernando Camelo	11-201

Para dar inicio a la misma, se dio lectura al orden del día:

1. Participación y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reflexión
4. Aprobación acta mes de mayo 2020
5. Informe revisoría fiscal y estados financieros mayo 2020
6. Informe de gestión de mayo de 2020
7. Propositiones y varios

**1. PARTICIPACION Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM**

Se inicia la reunión ordinaria de Consejo de Administración con una participación de 8 miembros de consejo, por ende, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una participación de 12 consejeros.

## 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

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

## 3. REFLEXIÓN

Jairo Narváez comparte de **Marie Curie**: "Nada en la vida debe ser temido, solamente debe ser comprendido, ahora es el momento de comprender más, para poder temer menos."

## 4. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta de la reunión ordinaria del mes de mayo, no se tuvo ninguna observación al respecto. El acta de reunión ordinaria del mes de mayo es aprobada por unanimidad.

## 5. INFORME REVISORIA FISCAL Y ESTADOS FINANCIEROS MAYO 2020.

Alejandro Rivera toma la palabra manifestando que en el mes de mayo, la cartera tuvo un incremento en \$7.325.000 y su saldo es de \$190.374.000, La cartera por edades se encuentra de 1 a 90 días en \$38.775.000 y la cartera mayor a 90 días \$151.599.000, hay cuatro copropietarios que tienen una deuda mayor a \$10.000.000 representando un 59% de la cartera total.

Se informa que se efectuaron las debidas causaciones de los gastos realizados en el mes de mayo, con un saldo de \$134.311.000, se hicieron las respectivas causaciones, se efectuó señalización, se realizaron algunos ajustes al sistema de SGSST, se tuvo un gasto en el rubro de actividades de integración, los cuales fueron la celebración del día de la madre y la ruta del movimiento, los gastos totales del mes de mayo fueron por valor \$144.733.000.

En el gasto de emergencia sanitaria que no se había presupuestado, a corte 31 de mayo se encuentra en un valor de \$13.245.000, se vera reflejado a diciembre 31 dentro de los gastos, este se subsanara con algunos de los rubros que no se llevaran a cabo.

Jairo Narváez toma la palabra, manifestando que se tiene una comunicación directa con la administración, para lo cual ratifica lo expuesto por el Revisor Fiscal ya que se hace una respectiva evaluación de la operación que se lleva a cabo y lo que se plasma en los informes.

Luis Carlos Rodríguez toma la palabra preguntado el porqué del manejo del saldo pendiente con la factura de vigilancia. Paola Nieto manifiesta que esta situación se ha dado por el manejo de flujo de efectivo, como se había dicho el mes anterior se pagó la póliza de la copropiedad en mes de febrero por lo cual se concertó con Seguridad de Atlas la forma de pago durante estos meses, el cual será nivelado en el mes de julio

Luis Carlos Rodríguez pregunta que, si los cuatro apartamentos que conforman el 59% de cobro de cartera se encuentran en proceso judicial, Paola Nieto explica que los cuatro se encuentran con el respectivo proceso jurídico.

Jairo Narváez manifiesta que se ha manejado todo bien dentro de los respectivos parámetros en medio de esta situación de pandemia, El revisor Fiscal manifiesta que una de las ventajas de que el presupuesto no tuviera un golpe, es por el aumento que se maneja en la cuota de administración desde el mes de enero dando un alivio de cierta manera, también se informa que Paola Nieto pone a disposición los estados financieros en la página para que cualquier copropietario puede ingresar y hacer la respectiva consulta.

Paola Nieto toma la palabra manifestando que en el presupuesto que se va a presentar a la Asamblea General, va a ser un presupuesto ajustado a la realidad de la emergencia, dando una información correcta a la comunidad, el mes de mayo tiene una realidad de acuerdo con las adecuaciones a los protocolos, en el mes de junio se va a presentar una realidad del gasto dando una información concreta ya que varios de los gastos han vengo ajustándose.

Jairo Narváez toma la palabra resaltando el buen comportamiento de pago, que de acuerdo con los estados financieros dan seguridad y el cómo ha venido evolucionando, a pesar de la emergencia.

## 6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL MES DE MAYO

Paola Nieto toma la palabra preguntado si tuvieron la oportunidad de revisar el informe, explica que se tuvo un incremento en la cartera en valor de \$7.325.000 en el mes de mayo y comparado con el cierre del mes de diciembre de 2019 se presenta un incremento acumulado de 4.47% equivalente a \$9.000.000 de incremento total; se tiene un total recaudo y facturado del 95% teniendo en cuenta que se facturo la cuota equivalente del año 2019, es comportamiento y un panorama positivo en relación con el recaudo.

