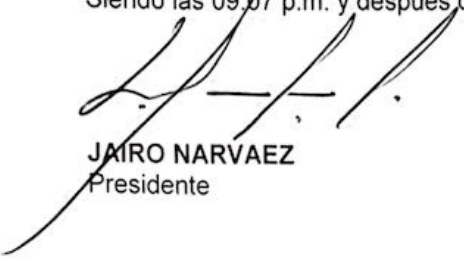



| | |
|-----------------------|---------|
| Luis Carlos Rodríguez | 9-603 |
| Rosalbina Benítez | 10-1004 |
| Luis Hernando Camelo | 11-201 |

Se aprueba con 5 votos a favor CCTV e iluminación perimetral y 4 en contra, este es el proyecto que se ejecutara por parte de la empresa de seguridad.

Siendo las 09:07 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. 140**

En Bogotá, siendo las 5:48 p.m. del día 21 de septiembre de 2020, previa citación enviada por la Administración, participaron por medio de la plataforma Zoom las siguientes personas para llevar a cabo la primera reunión ordinaria del Consejo de Administración 2020-2021.

| | |
|-----------------------|--------|
| Ángela Álvarez | 1-302 |
| Jaime Nelson Alejo | 2-404 |
| Jairo Narvárez | 3-203 |
| 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 |
| Luis Hernando Camelo | 11-201 |
| Jorge Sarmiento | 12-704 |

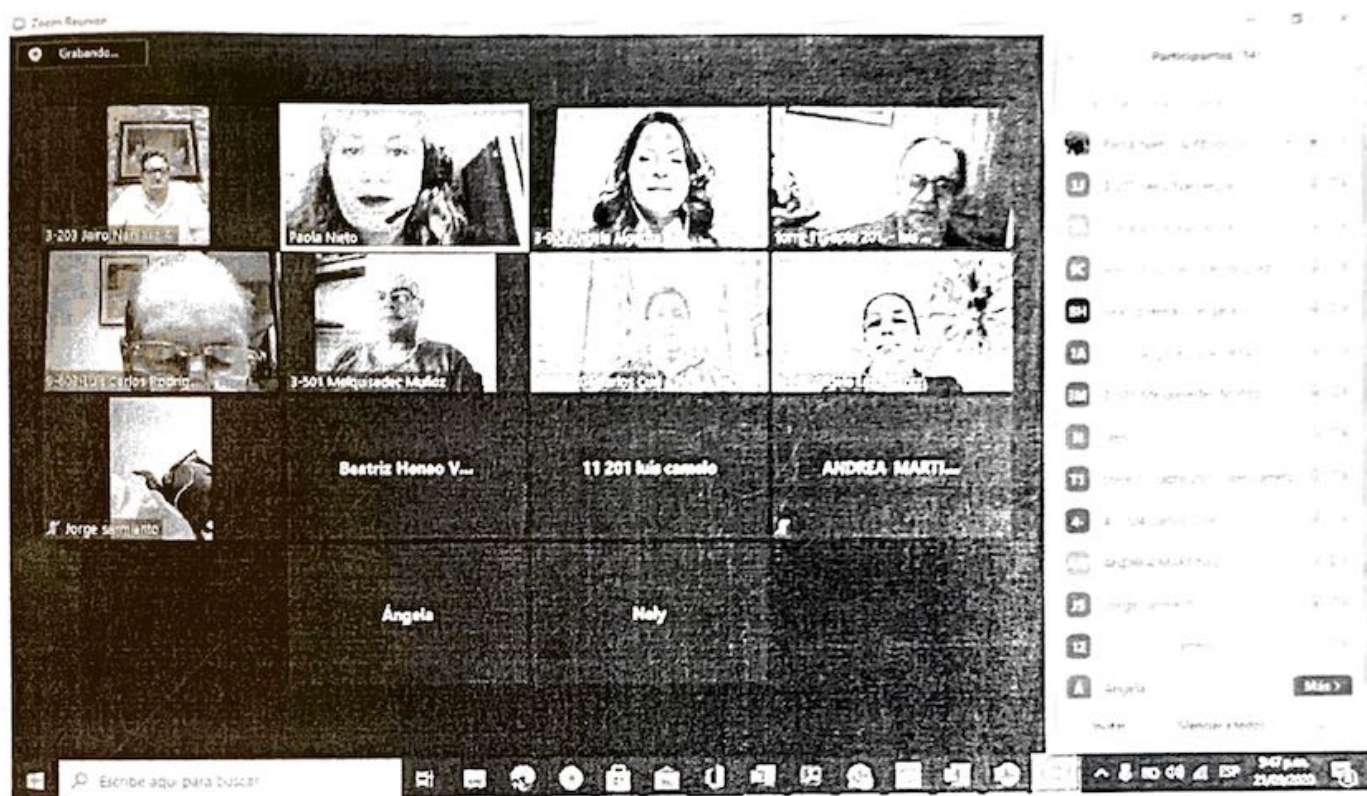
Invitada a la Doctora Diana Carolina Ruiz, quien participará en el punto de proposiciones y varios, para la asesoría de ciertos puntos.

