

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 12
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA
Marzo 13 de 2016

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 09:15 a.m., previa citación realizada por la Administración, se llevó a cabo la Reunión Ordinaria de Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Puerto Bahía, en la Sede Social del Conjunto, se da inicio con un quórum del 53.5%, el cual permite iniciar la reunión de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001:

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se encuentra presente el 53.5% del coeficiente de la Copropiedad y con este porcentaje se da inicio oficial a la Asamblea Ordinaria, la reunión termina con un quorum de 94.25%.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se postula y es elegida como Presidente de la Asamblea, la señora Raquel Gálvez (Torre 6 Apto 304) y como Secretaria la Administradora del Conjunto.

3. APROBACION REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Teniendo en cuenta que el reglamento de la asamblea fue enviado a cada propietario en la cartilla, se somete a votación y es aprobado por unanimidad.

4. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

El orden del día propuesto en la citación, se somete a votación y es aprobado por unanimidad.

Orden del Día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
4. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
5. Validación de la Comisión verificadora del acta anterior.
6. Elección del Comité de Verificación de la presente acta
7. Elección del Comité de Escrutinio.
8. Informes de gestión
 - 8.1. Administración
 - 8.2. Consejo de Administración
 - 8.3. Revisoría Fiscal
9. Aprobación Estados Financieros año 2015
10. Presentación y Aprobación del Presupuesto Vigencia 2016
11. Presentación y Aprobación Cuota Extraordinaria 2016
12. Presentación de candidatos y elección del Comité de Convivencia 2016 - 2017.
13. Presentación de candidatos y elección del Revisor Fiscal período 2016 - 2017.
14. Presentación de candidatos y elección del Consejo de Administración período 2016 - 2017.
15. Propositiones y varios.
16. Cierre.

5. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora proyecta la imagen con las firmas del comité de verificación del acta de la Asamblea Ordinaria de Marzo 1 de 2015, dando lectura al contenido respectivo, tema validado por los asistentes.

6. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA

Se postulan y son elegidas las siguientes personas:

- a) Julio Cabra T. 10 Apto. 302
- b) Eduardo Cruz T. 4 Apto. 603
- c) Jaime Pachón T. 1 Apto. 1004

7. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN ESCRUTADORA

Se postulan las siguientes personas:

- a) Diana Redentor T. 12Apto. 504
- b) Mauricio Mosquera T. 7 Apto 604
- c) Elsy Puentes T. 6 Apto 1002

Es aprobado por unanimidad el comité de escrutinio.

La Presidente de la Asamblea recuerda que se deben entregar los volantes No. 01 los cuales equivalen al ingreso o asistencia a la Asamblea. Acto seguido la Administradora recomienda revisar que los volantes correspondan a los apartamentos representados y solicita que por favor solo se marque una casilla porque si se marcan los dos se anulan los votos.

8. INFORMES

8.1. ADMINISTRACION

Da inicio a la presentación Andrea Paola Nieto Ramírez, quien se desempeña como Administradora de la Copropiedad, manifiesta que el respectivo informe fue enviado en la cartilla el pasado 28 de Febrero de 2016, por lo tanto solo hace una breve presentación de los hechos más relevantes de la gestión:

Implementación Normas NIIF

Informa que la Copropiedad viene trabajando en la implementación de las normas Niif desde el año 2014 como fue informado en la Asamblea llevada a cabo el 1 de marzo de 2015, se determinó de acuerdo con todo el marco teórico de la ley que la Copropiedad pertenece al Grupo Dos (2) por los activos del año 2013.

De acuerdo con el cronograma de aplicación, durante el año 2015 junto con la Contadora y el Revisor Fiscal creamos un grupo de trabajo para llevar a cabo la implementación del periodo de transición desde el 1 de Enero de 2015, trabajamos en la elaboración del Manual de la Políticas Contables y los ajustes necesarios del paquete contable, de igual manera preparamos un estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2015 bajo la nueva normatividad.