En cuanto el indicador de atención al usuario por el tema de teletrabajo tuvo un cambio de su comportamiento general, teniendo un incremento bastante alto, se recibieron 125 atenciones, dentro de las cuales se encuentra solicitud de información, labor de administración, convivencia, reparaciones y mantenimiento general.

En cuanto el cobro jurídico se está a la espera del ingreso del 20% de los juzgados. Los cuatro apartamentos de los cuales hablo el Revisor Fiscal, entramos el apartamento del señor Gabriel Echeverri Fonnegra el señor falleció y fue heredado por el bienestar familiar se está a la espera de la notificación respectiva.

La cartera total en cobro jurídico se encuentra en un valor de \$147.683.113, representada en un 78%, esta cartera aumento directamente \$3.594.900.

En la ejecución presupuestal se ejecutaron ingresos por valor de \$ 134.924.000 y gastos \$144.792.000, en el año 2020 va un valor de ejecución total de los ingresos de \$714.993.000 y los gastos por \$691.470.000 a la fecha se tiene un superávit acumulado por valor de \$23.535.000.

Se hizo mantenimiento en el cuarto de bombas, se realizó reposición de una DVR se encuentra en reclamación ante la aseguradora, se hizo el cambio del cerramiento de la zona de mascotas ya que se encontraba en mal estado.

De acuerdo con el tema de la membrana de la piscina, para este año se requiere su cambio y debido a la situación que se ha presentado no se ha podido intervenir, se hizo necesarios instalar dos bandejas en los parqueaderos 15 y 16 con el fin de mitigar el daño de los vehículos, el cambio de la membrana se incluirá en el presupuesto para ser aprobado por la asamblea

Luis Camelo manifiesta que a pesar de los imprevistos que se han presentado con esta situación se cuenta con un superávit.

## 8. PROPOSICIONES Y VARIOS

**Botón de pánico:** Paola Nieto informa que se ha venido adelantando la instalación de un botón de pánico, buscando que sea una alarma para toda la comunidad, la cual genera mayor seguridad y abarcando todo el perímetro.

**Descuento otorgado en mayo y junio:** En el mes de mayo y junio se realizó el cobro de la cuota de administración correspondiente al año 2019 para lo cual se dejó de recibir \$8.500.000 por mes, esto se llevó a cabo de acuerdo con lo decretado por el gobierno nacional, informando que se elevó una solicitud al Ministerio de Vivienda a lo decretado y el ministerios respondiendo en relación al reajuste de los meses de mayo que las copropiedades son discrecionales de cobrar o no cobrar esos reajustes de acuerdo a la situación financiera de cada una..

La Administración propone no cobrar estos reajustes y ajustar el presupuesto para así presentar un alivio a la comunidad.

**Beatriz Henao** pregunta cuanto representa el valor que se dejó de cobrar en el reajuste del mes de mayo y junio y cuanto es el rubro de integración, Paola Nieto informa que lo no cobrado equivale a \$17.000.000 y las actividades de integración representan \$23.000.000.

Beatriz Henao manifiesta estar de acuerdo con este análisis y que no se haga el respectivo cobro, para lo cual se haga un comunicado en conjunto del consejo.

Jairo Narváez sugiere que con los ahorros que se han venido teniendo en algunos de los rubros, no se haga el cobro de los retroactivos del mes de mayo y junio.

Beatriz Henao manifiesta que es una excelente idea de acuerdo con lo expuesto y sugerido por la Administradora.

Luis Camelo manifiesta que sería muy buena propuesta, adicionando una felicitación a la comunidad que ha cumplido con sus pagos.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta no estar de acuerdo con el no cobro de este reajuste de la cuota de administración ya que se está olvidando la responsabilidad que se tiene con la Asamblea General apartándose de la normatividad del Reglamento de Propiedad Horizontal, no se puede olvidar la labor que cumple el Consejo de Administración.

Beatriz Henao sugiere que se arme el presupuesto y se lleve la aprobación a la asamblea y se posponga el cobro a la Asamblea.

Jaime Alejo manifiesta estar de acuerdo con lo expuesto por Luis Carlos Rodríguez resaltando que hay que ser cuidadosos en estos aspectos frente a este tema.

