

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.

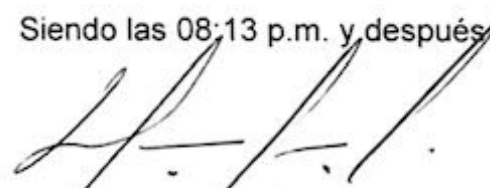
Rosalbina Benítez propone mirar las lámparas, bases y pintarlas ya que se ven con oxido.

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.

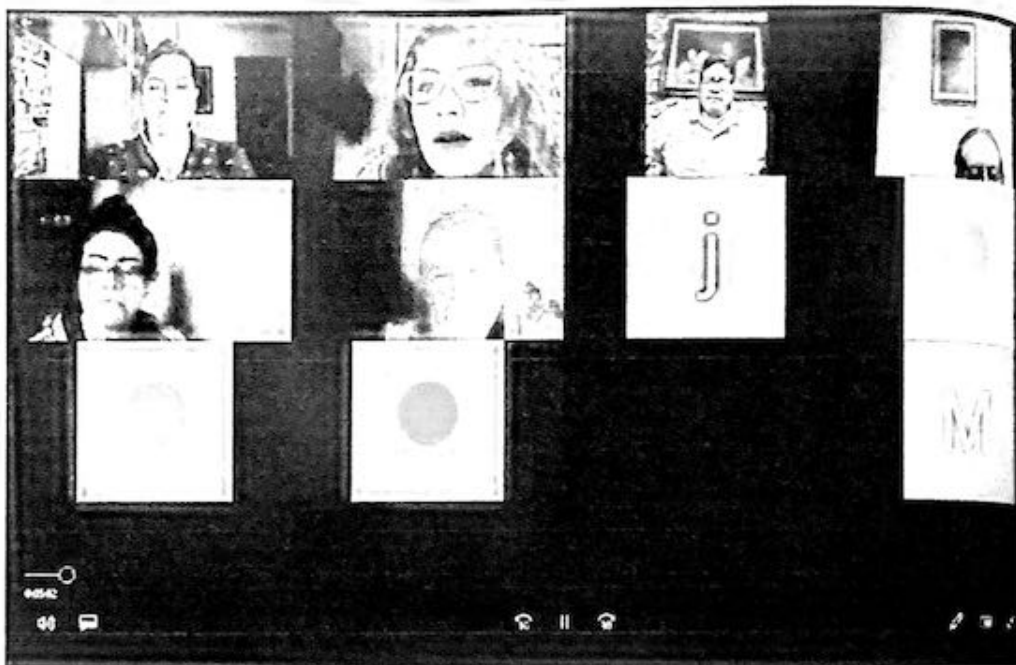
Ángela Álvarez	1-302
Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Blanca Estrella Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Melquisedec Muñoz	3-501
Angela Algeciras	3-904
Carlos Fernando Cuvi	4-704
Luis Felipe Martínez	6-103
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603
Rosalbina Benitez	10-1004
Luis Hernando Camelo	11-201
Jorge Sarmiento	12-704

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

1. Verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reflexión
4. Aprobación acta mes de junio 2020
5. Informe revisoría fiscal y estados financieros junio 2020
6. Informe de gestión de junio de 2020
7. Revisión Proyecto Presupuesto Asamblea 2020
8. Propositiones y varios

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se inicia la reunión ordinaria de Consejo de Administración con una participación de 11 miembros de consejo, por ende se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 14 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 Narváz comparte de autor anónimo: "La mayoría de las personas no quieren ser parte del proceso, solo quieren ser parte del resultado, pero es en el proceso cuando te das cuenta quien quiere estar en el resultado."

4. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta de la reunión ordinaria del mes de junio, Jaime Alejo toma la palabra manifestando que tiene unas anotaciones al acta, preguntando qué tipo de soporte hay de la asistencia a la reunión virtual, para esta solicitud se tomará una captura de pantalla de los participantes a la reunión, siendo esta la constancia documentada que hará parte integral del acta.