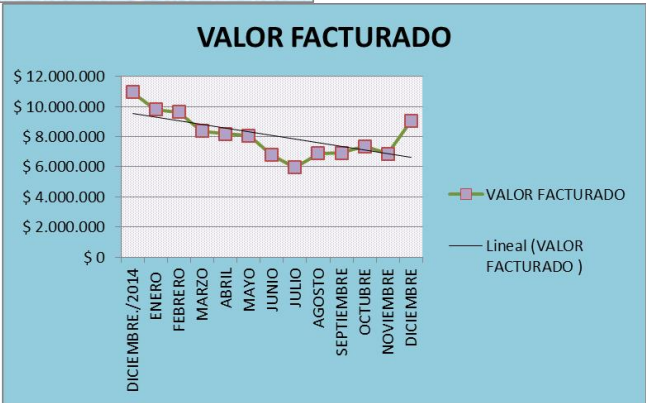
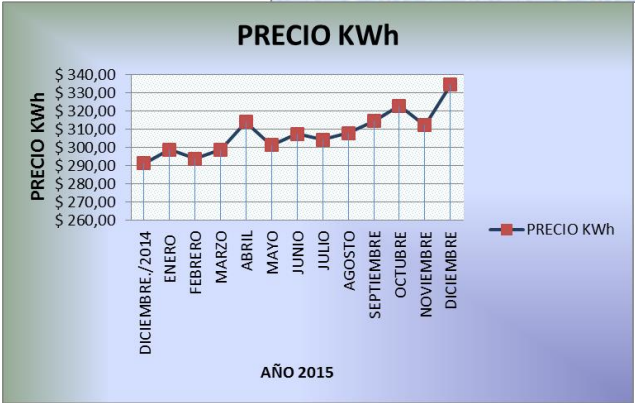
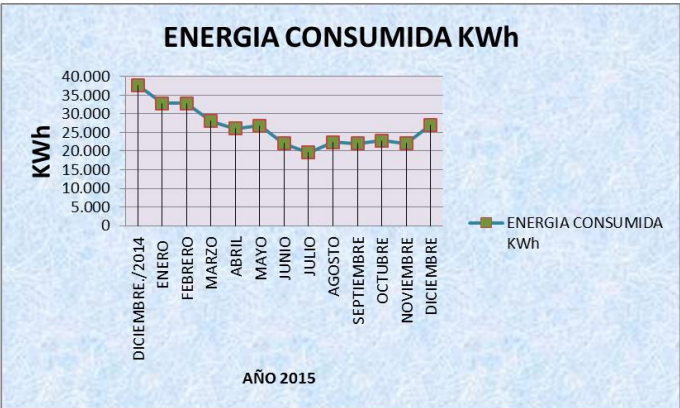
Los últimos estados financieros oficiales conforme a los Decretos 2649 y 2650 de 1993 serán con corte al 31 de Diciembre de 2015, y los primeros estados bajo la normatividad NIIF serán los del año 2016

Mantenimiento Zonas Comunes

Mantenimiento general y optimización iluminación sótano: Esta actividad se realizó durante los meses de abril y mayo y se ejecutó por valor de \$28.000.000 del presupuesto ordinario y la apropiación del fondo de imprevistos por valor de \$24.000.000, esta actividad contemplo en el cambio de tubos T39 de mercurio por tubos LED de 18W con sensor de movimiento incorporado y su respectiva porta lámpara, como valor agregado se instalaron bombillos led con sensor incorporado de 7W en los primeros pisos de la torres y la iluminación en led de la portería peatonal, portería vehicular y torre de Administración. Es importante resaltar que los \$28.000.000 que utilizamos del presupuesto salió de la proyección del ahorro de energía que represento esta obra.