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

1. Asistencia y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Presentación del consejo de administración
4. Aprobación reglamento Consejo de Administración
5. Elección presidente y vicepresidente
6. Nombramiento Administración
7. Proposiciones y varios
8. Cierre

1. PARTICIPACION Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se inicia la reunión ordinaria de Consejo de Administración con una participación de 9 miembros de consejo principales de los 13 elegidos por la Asamblea General, dejando la salvedad que a las reuniones solo asisten los miembros principales y la suplencia se dará cuando haya una falta absoluta de alguno de los miembros principales, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por ende se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia 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. PRESENTACION DE CONSEJO DE ADMINISTRACION

Paola Nieto informa que se recibió la comunicación del señor Luis Fernando Rojas, nuevo miembro del consejo disculpándose ya que tenía programado un compromiso con anterioridad. Se hace una breve presentación de los doce (12) consejeros ratificados por la Asamblea de Copropietarios.

4. APROBACION REGLAMENTO CONSEJO DE ADMINISTRACION

Paola Nieto hace la presentación del reglamento del Consejo, sugiriendo que las reuniones de consejo se lleven a cabo los martes, ya que el año anterior los festivos se complicaba reprogramar la reunión.

Quedan programadas las Reuniones de Consejo para el tercer martes de cada mes, estando de acuerdo por unanimidad los consejeros presentes.

Se modificará el punto de las reuniones de Consejo, las cuales se llevarán a cabo de forma virtual o presencial de acuerdo con las necesidades y requerimientos.

También se suprimirá el punto de la suplencia, ya que a las reuniones asistirán los miembros principales y la suplencia se dará cuando haya una falta absoluta de uno de sus miembros principales.

REGLAMENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

1. FRECUENCIA DE LAS REUNIONES ORDINARIAS

Se realizan el tercer martes de cada mes, con la asistencia del Revisor fiscal y el Contador. Esta reunión tendrá como finalidad revisar los estados financieros, analizar y tomar decisiones en torno a

ejecución presupuestal y el Administrador informará la gestión realizada durante el período inmediatamente anterior. Teniendo lo anterior se establece por unanimidad el siguiente cronograma para las reuniones de Consejo Ordinario a realizarse en forma presencial y/o virtual, de acuerdo con las necesidades presentadas.

| MES | FECHA |
|-----------|-------|
| OCTUBRE | 20/20 |
| NOVIEMBRE | 24/20 |
| DICIEMBRE | 15/20 |
| ENERO | 19/21 |
| FEBRERO | 16/21 |
| MARZO | 16/21 |

Este cronograma se establece con el fin que la información sea enviada de acuerdo con lo establecido en el reglamento Interno y teniendo en cuenta que es el tiempo necesario para que Administración y Revisoría fiscal preparen y presenten sus informes.

Se establece que la contadora de la Copropiedad debe entregar todos los informes incluyendo el Flujo de Caja para las reuniones de Consejo, en caso de no cumplir con esta exigencia no se cancelaran los pagos hasta que no sea entregada toda la información.

2. REUNIONES EXTRAORDINARIAS

Se citará cuando el Consejo o la Administración lo estimen necesario, la convocatoria a estas reuniones se hará con un tiempo no inferior a dos (2) días. **NOTA:** Cualquier miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la convocatoria a reunión extraordinaria, cuando lo considere necesario para lo cual podrá realizarse con un tiempo no inferior a dos (2) días y lo realizara vía correo electrónico.

3. CITACIÓN

La citación a reunión de Consejo de Administración es responsabilidad del Administrador, la cual deberá ser mixta, es decir por vía correo electrónico y escrita. Los Consejeros que no puedan asistir a la sesión citada por la administración deberán excusarse por cualquier medio (correo electrónico o por escrito) con un día de antelación a la reunión.

NOTA: La citación y la información soporte para la reunión ordinaria deberá ser enviada con cuatro días de anticipación, para que sea revisada por cada miembro y solo se atiendan inquietudes en la reunión respectiva. Los temas a tratar en proposiciones y varios podrán ser enviados por correo electrónico y se les podrá dar respuesta por la misma vía, en todos los casos harán parte integral de las Actas respectivas.

4. INASISTENCIA

En caso que un miembro del consejo presente más de tres (3) inasistencias a las reuniones ordinarias de consejo, de acuerdo con la programación establecida en el numeral 1, perderá su calidad de consejero y deberá renunciar.

Nota: No serán tenidas en cuenta inasistencias producto de calamidad doméstica, incapacidad médica o evento de fuerza mayor, siempre y cuando se presenten los soportes verificables ante la administración.

5. HORARIO

El horario tanto de reuniones ordinarias como de extraordinarias será de 6:30 p.m. a 9:30 p.m. dando un margen de 15 minutos para completar el quórum. La duración será de máximo tres horas, con la posibilidad de ampliar este margen a necesidad y por votación de los consejeros pudiéndose declarar en sesión permanente hasta las 12:00 a.m.; caso en el cual podrá continuarse con el orden del día sin sobrepasar la media noche.

6. QUORUM

El quórum válido para sesionar tanto en reuniones ordinarias como extraordinarias, será mínimo con la mitad más uno de los miembros principales activos del Consejo de Administración momento de realizar la reunión.

7. RENUNCIA

La renuncia de cualquier miembro del Consejo de Administración se presentará por vía escrita y se entregará en la siguiente reunión ordinaria que se realice. En este caso la dignidad será asumida por los consejeros suplentes.

8. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Los miembros del Consejo de Administración nombrados en la Asamblea deberán estar a Paz y Salvo por todo concepto, para lo cual el Administrador informará este evento en la reunión pertinente. Ningún miembro del Consejo de Administración podrá contratar con el Conjunto ni directa, ni indirectamente, personalmente o por intermedio de sus empresas, dentro de los grados de consanguinidad y afinidad señalados en la Ley. Se aprueba que en caso de infringir esta norma el contrato se entenderá nulo.

NOTA: En caso que algún miembro del Consejo de Administración presente la propuesta de un conocido o amigo, deberá manifestarlo durante la reunión, mantenerse al margen acerca de este tema y declararse impedido en el momento de la votación; en caso de ocultar esta información el Consejero deberá presentar su renuncia inmediata.

Teniendo en cuenta de lo anterior, en todos los contratos se debe incluir una cláusula donde se dé por nulo el contrato, en caso que se descubra que el contratista tiene algún tipo de vínculo con algún Consejero.

9. VOTOS Y VOTACIÓN

Todos los miembros del Consejo de Administración principales tienen derecho al voto.

NOTA: Serán válidas las votaciones realizadas durante las reuniones de Consejo siempre y cuando se reúna el quórum estipulado en el numeral 4 del presente reglamento. Igualmente serán válidas las votaciones realizadas por correo electrónico para los temas que por celeridad o por gestión de la Administración se puedan llevar a cabo por este medio siempre y cuando se obtenga una mayoría. Se aclara que, para las votaciones por correo electrónico, la Administración deberá enviar la información suficiente y necesaria para poder votar y se darán única y exclusivamente en casos de emergencia; de igual manera los Consejeros se comprometen a revisar en la oficina de la Administración la información enviada.

10. PARTICIPACIÓN DE TERCEROS

Se podrá invitar a un máximo de dos personas en las sesiones ordinarias del Consejo de Administración y deberán ser incluidos en el orden del día; si algún copropietario solicita asistir a la reunión del Consejo, esta deberá ser por escrito y entregada en la administración.

11. REVISOR FISCAL

De acuerdo con la Ley es obligación del Revisor Fiscal estar presente en todas las reuniones ordinarias, igualmente las veces que lo requiera el Consejo de Administración para las reuniones extraordinarias, y cumplirá única y exclusivamente funciones fiscales y no tiene voto en el Consejo de Administración.

12. BENEFICIOS

La Asamblea General realizada el día domingo 19 de febrero de 2006, aprobó un descuento del 5% del valor de la cuota de administración de acuerdo con el coeficiente de cada inmueble para las personas que conformen el Consejo de Administración, beneficio que tendrán miembros principales como suplentes.

De igual manera los miembros del Consejo de Administración principales y suplentes tendrán derecho a la utilización de los salones sociales sin costo alguno máximo 2 veces por año. A partir del tercer uso se cobrará la totalidad del valor de alquiler del salón.

NOTA: Los miembros del consejo de administración para la utilización de los salones sociales, deberán dejar en la administración el valor del depósito respectivo; y de dicho valor será descontado el costo del aseo y el costo de parqueo de los vehículos que ingresen al evento

13. ACTAS

Las actas correspondientes a cada reunión de Consejo, sean ordinarias o extraordinarias, serán elaboradas por el Administrador y serán enviadas a los miembros del Consejo de Administración a más tardar el quinto día hábil siguiente a la reunión. A su vez los miembros del Consejo de Administración tendrán un máximo de tres (3) días hábiles para realizar comentarios, observaciones y deliberaciones a la misma; pasado este tiempo si no se presenta ningún comentario se dará por entendido que el acta es aceptada en su totalidad y podrá ser impresa para archivar en el libro de actas.

14. MODIFICACIONES

El presente reglamento será modificado de acuerdo a las necesidades que se presenten, para lo cual debe existir el quórum mencionado en el numeral 4 del presente reglamento.

El presente reglamento es aprobado y entra en vigencia a partir del 22 de septiembre de 2020.

5. POSTULACION PRESIDENTE Y VICEPRESIDENTE

Beatriz Henao: Postula la dupla de la presidencia y vicepresidencia que se tenía hasta la última asamblea, el señor Jairo Narváez y señor Luis Carlos Rodríguez, ya que este periodo es corto y ellos han desarrollado una buena labor junto a la administración, siendo un reflejo del buen desempeño y apoyo del grupo del Consejo.

Carlos Cuvi: Hace una breve acotación resaltando la labor de presidente y vicepresidente de este periodo, un buen desempeño y la gestión que han venido desarrollando.

Angela Algeciras: Manifiesta su apoyo a esta postulación, consolidando el consejo en pleno.

Jaime Alejo: Sugiere que en aras de la participación democrática se pregunte a todos, si algún miembro se quiere postular.

Paola Nieto: Pregunta que si el señor Jairo Narváez y Luis Carlos Rodríguez aceptan la postulación realizada por sus compañeros.

Jairo Narváez: Da un agradecimiento por el voto de confianza y por las palabras expresadas por sus compañeros, aceptando la postulación.

Luis Carlos Rodríguez: Acepta la postulación y da un agradecimiento por las palabras y apoyo de sus servicios para lo que pueda ayudar.