Jaime Alejo pide a la Administradora que se le explique cuál es la razón de comparar la cartera con el mes de diciembre, Paola Nieto manifiesta que en el informe de gestión se presente el indicador con el mes de diciembre, el mes anterior y el mes actual, Jaime Alejo hace algunas observaciones de forma, las cuales se ajustaron de inmediato. El acta de reunión ordinaria del mes junio es aprobada por unanimidad.

Beatriz Henao sugiere que cuando se tengan observaciones al acta, sean enviadas con anterioridad en la medida que se pueda y así se tendrá mayor agilidad en la reunión.

5. INFORME REVISORIA FISCAL Y ESTADOS FINANCIEROS JUNIO 2020.

Alejandro Rivera expone que en el mes de junio la cartera tuvo un incremento por valor de \$8.218.000, principalmente en las cuotas de administración por un valor de \$9.340.000, el nuevo saldo es por un valor de \$133.641.000 y total de la cartera está en un valor de \$198.592.000, la cartera por edades de 1 a 90 días se encuentra en un valor de \$40.297.000, aumentando en un valor de \$1.500.000 con respecto al mes anterior, en la mayor a 90 días está en un valor de \$158.295.000 este aumento en un valor de \$6.696.000.

A raíz de la situación de la pandemia, algunos propietarios vienen realizando su pago en efectivo en la administración, siendo una práctica que no está aprobada, este pago fue hecho por 14 propietarios sumando un valor de \$3.741.000, de este efectivo se realizaron algunas compras de alcohol, gel y monogafas para la emergencia sanitaria por un valor de \$ 2.467.392 y el pago de retención en la fuente por valor de \$ 1.113.138, pagos realizados con sus respectivos soportes.

Beatriz Henao toma la palabra manifestando que de acuerdo con esta situación de la pandemia y el procedimiento que se está llevando a cabo de recibir dinero en efectivo a las persona mayores con riesgo de contagio; se deje soportado y aprobado por el consejo, teniendo en cuenta que esta actividad salvaguarda el recaudo y la respectiva operación de la administración.

Todas las cuentas por pagar se causaron en el mes de junio, quedando un saldo por un valor de \$127.178.000 y los gastos fueron por un valor de \$122.432.000.

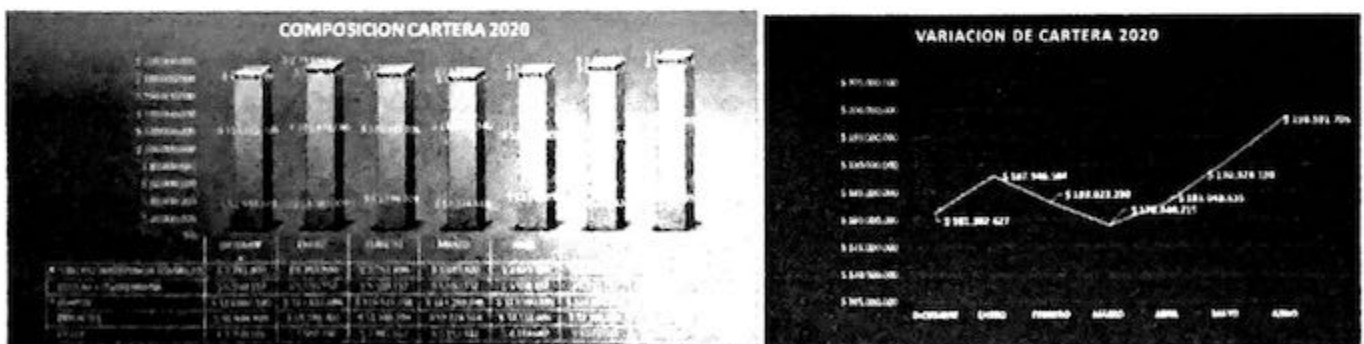
Todo fue registrado bajo las normas establecidas y se encuentra debidamente causado.