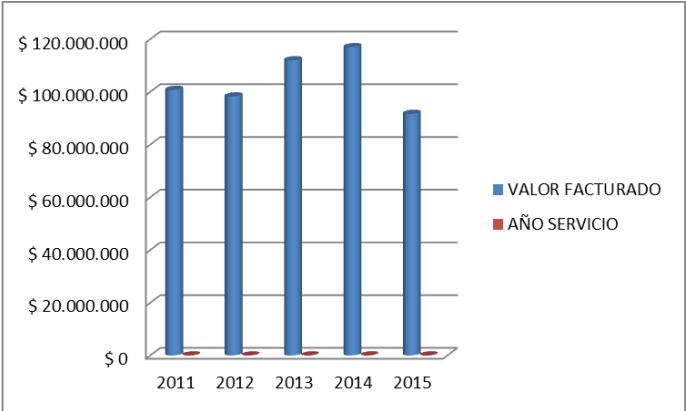
Cabe recordar que este cambio se realizó con el ánimo de cumplir con la norma técnica de iluminación vigente y además lograr ahorro en el consumo de energía. A continuación relacionamos el ahorro que se presentó en el año 2015, cumplimos el 105% de lo presupuestado.

SERVICIO DE ENERGIA CODENSA			
MES SERVICIO	ENERGIA CONSUMIDA KWh	PRECIO KWh	VALOR FACTURADO
DICIEMBRE./2014	37.600	\$ 291,30	\$ 10.952.877
ENERO	32.800	\$ 298,72	\$ 9.798.137
FEBRERO	32.800	\$ 293,87	\$ 9.638.930
MARZO	28.000	\$ 298,74	\$ 8.364.580
ABRIL	26.000	\$ 314,11	\$ 8.166.840
MAYO	26.800	\$ 301,22	\$ 8.072.710
JUNIO	22.000	\$ 307,50	\$ 6.765.060
JULIO	19.600	\$ 304,31	\$ 5.964.540
AGOSTO	22.400	\$ 307,86	\$ 6.895.970
SEPTIEMBRE	22.000	\$ 314,51	\$ 6.919.310
OCTUBRE	22.800	\$ 322,98	\$ 7.364.000
NOVIEMBRE	22.000	\$ 312,30	\$ 6.870.580
DICIEMBRE	27.000	\$ 334,56	\$ 9.033.120



De acuerdo con lo anterior se puede evidenciar que logramos reducir un 30% en el consumo de energía, reflejado también en ahorro en pesos, lamentablemente durante el año 2015 por distintos factores como cambios climáticos se han generado alzas en las tarifas cobradas por Codensa.

SERVICIO DE ENERGIA	
AÑO SERVICIO	VALOR FACTURADO
2011	\$ 100.729.624
2012	\$ 98.274.729
2013	\$ 111.972.855
2014	\$ 116.943.777
2015	\$ 91.643.084



De igual forma se presenta un comparativo del valor facturado por concepto de servicio de energía durante los últimos cinco años, donde se puede apreciar claramente el ahorro en pesos.

De igual manera se realizó el cambio de iluminación Led para la piscina, se suprimieron las bombillas de mercurio y se instalaron cuatro reflectores led.

En las zonas comunes también se realizó la segunda fase de embellecimiento de jardines, se realizó la señalización de las entradas de las torres colocando un aviso del número de la torre con iluminación indirecta, lo que genera que en las noches las personas puedan ubicar más fácilmente cada torre. Se está trabajando fuertemente en el tema de la señalización porque lamentablemente tanto niños como adultos dañan los avisos y nos toca constantemente estar reponiendo cada aviso.

La Administradora manifiesta que desea informar que en el momento, por causa de los rayos que acompañan los aguaceros, se presentó un corto eléctrico que tiene fuera de funcionamiento el control de acceso, de igual forma debido a la descarga eléctrica del día viernes 11 de mayo se dañó la tarjeta principal del ascensor de la torre 1, por tal motivo este ascensor no está en funcionamiento. La Administración se encuentra trabajando en la reposición de los repuestos del caso.

En general se realizaron todos los mantenimientos proyectados para el año 2015.

Actividades de Integración

Se realizaron los siguientes eventos:

- a) **Celebración día de la Familia:** Julio 12 de 2015
- b) **III Feria Empresarial Puerto Bahía:** Agosto 31 y Septiembre 1 de 2015
- c) **Celebración día de los niños:** Octubre 30 de 2015
- d) **Novena de Aguinaldos:** Diciembre 22 de 2015

Se realizó el evento del día de la familia el día 12 de Julio, como es costumbre el evento conto con buena afluencia de toda la comunidad y gran aceptación a todas las actividades programadas, se implementó el uso de manillas para los niños inscritos, con este sistema se pudo controlar el uso de las atracciones para los niños de la Copropiedad, agradecemos a todo el personal de Mantenimiento, Seguridad por el apoyo recibido.