Votación:

Presidente – Jairo Narváez - Vicepresidente – Luis Carlos Rodríguez

| | | |
|--------|-----------------------|------------|
| 3-501 | Melquisedec Muñoz | DE ACUERDO |
| 9-603 | Luis Carlos Rodríguez | DE ACUERDO |
| 3-203 | Jairo Narváez | DE ACUERDO |
| 1-302 | Angela Álvarez | DE ACUERDO |
| 3-304 | Luis Humberto Muñoz | DE ACUERDO |
| 12-704 | Jorge Sarmiento | DE ACUERDO |
| 3-904 | Angela Algeciras | DE ACUERDO |
| 4-704 | Carlos Cuvi | DE ACUERDO |
| 6-103 | Luis Felipe Martínez | DE ACUERDO |
| 2-404 | Jaime Alejo | DE ACUERDO |
| 11-201 | Luis Camelo | DE ACUERDO |
| 8-104 | Beatriz Henao | DE ACUERDO |

Por votación unánime se elige como presidente al señor Jairo Narváez y vicepresidente Luis Carlos Rodríguez.

Toma la palabra Jairo Narváez, dando un agradecimiento por la elección

6. NOMBRAMIENTO ADMINISTRACION

Carlos Cuvi: Toma la palabra queriendo expresarle a Paola Nieto el gran apoyo de la comunidad y del Consejo, dándole un gracias y felicitando por el manejo de la Asamblea General, resaltando que no todas las veces todo el mundo está de acuerdo con las apreciaciones que se tienen del desempeño, pero se tiene conocimiento resaltando la labor desempeñada, expresa que el reconocimiento a la labor fue manifestado a en la asamblea y el consejo tiene pleno conocimiento de la labor desarrollada en pro de la comunidad. Expresa que se han presentado comentarios destructivos, los cuales no se están haciendo por los canales respectivos, manifiesta que no es fácil y estas situaciones nos hacen más fuertes; hace extensivas las palabras para Andrea Martínez ya que han conformado una excelente dupla de trabajo, siendo inspiradoras de cada una de las labores desempeñadas, todo esto se ve en el reflejo de este gran equipo, dando un apoyo incondicional ya que se ha visto el trabajo y compromiso.

Beatriz Henao: Expresa que se encuentra molesta por los hechos y comentarios que han venido haciendo en desprestigio de la labor que ha venido desempeñado la administración, sabiendo que todo el trabajo que se hace es en pro y beneficio de la comunidad; pero cuando se están haciendo bien las cosas se debe seguir adelante, para lo cual manifiesta la ratificación al cargo de Administradora a Paola Nieto por su trabajo y gran desempeño, manifestando su total apoyo a todo el equipo de la administración.

Jairo Narváez: Solicita que se haga la ratificación al cargo de Administración a Paola Nieto, preguntado si alguno tiene algo que decir al respeto y expresa su apoyo total por toda su gestión.

Angela Algeciras: Manifiesta un apoyo total a la Administración ya que se ha hecho un trabajo excelente y se ve reflejado que se hace con el corazón, porque siempre al árbol que da mas frutos se le tiran piedras; esto hace que día a día uno se fortalezca y siga adelante.

Luis Carlos Rodríguez: Manifiesta un total apoyo a labor desempeñada por la Administradora, expresando que sus ejecutorías hablan por sí mismas, manifestando que comparando con otras copropiedades donde se evidencian malos manejos; jamás se ha visto esto en Puerto bahía durante los años de gestión, haciendo un balance se ve el crecimiento de Puerto Bahia como Copropiedad.

Luis Humberto Muñoz: Resalta el carisma, desempeño y prontitud a la labor como Administradora de Paola Nieto, ratificando su cargo de Administradora.

Jaime Alejo: Da un agradecimiento a labor desempeñada, a su experticia y conocimiento, detrás del éxito del consejo se encuentra la labor de desempeño de Paola Nieto, ratificando su cargo como Administradora.

Melquisedec Muñoz: Se adhiere a todos los comentarios hechos y hace un reconocimiento al equipo de Administración, a la capacidad del manejo que se ha venido desempeñando día a día y viendo su grado de compromiso, ratificando su cargo de Administradora.

Angela Álvarez: Manifiesta un agradecimiento, reiterando en seguir adelante, entendiendo la situación ya que se siente también increpada a diario por la señora de la torre 1.

Jorge Sarmiento: Reitera la labor y compromiso ratificando su labor como Administradora.

Luis Felipe Martínez: Se encuentra de acuerdo con que Paola Nieto siga en el cargo.

Paola Nieto: Da las gracias por las palabras expresadas, ya que no están siendo tiempos fáciles, aclarando que se tiene un contrato a término indefinido y expresa que pone a disposición el cargo para el momento en que no consideren contar más con sus servicios como administración, se dé la terminación dando cumplimiento a todos los aspectos legales respectivos, ya que ha sido un trabajo de diez (10) años, en los cual se ha dado lo mejor y más de lo que se pide, capacitándonos día a día para mejorar cada día más.

Por aclamación y unanimidad se ratifica en el cargo de Administradora a la señora Andrea Parra Nieto Ramírez del Conjunto Residencial Puerto Bahía, resaltando su compromiso y labor desempeñada dentro de la copropiedad y por la gran labor desempeñada durante este proceso dando un apoyo incondicional para seguir adelante.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

Paola Nieto informa que el día 3 agosto, salió la resolución sobre protocolos de centros de acondicionamiento físico, para lo cual ya se esta trabajando en la apertura del gimnasio y cancha de squash de acuerdo con lo solicitado por la Secretaria de Salud.