Se informa que la administración se encuentra ya en la planeación de la asamblea y los estados financieros a diciembre 31 de 2019 ya fueron entregados y revisados, el dictamen ya fue presentado a la Administración, para que la información sea entregada a tiempo a la comunidad.

Jairo Narváz toma la palabra explicando el manejo que se tiene en los bancos manifestando que se cuenta con una cuenta de ahorros y cuenta corriente, una renta fácil y un CDT.

6. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL MES DE JUNIO DE 2020.

Paola Nieto toma la palabra manifestando que el aumento de la cartera es un incremento que se esperaba, dando un parte de tranquilidad para el mes de julio vamos con un recaudo de cartera en mora más o menos de \$9.000.000, sin embargo, se resalta que en el año 2019 ha sido el año de mayor incremento durante estos 10 años y con la situación de este año 2020 también se verá un comportamiento fuerte.



En cuanto el indicador de atención al usuario su compartimiento ha venido en aumento ya que anteriormente encontrábamos que teníamos 35 solicitudes en promedio y a medida que han pasado los meses incrementando progresivamente, en el mes de junio se tuvieron 247 solicitudes, incrementándose en un 100%. También presentando simultáneamente las actividades que se han llevado a cabo por la emergencia sanitaria.

Paola Nieto resalta en la ejecución presupuestal que se cuenta con un superávit acumulado de \$39.538.363 a corte 30 de junio, que nos permite incluir en el presupuesto ordinaria la instalación de la membrana de la piscina.

Jairo Narváez resalta la labor hecha por la administración y la ejecución que se ha venido desarrollando mostrando el gran compromiso a las labores realizadas.

7. REVISION PROYECTO DE PRESUPUESTO

Jairo Narváez informa que se envió la información y para mayor agilidad se solicitó que la información fuera revisada y traer las inquietudes puntuales para su análisis.

Paola Nieto hace una breve explicación en la cual informa que gastos que sufrieron una variación importante, haciendo una ejecución acorde a lo que se ha evidenciado y lo que se ha presentado, logrando incluir dentro el presupuesto la instalación de la membrana de la piscina.

Jaime Alejo, preguntando en cuanto a los ingresos comparando en cuanto al año pasado que es las sanciones y la pernoctación, Paola Nieto aclara que este rubro se llama aprovechamiento del área común y no tuvo ninguna variación, en cuanto el rubro de sanciones por Asamblea se proyectó \$2.000.000 ya que se cree que se tendrá una mayor participación ya que es virtual y se podrá tener una asistencia del 98%.

Luis Humberto Muñoz pregunta en cuanto a las cuotas de administración del incremento del salario mínimo, no concuerda con lo presentado.

Paola Nieto informa que se sigue cobrando el 6%, y esto es manejado con una tabla de Excel y al cobrar un valor más bajo en los meses de mayo y junio esta presentara una variación en su porcentaje al 4,9%, aclarando que la presentación del presupuesto se encuentra proyectado con el salario mínimo, manteniendo el 6% que es el aumento del salario mínimo.

Carlos Cuvi sugiere que no se coloque como un ingreso los rubros que generen ingreso y no son controlables no se coloquen ya que si no se dan se podría generar un déficit. Paola Nieto informa que, de acuerdo con lo manifestado en los rubros de salón social, piscina y tarjetas de proximidad se proyectó lo recibido de enero a marzo.

Beatriz Henao manifiesta que se sustente y se informe que en el año 2011 se aprobó por Asamblea General que el incremento de la cuota de administración es del salario mínimo, mostrando la necesidad constante del mantenimiento que necesita un conjunto que tiene 15 años, mostrando la presentación de un presupuesto juicioso hecho por la administración revisado por la contadora y revisor fiscal.

Jaime alejo pregunta por el gasto de honorarios mantenimiento piscina, la Administradora expone que no se puede dejar de hacer el mantenimiento de la piscina así no esté en funcionamiento ya que se hace necesario el tratamiento del agua.