El día 31 de Agosto y 1 de Septiembre se realizó la III Feria Empresarial Puerto Bahía, contamos con la participación de 56 Expositores, el evento se caracterizó por su organización y montaje logístico, este evento es una ventana para todos los empresarios que residen en Puerto Bahía den a conocer sus productos.

Lamentablemente en la celebración del día de la familia fue muy baja la participación de la población adulta y en la feria empresarial a pesar de los esfuerzos no hubo buena recepción de la comunidad y no contamos con la afluencia esperada por parte de los residentes del Conjunto, por tal motivo no creemos óptimo continuar realizando la feria empresarial, ya que el desgaste logístico es muy grande para los pocos resultados presentados.

El día 30 de octubre se realizó la celebración del día de los niños, se entregaron sorpresas a los niños residentes, estas sorpresas fueron elaboradas por el personal de Administración y mantenimiento.

Novena Navideña: Dando cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea General de Copropietarios realizada el pasado 1 de Marzo de 2015, se organizó una sola novena y se convocó en las carteleras de la Copropiedad. Según la propuesta realizada se suponía que la intención de hacer una sola novena era que toda la comunidad participara y no realizar las novenas por torres que tradicionalmente se venían realizando, para esto se destinó una urna que se ubicó en la Administración para que los residentes dejaran sus aportes como juguetes, dinero, etc., lamentablemente no se recibió ningún tipo de donación; por lo que consideramos que esta actividad no se debe realizar así, ya que la carga logística y monetaria para la Administración fue muy alta en comparación con años anteriores. La novena se realizó el 22 de diciembre y conto con la participación de más de 250 personas, contamos con la presentación musical de un grupo de niños de la Copropiedad en cabeza del profesor Wilson Barreiro, música, refrigerio y la entrega de más de 28 regalos.

Gimnasio

Es importante tomar conciencia sobre el Gimnasio ya que cada vez son más las personas asistentes y se hace necesario mejorar el estado de mismo, cada días hacen uso del Gimnasio

mas personas y los turnos en espera son hasta de 30 minutos, las máquinas existentes no dan abasto con todos los usuarios.

Convivencia

No se presentaron situaciones importantes, sin embargo nuevamente se llama la atención en relación con la tenencia de las mascotas, es un tema que cada día está más complicado porque las personas no toman conciencia en relación con que las mascotas salen sin correa, no les recogen los excrementos y los pasean por el sótano haciendo las necesidades sin recogerlas. Manifiesta que en proposiciones y varios se va a tratar el tema de imponer una sanción inmediata a quien no cumpla estas normas básicas. Por otro lado también que revisar el tema de las colillas principalmente en las torre 7 y 9, ya que fuman y arrojan las colillas por las ventanas y además también por el claustro interno. De igual forma hay un caso particular en la torre 7 aparentemente del piso 5º, quienes arrojan comida buena y descompuestas, además de basura, por el claustro y las ventanas exteriores, todo indica que se trata de una persona de la tercera edad de tiene un grado avanzado de alzhéimer, estamos en la consecución de poder dialogar con sus hijos. Otro tema que está generando bastantes inconvenientes con los vecinos es el ruido, hay muchas quejas por este aspecto y realmente son temas de conciencia social.

La Administradora da un agradecimiento especial al equipo de Seguridad, quienes en el año anterior, evitaron el hurto de tres bicicletas, gracias a que están pendientes de todos los movimientos de la Copropiedad.