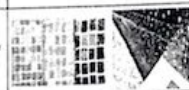

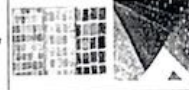
Piscina: Paola Nieto informa que también el ministerio de salud expidió resolución para el funcionamiento de las piscinas, en Bogotá aun no ha sido autorizada, esperando a que den la apertura correspondiente.

En tal sentido se va a aprovechar este tiempo para realizar el cambio de la membrana ya que el tiempo estimado es entre 20 días y un mes, el mantenimiento del lavado del domo y las reparaciones de las filtraciones de la cubierta de la piscina.

Paola Nieto manifiesta que la membrana se le hicieron dos mantenimientos durante estos diez años y ya no aguanta un reparcho más, ya que se encuentra cristalizada y poroseada, por tal motivo se hace necesario cambiarla, se contacta al señor Nelson Quintana quien hizo la instalación y los mantenimientos respectivos de la piscina y quien es experto en este tipo de obras.

Se hace la respectiva presentación del cuadro comparativo con las tres empresas que cotizaron especializadas en impermeabilización de piscinas, para llevar a cabo esta obra se tiene presupuestado un valor de \$ 44.000.000.

CUADRO COMPARATIVO CAMBIO MEMBRANA PISCINA

| PROVEEDOR | PROPUESTA | OPCIÓN MEMBRANA | Nº | VALOR | CUBRIMIENTO (ANEXOS) INSTALACION | TIEMPO DE ENTREGA | FORMA DE PAGO | CONDICIONES | VALOR AGREGADO | VALOR PROYECTO |
|---------------------------------------|--|---|----|--------------|--|-------------------|---|--|---|----------------|
| EXPERTA INGENIERIA Y SOLUCIONES | Impermeabilización de Piscina con membrana de PVC color estampado tipo cristalino, incluye: Pastilla de anclaje, sales de poliestireno, pastillas de base, lámina de protección (plástico), respaldos, sales y membrana importada europea. |  | 10 | 10 a 15 años | 3 años (1 año garantía y 2 años con costo de garantía) | 45 DIAS | 50% ANTEPAGO CONTRATO 25% AVANCE DE OBRA 25% RESTO A SALIR ACCION | CUMPLIMIENTO CALIDAD, BUEN MANEJO DEL ANTEPRO, RESPONSABILIDAD CIVIL Y PAGO PREVISIONES SOCIALES | FORNITURA DE MATERIALES PARA SERVICIOS DE CUBRIMIENTO Y COORDINACION POR EL CLIENTE | 14.000.000 |
| ESPERTA ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS | Sustitución e instalación de membrana estirada de PVC tipo Salspian 15 FR, pastillas de anclaje, sales de poliestireno, pastillas de base, lámina de protección (plástico), respaldos, sales. |  | 10 | 8 a 11 años | 3 años (1 año garantía y 2 años con costo de garantía) | 45 DIAS | 50% ANTEPRO 50% CONTRA-INSTALACION | CUMPLIMIENTO CALIDAD, BUEN MANEJO DEL ANTEPRO, RESPONSABILIDAD CIVIL Y PAGO PREVISIONES SOCIALES | 10% DE SEGURO | 14.000.000 |
| IMPERCLEAM COLOMBIA | Impermeabilización de Piscina con membrana de PVC color estampado tipo cristalino, incluye: Pastilla de anclaje, sales de poliestireno, pastillas de base, lámina de protección (plástico), respaldos, sales y membrana lisa. |  | 10 | 10 a 15 años | 3 años (1 año garantía y 2 años con costo de garantía) | 45 DIAS | 50% ANTEPAGO CONTRATO 25% AVANCE DE OBRA 25% RESTO A SALIR ACCION | CUMPLIMIENTO CALIDAD, BUEN MANEJO DEL ANTEPRO, RESPONSABILIDAD CIVIL Y PAGO PREVISIONES SOCIALES | DESCUENTO DEL 10% (2.400.000) | 14.000.000 |

Carlos Cuví: De acuerdo con lo expuesto de las membranas de diseño, manifiesta que la instalación de estas membranas ayuda mucho a la concentración salina, sostenimiento de temperatura y una concentración térmica, estas membranas cumplen con unas certificaciones especiales que garantizan una mayor calidad.

Después de escuchar la exposición se procede a votar.

1. Experta Ingeniería y Soluciones \$ 41.970.616 membrana estampada europea
2. Esperti Arquitectura e Ingeniería SAS \$ 46.843.800 membrana nacional lisa
3. Impercleam Colombia \$ 45.665.275 membrana estampada importada

Opción 1. EXPERTA INGENIERÍA Y SOLUCIONES

| | |
|--------|-----------------------|
| 3-501 | Melquisedec Muñoz |
| 9-603 | Luis Carlos Rodriguez |
| 3-203 | Jairo Narváez |
| 1-302 | Angela Álvarez |
| 3- 304 | Luis Humberto Muñoz |
| 3-904 | Angela Algeciras |
| 4-704 | Carlos Cuvi |
| 6-103 | Luis Felipe Martínez |
| 2-404 | Jaime Alejo |
| 11-201 | Luis Camelo |
| 8-104 | Beatriz Henao |

Opción 2 ESPERTI ARQUITECTURA E INGENIERÍA SAS

| | |
|--------|-----------------|
| 12-704 | Jorge Sarmiento |
|--------|-----------------|

Se aprueba con 11 votos a favor a la empresa Experta Ingeniería y Soluciones, para que realice el cambio de la membrana.