Jaime Alejo manifiesta no tener claridad en el descuento de la cuota de administración que se llevó a cabo. Paola Nieto explica que en los meses de mayo y junio se cobró el valor correspondiente al año 2019, dejando de cobrar el reajuste del mes de mayo y junio en total de \$17.000.000.

Luis Carlos Rodríguez dice que en ningún momento el decreto habla de exonerar su cobro, habla es de aplazar el pago, pareciéndole sensato trasladar la responsabilidad de aprobación a la Asamblea General la cual tiene la potestad.

Beatriz Henao pregunta si la copropiedad requiere o tiene de algo urgente y de esta manera destinar estos recursos del reajuste a esa necesidad.

Paola Nieto manifiesta que una de las urgencias que está presentando la copropiedad es la membrana de la piscina que tiene un costo promedio de \$50.000.000, si se recibe el presupuesto como está teniendo un superávit de \$23.000.000 y contamos con el fondo de imprevistos \$67.000.000 para atender algunas necesidades que se presentara a la asamblea.

Después de expresar y debatir los diferentes puntos de vista, se procede a votar cobrar el mes de julio el valor de la cuota de admiración del año 2020 y lo correspondiente al mes mayo y junio dejar la decisión a la asamblea general si se cobra el reajuste.

#### **Si de Acuerdo**

Luis Humberto Muñoz
Beatriz Henao
Angela Álvarez
Jairo Narváez
Rosaba Benítez
Luis Camelo
Angela Algeciras
Carlos Cuvi

Melquisedec Muñoz
Blanca Estrella
Jaime Alejo

#### No de Acuerdo

Luis Carlos Rodríguez
-----------------------

Con 11 votos a favor y 1 en contra se aprueba que se cobre el mes de julio el valor de la cuota de admiración del año 2020 y lo correspondiente al mes mayo y junio dejar la decisión a la asamblea general si se cobra el reajuste.

Carlos Cuvi manifiesta que se tenga claridad sobre lo que se va a proponer para la Asamblea General se presente como un proyecto.

**Asamblea General de Copropietarios:** Paola Nieto manifiesta que de acuerdo con el decreto 579 se debe llevar a cabo la convocatoria de la asamblea general antes del 06 de julio de 2020, en caso de que no se convoque se podrá llevar a cabo asamblea por derecho propio el día 7 de julio de 2020. Manifiesta que de acuerdo con el decreto 398 que es reglamentario y habla que sin excepción todas las personas jurídicas podrán realizar asambleas no presenciales, también permite un modelo que habla de una asamblea mixta presencial y virtual.

De acuerdo con la logística y las diferentes plataformas que se han estudiado, se escogió a la empresa E-opinión, la cual cuenta con una excelente plataforma y proporciona todo lo requerido, se informa que se llevará a cabo capacitaciones por torre y se estará enviando toda la información del proceso respectivo y así realizar la reunión de asamblea de forma exitosa.

Para tal fin, se convocará a asamblea antes del 6 de julio de 2020, el día 5 de septiembre.

Para el día 27 de julio de 2020 se programará la reunión de revisión del presupuesto junto con el consejo de Administración y así se envíe la información con un mes de anterioridad y así haya la menor cantidad de intervenciones durante la reunión. Aclarando que todo se ha hecho en pro de la comunidad, dentro de los parámetros de la legalidad y para beneficio de todos.

Jaime Alejo sugiere que sea totalmente virtual ya que se pondría en riesgo una parte de la población ya que los que mas quieren estar presencial son las personas de la tercera edad.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que hay una norma que dice que esas Asambleas no presenciales no exigen el 100% presencial sino el quórum reglamentario, si no del 50 más uno, lo que si se resalta es que se debe promover la participación.

Por unanimidad el consejo de administración decide que la reunión de asamblea se realice 100% de manera virtual, a fin de cuidar a toda la comunidad, realizando las capacitaciones y las aclaraciones pertinentes en los temas financieras.

Carlos Cuvi sugiere que los consejeros ayuden con las capacitaciones y así colaborar a la administración con esta labor, también mirar realizar una encuesta de cómo está la gente con la virtualidad.

Beatriz Henao manifiesta estar de acuerdo con la propuesta de Carlos Cuvi y se pone disposición para dicha tarea.