Brigadas de emergencia que se encuentra en \$6.000.000, Paola Nieto explica que se realizó la actualización del SGSST de acuerdo con la resolución 666 y la instalación del botón de pánico en la copropiedad.

Gastos Asamblea se anota que se presupuestó un valor de \$10.000.000 ya que va a ser virtual cuales son los costos incluidos, Paola Nieto explica que allí se encuentra incluido la plataforma de la realización de la asamblea, las capacitaciones y cartillas

Jaime Alejo manifiesta que el presupuesto se evidencia que fue hecho con dedicación, debidamente ajustado y hecho bajo la proyección del salario mínimo.

Jairo Narváez pregunta que, si hay alguna intervención, manifestando algunos consejeros que es un presupuesto proyectado y que está debidamente presentado y soportado.

Se sugiere que se haga el desnivel de la piscina estipulando la normatividad aprovechando el arreglo de esta, Paola Nieto manifiesta que no se ha tenido ninguna solicitud que se tenga que realizar alguna modificación y de acuerdo a las visitas hechas por la secretaria de salud han sido optimas.

Jairo Narváez toma la palabra que no se fomentara ninguna cuota extraordinaria y en el presupuesto se está incluyendo algunos gastos de acuerdo con los ahorros y optimizaciones de algunos gastos.

Paola Nieto manifiesta que los proyectos que se tenían para este año quedaran aplazados para el próximo año, resaltando que Puerto Bahía se ha caracterizado por realizar proyectos que son incluidos dentro del presupuesto ordinario, de acuerdo con los ahorros y la optimización de recursos que se han venido obteniendo.

Beatriz Henao pregunta que, si se va a apropiar los recursos que se tienen en el fondo de imprevistos, Paola Nieto manifiesta que con este presupuesto no hay necesidad de apropiarnos del fondo de imprevistos, de acuerdo con esto Beatriz Henao sugiere que sean claros en el tema de la apropiación del fondo de imprevistos una parte y el mejoramiento de la parte eléctrica del cuarto de Bombas.

Carlos Cuvi toma la palabra manifestando que se está presentando un presupuesto acertado a la realidad de este momento que se está viviendo, el cual está siendo plasmado con el aumento del salario mínimo, pero si en algún momento hay alguien que manifieste que el presupuesto sea ajustado al IPC, se sugiere que se haga un comparativo, manifestando que en un tiempo determinado esta evaluación arrojaría que la copropiedad no contaría con todos los recursos suficientes para poder ejecutar todos los gastos presupuestales de cubrir mes tras mes.

Paola Nieto explica que de acuerdo con la actualización eléctrica del cuarto de bombas tiene un costo de \$31.000.000, sugiriendo que se haga la apropiación para llevar a cabo esta actualización y así se utilizaría una parte del fondo y que la Asamblea se pronuncie al respecto. Varios consejeros manifiestan estar de acuerdo que se presente esta propuesta con las respectivas cotizaciones.

Jairo Narváez sugiere que se haga un aviso con el nombre del conjunto que iría justo en la fachada del ingreso al conjunto, los consejeros manifiestan estar de acuerdo y que se incluya en el presupuesto.

Queda aprobado el proyecto del presupuesto para el año 2020.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Aprobar el recaudo de efectivo de las cuotas de administración para casos de fuerza mayor, como la presente emergencia sanitaria, para personas mayores y/o con problemas de salud, con la misma relación de la torre y apartamento.

Votación: De acuerdo

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

La propuesta es aprobada por unanimidad.

Uso del fondo de imprevistos: Angela Álvarez manifiesta que no se utilice el fondo de imprevistos y se deje para cualquier eventualidad.

Angela Álvarez manifiesta que se deje el arreglo de la piscina para el próximo año.

La Administradora informa que esta reparación se debe llevar a cabo ya que esta generando afectaciones en los parqueaderos y los vehículos, ya que se están generando daños a terceros y el administrador es responsable de la conservación y el cuidado de las zonas comunes.