Comité de Seguridad: Teniendo en cuenta que esta proposición no se pudo poner a consideración de la Asamblea ya que no estaba incluida en el orden del día y la Doctora Carolina Ruiz había hecho énfasis en que no se podrían tratar temas que no estuvieran incluidos y esto se encuentra expuesto en el artículo 39 y en el Asamblea la doctora Carolina Ruiz manifestó la ilegalidad de incluir este punto en el orden del día, Paola Nieto propone hacer una convocatoria en la copropiedad para hacer la conformación de este grupo de trabajo.

Carlos Cuvi: Opina que se verifique si el consejo puede realizar una convocatoria de este tema ya que la seguridad es algo muy sensible ya que no se sabe si a esta convocatoria la gente asistiría así como así.

La doctora Carolina Ruiz pregunta cuál es el objetivo de este comité de seguridad, ya que se cuenta con una empresa de seguridad sólida, un frente de seguridad se podría como un comité de convivencia y seguridad, de igual forma este comité no tendría pies ni cabeza, ya que con esto se expondría la seguridad de las personas que hicieran parte del mismo, sugiriendo que se hable con la empresa de seguridad realizando una evaluación de los puntos débiles, hablando con el caí de la zona cada cuanto hace sus rondas en el cuadrante y estudios de cómo se encuentra la seguridad de la zona, con esto se muestran argumentos de que se esta preocupando y gestionando en cuanto la seguridad.

Angela Algeciras manifiesta estar de acuerdo con lo expresado por la Doctora Ruiz, creyendo que un comité de este tipo carecería de un objetivo claro y se prestaría para un contrapunteo con la empresa de seguridad.

Luis Carlos Rodríguez: Manifiesta que el Conjunto Residencial Puerto Bahia tiene una limitante para crear un comité que tenga funciones más allá del perímetro ya que no se puede responder mas allá, sugiriendo que se mire como reforzar las medidas de seguridad junto con la empresa de seguridad.

Jaime Alejo: Sugiere que se presenten informes sobre las actividades mensuales o bimensuales de seguridad, para conocimiento del consejo y se ayudaría para un mejor funcionamiento.

Carlos Cuvi: Expresa que es un tema complicado, porque nos puede llevar a problemas civiles o jurídicos, sugiriendo que se haga un estudio al interior de la copropiedad, que diga cuales son los posibles problemas y sugerencias para mejorar.

Jairo Narváez solicita que si se vuelve a presentar este tema, se soporte con estos conceptos que se han recibido por parte de la Doctora Carolina y los diferentes puntos de vista.

El consejo de administración manifiesta no estar de acuerdo con la convocatoria del Comité de Seguridad.

Horario de Administración: Paola Nieto explica de acuerdo con los decretos y sugerencias de la alcaldía en estos tiempos de COVID-19 prima el trabajo en casa, proponiendo la atención presencia 2 o tres veces por semana manteniendo las medidas de bioseguridad.

Beatriz Henao: Msnifiesta que es partidaria del trabajo en casa, ya que el trabajo en casa a mostrado mayor eficacia y rendimiento, invitando a ser responsables del autocuidado y de los demás, por que en la medida que se haga el trabajo con responsabilidad, eficacia y todo este día no hay objeción alguna.

Carlos Cuvi: En cuanto al teletrabajo los resultados se ven a simple vista y no se ven por estar presencialmente, demostrando que el teletrabajo que se ha venido desarrollando ha sido muy fructífero y en los momentos de presencialidad sean seguidos los protocolos de bioseguridad, la presencialidad no es necesaria siempre y cuando se manejen adecuadamente los canales de comunicación y de manera visible se publique horarios y canales de comunicación.

Jaime Alejo: En cuanto el horario se manifiesta que sea escogido el que se crea pertinente ya que no se considera ningún problema de seguir trabajando de manera virtual.

Doctora Carolina Ruiz: En cuanto los protocolos de bioseguridad se tiene la resolución 385 en unos de sus numerales señala que el Administrador es responsable de la asepsia, la desinfección y la higiene.

La resolución 890 que es la que contempla protocolos de bioseguridad para servicios inmobiliarios y propiedad horizontal.

La resolución 666 que se encuentra vigente, para lo que invitaron que se apertura de manera paulatina de manera escalonada.

Frente la presencialidad se esta privilegiando el trabajo en casa, ya que se esta conviviendo con la pandemia, para lo cual se recomienda el trabajo en casa ya que si no se requiere la presencialidad no se debe exponer al personal, en tanto no se establezca esta situación.

Derecho Petición Ruth Marlen Sánchez

Beatriz Henao: Manifiesta que teniendo en cuenta los comentarios y comunicados de la señora Ruth Marlen Sánchez, se han convertido en una falta de respeto, ya que cada vez van de mal en peor, cosas como por ejemplo los cuestionamientos y poniendo en tela de juicio como el acuerdo de confiabilidad, el cual fue debatido, revisado y avalado, el cual fue aprobado por unanimidad.

Ahora no existe algún tipo de explicación del comportamiento y hostigamiento al cual ha venido siendo sometida Paola Nieto por parte de la señora Ruth Marlen Sánchez.