**Turnos Empresa de Aseo y Mantenimiento:** Se informa que se empezaran a manejar dos turnos, con el fin de ampliar la cobertura de aseo y desinfección en el conjunto y para lograr separar en dos grupos como contingencia por si se presenta algún tipo de contagio dentro del grupo, ya que solo se irían a aislamiento cuatro operarios por turno.

Paola Nieto Informa que se recibió un comunicado de la señora Ruth Marlen Sánchez propietaria del apto 103 de la torre 1, solicitando los contratos de la administración, revisoría fiscal, contabilidad, copia de la reforma del reglamento de propiedad horizontal, copia de la escritura del reglamento y copia del contrato de la obra de las fachadas. A la señora se le dio respuesta de acuerdo con la normatividad actual.

**Confidencialidad:** Paola Nieto invita al Consejo de Administración a la discreción ya que se han escuchado una serie de comentarios que solo se han discutido en las reuniones de consejo, resaltando que en el momento se está con la ley de protección de datos y se debe tener cuidado de lo que se debe hablar, que se cuenta con un Consejo íntegro y lo que se ha formado es un grupo trabajo.

Beatriz Henao manifiesta que talvez fue un comentario de teléfono roto, pero si invita que cualquier tipo de comentario o inconformidad se haga al interior de consejo, ya que se ha creado un equipo de trabajo y así dar un bienestar a la comunidad.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que la persona que está teniendo este tipo de conductas está actuando mal y solicita que en algún momento esta persona exponga sus ideas frente al consejo ya que estos comportamientos solo ocasionan daños.

Carlos Cuvi sugiere que ya que se está interfiriendo con la normatividad del tratamiento de datos, propone una votación para que los consejeros firmen un acuerdo de confidencialidad de la información, ya que se están trabajando con personas adultas ante todo se dé el respeto la honorabilidad y honestidad.

Luis Carlos Rodríguez manifiesta que se adicione al reglamento del Consejo de Administración un numeral o parágrafo, en el cual se establezca que toda la información debe estar sometida a esa confidencialidad, que se extienda a todos los efectos. En el momento que se detecte una anomalía de un consejero, la sanción debe ser la renuncia inmediata como consejero y dejar la investidura del cargo.

Se somete a votación la propuesta del señor Carlos Cuvi, que los consejeros firmen un acuerdo de confidencialidad para tratar todos los temas que se hablan en el consejo de Administración e incluir la modificación en el reglamento del consejo de Administración.

## DE ACUERDO

Luis Humberto Muñoz
Beatriz Henao
Angela Álvarez
Jairo Narváez
Luis Carlos Rodríguez
Rosalba Benítez
Luis Camelo
Carlos Cuvi
Melquisedec Muñoz
Blanca Estrella
Jaime Alejo

Se aprueba por unanimidad firmar un acuerdo de confidencialidad para tratar todos los temas que se hablan en el consejo de Administración y hacer la respectiva modificación e inclusión del reglamento del Consejo con la ayuda de los Abogados Luis Carlos Rodríguez y Jaime Alejo.

Se aclara que la votación es realizada por 11 consejeros porque la señora Ángela Algeciras tuvo que retirarse de participación.

Jaime Alejo propone que se tenga en cuenta el mejoramiento del aspecto de la portería.

Rosalbina Benítez propone mirar las lámparas, bases y pintarlas ya que se ven con oxido.

Beatriz Henao cierra haciendo una breve reflexión a través de todos estos años y viendo los seres humanos como reaccionan frente a estas situaciones, el encierro, con miedo, incertidumbre, para lo cual buscan en la inmensidad de la pared blanca solo vemos el punto negro y paramos de resaltar las bondades del ser humano dando un gracias al equipo de administración, mantenimiento, seguridad y consejo.

Carlos Cuvi resalta la labor que se ha venido desempeñando, viendo con mucha tristeza como se trata al personal que arriesga su vida al cuidar a toda la comunidad, propone una campaña para el buen trato poniendo como base lo que dijo Beatriz Henao "en la inmensidad de la pared blanca solo vemos el punto negro y paramos de resaltar las bondades del ser humano"

Se dan felicitaciones por las múltiples campañas que se han realizado durante esta pandemia y las medidas que se han venido tomando y seguir trabajando.

Siendo las 08:13 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. 139**

En Bogotá, siendo las 6:08 p.m. del día 30 de julio de 2020, previa citación enviada por la Administración, participaron por medio de la plataforma Zoom 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 Estrella Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
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 Hernando Camelo	11-201
Jorge Sarmiento	12-704