Votación: No están de acuerdo en aplazar el arreglo de la membrana de la piscina para el próximo año:

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

Esta de acuerdo con realizar el arreglo el próximo año:

Ángela Álvarez	1-302
----------------	-------

Con 13 votos a favor y 1 en contra, se llevará a cabo el arreglo de la piscina en el año 2020.

Beatriz Henao manifiesta que el consejo debe ser replicador de la información, teniendo claridad de la información dada a los demás con respecto a la piscina ya que si el administrador es responsable del cuidado de las zonas comunes, también debe garantizar que las zonas privadas no tengan afectación, por un mal mantenimiento de las zonas comunes y no ocasionar gastos adicionales a la copropiedad.

Mantenimiento Piscina: Angela Álvarez sugiere que se disminuyan los mantenimientos ya que no se está utilizando, mostrando una gestión de mostrar un ahorro, Paola Nieto manifiesta que se va a revisar el tema de los mantenimientos de la piscina. Angela Algeciras sugiere que por el mes de agosto no se haga tanto mantenimiento ya que la piscina se va a vaciar.

Preparación Asamblea: Paola Nieto informa que de acuerdo con el cronograma, en el mes de julio se hizo la recolección de los correos electrónicos, entre el 1 y el 7 agosto serán enviadas las credenciales, el día 6 de agosto se enviará la información financiera, las capacitaciones se llevaran a cabo entre el 10 y 24 de agosto de manera netamente virtual, la plataforma será manejada por la empresa E-opinion la cual es manejada desde zoom.

Los consejeros manifiestan estar de acuerdo con la cronograma y programación para la asamblea.

Botón de pánico: Se informa que se instalaron unos puntos con botones de pánico en toda el área perimetral, lo cuales serán activados en situación de emergencia, que serán activada por los guardas, se está esperando el levantamiento de la cuarentena para seguir con el análisis y las pruebas para dejar este sistema en un nivel óptimo de funcionamiento.

Acuerdo de Confidencialidad: Se le da un agradecimiento a Luis Carlos Rodriguez por la elaboración del formato.

Jairo Narváez solicita que se haga un análisis de las sanciones ya que son muy blandas.

Jaime Alejo informa que no ha tenido la oportunidad de leer el documento, pero sugiere que el documento sea más pedagógico, que no afecte al consejo y a la administración y si enseñe a ser más prudentes.

Se hace una breve lectura del documento que haría parte del reglamento del consejo de Administración.

Después de exponer los diferentes puntos de vista, se somete a votación, teniendo dos propuestas:

1. La persona que incumpla esta norma, se abstendrá de asistir a las tres reuniones siguientes y en caso de que reincida en la fuga de información se abstendrá de asistir a las reuniones subsiguientes.

2. Si la persona falla en esta normativa, no pueda volver asistir a las reuniones de consejo.

Se procede a la votación:

Opción 1

Luis Carlos Rodriguez	9-603
Luis Humberto Muñoz	3-304
Blanca Estrella Hoyos	3-202
Jaime Alejo	2-404
Luis Camelo	11-201
Angela Álvarez	1-302
Melquisedec Muñoz	3-501

Opción 2

Carlos Cuvi	4-704
Angela Algeciras	3-904
Jairo Narváez	3-203
Beatriz Henao	8-104
Jorge Sarmiento	12-704

Blanco

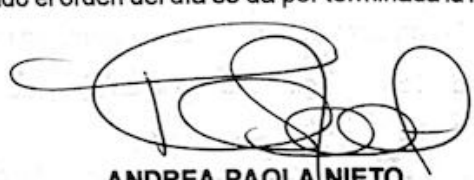
Rosaba Benítez	10-1004
Luis Felipe Martínez	6-103

De acuerdo con la votación se aprobada la opción No. 1 "La persona que incumpla esta norma, se abstendrá de asistir a las tres reuniones siguientes y en caso de que reincida en la fuga de informacion se abstendrá de asistir a las reuniones subsiguientes", con siete (7) votos.

Siendo las 08:55 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.



JAIRO NARVAEZ
Presidente



ANDREA PAOLA NIETO
secretario