Expresa que recibió información por parte de un residente, quien no quiso que se revelara su identidad, diciéndole que Angela Álvarez era quien había dado información tratada en el consejo manifiesta que no cree de ninguna manera que esta información sea cierta, porque lo que a veces se quiere generar es cizaña y dividir un grupo que se encuentra consolidado por la gestión que ha venido desempeñando, de igual forma como consejeros no se esta obligando, cada uno expone su punto de vista y actúa de acuerdo a su propio criterio, no se puede dejar abrir una brecha y lo que hay que mostrar es cohesión, respaldo, unidad y apoyo como consejo hacia la Administración. Propone que después de contestar el derecho de petición recibido, se invite a la señora Ruth Marlen Sánchez a una reunión con el Consejo de Administración y exprese cuál es su malestar, dejándole claro que no puede faltar al respeto al grupo de trabajo ni al consejo de Administración ya que no es el mejor actuar de esta persona, dañando el buen nombre de Paola Nieto.

Angela Álvarez: Manifiesta que la señora Ruth Marlen si le a preguntado algunas cosas específicas y delante del personal, expresa estar de acuerdo que sea invitada a una reunión y sea aclarada dicha situación ya que se evidencia algo en contra de Paola Nieto.

Carlos Cuvi: Hace énfasis en que se esta lo suficiente grandes para andar en chismes de pasillo, evidenciando que de acuerdo a los comentarios que ha hecho la señora Ruth Marlen Sánchez, se nota que alguien al interior del consejo ha dado dicha información, no de una manera destructiva, pero desafortunadamente se ha generado conflicto; solicita que este derecho de petición sea contestado punto a punto de una manera clara, ya que esto pone en juego la dignidad de todos y lo que se ha demostrado es que se ha trabajado en bien de una comunidad, también agradece Luis Carlos Rodriguez por el documento enviado para la contestación de derecho de petición, ya que hay que ponerle un pare y un alto radical, porque no se puede permitir que se quiera hacer daño a la comunidad al Consejo y a la Administración.

Luis Carlos Rodriguez: Manifiesta que en el documento la señora Ruth Marlen Sánchez está poniendo en tela de juicio la honorabilidad y la buena fe de la Administración y del Consejo de Administración, es indudable que atribuye cosas y afirma situaciones, pero no se debe caer en el juego, todo lo que ella plantea en su derecho de petición atañe a la Asamblea General, para lo cual si no se esta de acuerdo con lo tratado y el manejo por la Administración y el Consejo de Administración, se debe dirigir a los mecanismos que la ley da llevando las pruebas pertinentes para presentar dicho requerimiento.

Jaime Alejo: En cuanto el derecho de petición la ley pone una limitante y que estos sean hechos de manera respetuosa, proponiendo que a cada punto en donde se evidencia que no es respetuosa o temeraria no se conteste, y se aclare que no está fundado en pruebas, lo que se conteste debe ser claro y preciso en lo que se está preguntando, sugiriendo que cuando ya se tenga la respuesta estructura se le envié para revisarlo.

Jaime Alejo pregunta si la señora Ruth Marlen Sánchez ha ingresado a la administración faltando al respeto.

Angela Algeciras: Manifiesta que hay un notorio malestar por parte de la señora Ruth Marlen Sánchez directamente con la administración haciendo comentarios de una manera agresiva, proponiendo que se cite a una reunión y sea expuesto su inconformidad ya que seria muy pertinente en esta situación que se está presentando.

La doctora Carolina Ruiz, expone que cualquier propietario tiene el derecho libre y autónomo de presentar un derecho petición y el administrador se encuentra en la obligación de dar respuesta de fondo en el tiempo previsto, intentando solucionar todos sus inconvenientes y cuestionamientos.

En cuanto al derecho de petición se le debe dar respuesta uno a uno de los puntos, lo más puntual posible, de acuerdo con lo que proyecto el señor Luis Carlos Rodriguez se encuentra los mas pertinente y ajustado al derecho.

1. Se le debe dar respuesta a todas las solicitudes que ella presenta
2. Frente a la situación incomoda del buen nombre y la honra, se tendría que ver como se prueba ese tipo de situaciones, ya que se evidencia que no se está haciendo una acusación formal.

La doctora Ruiz expresa que no se le puede seguir dando trascendencia a esta situación, sugiriendo citarla a comité de convivencia junto con el consejo de administración para dejar grabada la situación y manifieste cuál es su incomodidad y si persiste en su mal trato, se tendría que mirar una denuncia por injuria y calumnia o daño al buen nombre tanto de Paola Nieto y de los consejeros.

La información siempre debe ser dada de una manera transparente, a tiempo, con los limites legales, de acuerdo con el acuerdo de confiabilidad, no es que no se quiera transmitir la información, si no que con las nuevas políticas de datos, en la cuales puede llegar la inspección de la SIC y no se tiene documentos firmados de autorización podría acarrear una multa de acuerdo con la trazabilidad de la información y la Ley 1581 de Protección de Datos.

Jaime Alejo agradece a la Doctora Carolina Ruiz todas las recomendaciones dadas ya que se encuentra de acuerdo con lo expuesto y sugerido.

De acuerdo al acuerdo de confiabilidad, aclara que todos los colombianos tenemos una ley de acuerdo a nuestros datos sensibles y esa ley es 1581, solicitando que se le nombre en la respuesta a la señora Ruth Marlen Sánchez, ya que en su artículo 4 del literal H tal cual transcribirla ya que habla del principio de confiabilidad, todas las personas que intervengan en el tratamiento de datos personales, que no tengan la naturaleza de públicos están obligados a garantizar la reserva de la información, inclusive después de finalizada su relación. No por el hecho que la información que no es sensible se le pueda dar; ya que en ningún momento se hizo un acuerdo de confiabilidad para tapar alguna situación.

Se debe tener en cuenta todos los derechos de petición que ha entablado y así no caer en error respondiendo varias veces a las mismas solicitudes.

Luis Carlos Rodríguez: Manifiesta la acertada intervención de la Doctora Carolina Ruiz ya que expresa que no hay cargos concretos ante una persona, de igual manera manifiesta no estar de acuerdo con citar a la señora Ruth Marlen Sánchez ya que el Consejo es un cuerpo colegiado autónomo y todas las decisiones que se han tomado han sido de acuerdo con la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Paola Nieto comunica que proyectará la respuesta al derecho de petición, el cual será enviado a la Doctora Carolina Ruiz y luego se enviará a los señores Jaime Alejo y Luis Carlos Rodríguez para la respectiva revisión.

Después de los diferentes puntos de vista y la ilustración dada por la Doctora Carolina Ruiz se procede a votar si se cita e invita al consejo de administración a la señora Ruth Marlen Sánchez.

Votación

SI ESTAN DE ACUERDO

| | |
|----------------------|-------|
| Angela Algeciras | 3-904 |
| Jairo Narváez | 3-203 |
| Angela Álvarez | 1-302 |
| Luis Felipe Martínez | 6-103 |

NO ESTAN DE ACUERDO

| | |
|-----------------------|--------|
| Luis Humberto Muñoz | 3-304 |
| Luis Carlos Rodríguez | 9-603 |
| Carlos Cuvi | 4-704 |
| Jaime Alejo | 2-404 |
| Luis Camelo | 11-201 |
| Jorge Sarmiento | 12-704 |
| Melquisedec Muñoz | 3-501 |

Con 7 votos, se decide no invitar a la señora Ruth Marlen Sánchez la reunión de consejo.

Informacion enviada al señor Jairo Narváez por parte de la señora Ruth Marlen Sánchez

Filtración torre 7 y 8: Se comunica que hay una filtración entre la torre 7 y 8 que proviene de un bajante de una red de agua de negras de duchas, la cual fue notificada el 25 de agosto, para la cual se han venido trabajando en las pruebas correspondientes, la cual consiste en revisar apartamento por apartamento haciendo las respectivas pruebas; no ha sido fácil la inspección porque algunos residentes no se encontraban, a la fecha falta un apartamento para que se haga la respectiva prueba, el día de mañana ya que tocaba solicitar una autorización a la inmobiliaria.

Cubierta Piscina: Paola Nieto expresa que se llevará a cabo el respectivo mantenimiento, debido al aguacero que cayó el viernes 18 de septiembre, se evidenciaron las filtraciones que se están presentando, siendo un comportamiento normal ya que los materiales tienen a tener una dilatación. Aclara que las afirmaciones enviadas a don Jairo Narváez por la señora Ruth Marlen Sánchez no son ciertas, ya que la obra del domo de la piscina se realizó en los meses de diciembre de 2018 y enero de 2019, con una garantía de 12 meses, garantía vigente hasta el pasado mes de enero de 2020. Aclara que es normal la aparición de filtraciones por los movimientos de las estructuras y su mantenimiento corresponde a lavado y corrección de filtraciones.

Reflectores: Esto se refiere a lo que ya se había aprobado y para lo cual ya se está terminando con su instalación. Aclara que no se realizó porque fuera una petición de la señora Ruth Marlen Sánchez, sino por recomendación de la empresa de seguridad.

Derecho petición estación de policía: La señora Ruth Marlen lo está solicitando, sin embargo no se tiene claridad para que solicite la información.

Se sugiere hacer una circular general en la cual se informe a la comunidad el conducto regular a seguir y los canales a seguir frente a la administración.

Carlos Cuvi da un agradecimiento a los abogados por cada una de sus intervenciones y por el parte de tranquilidad dado del manejo de estas situaciones y que se presenta a diario en muchas copropiedades.

Se debe dar el mensaje a toda la comunidad que el canal principal es la administración, siendo la que recibe todas las quejas, reclamos, sugerencias, felicitaciones y demás y que todo comunicado sea resuelto en conjunto y quien audita todas las acciones de la administración es el consejo de administración.

Humberto Muñoz sugiere poner un buzón de sugerencias para estas eventualidades.

Alumbrado: Jaime Alejo informa que hay un poste de la entrada del conjunto que se daña permanentemente, Paola Nieto informa que se van a instalar reflectores al ingreso al conjunto, otro punto donde está la barrera viva frente áticos, por la zona de la esperanza se van a instalar cuatro postes mejorando la iluminación de este sector creyendo que ya estará culminado para el viernes junto el tema de la instalación de cámaras del sótano.

Caso de convivencia 2-803/2-903: Paola Nieto informa que se presentó un tema de intolerancia frente al ruido, llegando a la agresión física por uno de los residentes, para lo cual ya se generó hasta una demanda penal por dicha situación.

Siendo las 08:54 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.


JAIRO NARVAEZ
 Presidente


ANDREA PAOLA NIETO
 secretario