Cartera

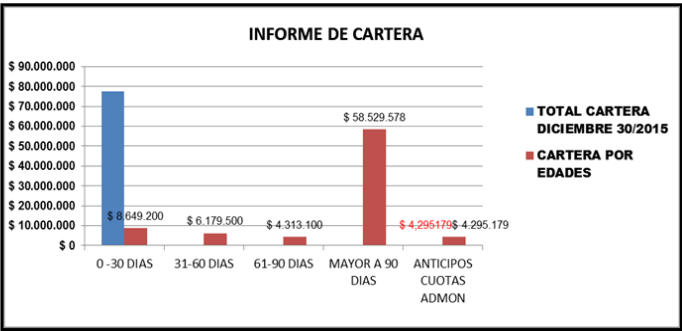
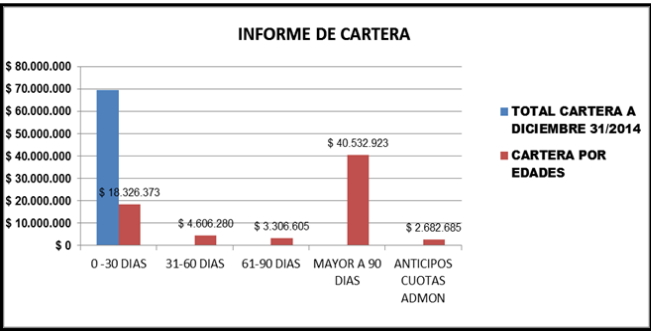
Se hace una presentación del estado de la Cartera a Diciembre de 2014 y Diciembre 31 de 2015

CARTERA A DIC. 31/2014

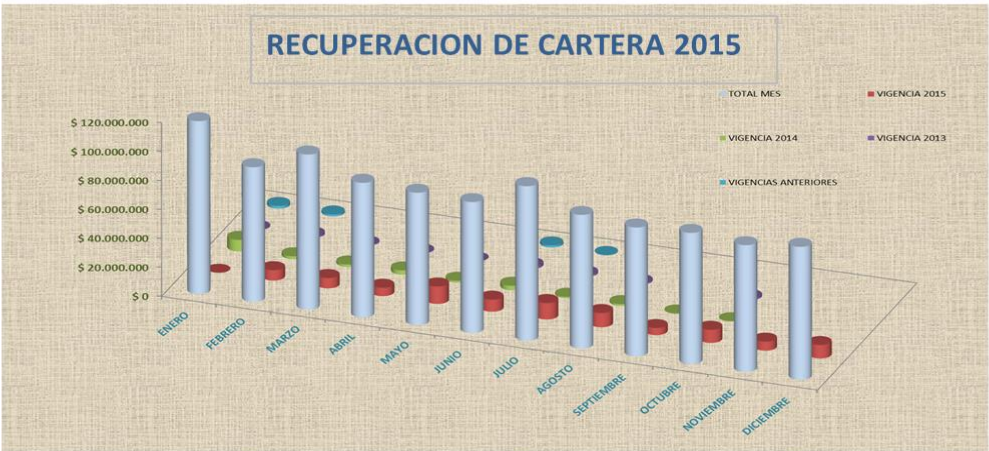
MORA	
0 -30 DIAS	\$ 18.326.373
31-60 DIAS	\$ 4.606.280
61-90 DIAS	\$ 3.306.605
MAYOR A 90 DIAS	\$ 40.532.923
ANTICIPOS CUOTAS ADMON	\$ 2.682.685
TOTAL CARTERA A DICIEMBRE 31/2014	\$ 69.454.866

CARTERA A DIC. 31/2015

MORA	VALOR
0 -30 DIAS	\$ 8.649.200
31-60 DIAS	\$ 6.179.500
61-90 DIAS	\$ 4.313.100
MAYOR A 90 DIAS	\$ 58.529.578
ANTICIPOS CUOTAS ADMON	\$ 4.295.179
TOTAL CARTERA DICIEMBRE 30/2015	\$ 77.671.378



FACTURACION 2015												
MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Cuotas de Administracion	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200	\$ 112.365.200
Intereses de Mora	\$ 841.600	\$ 898.400	\$ 922.000	\$ 885.600	\$ 959.803	\$ 881.100	\$ 779.800	\$ 743.400	\$ 744.000	\$ 885.600	\$ 909.300	\$ 1.001.000
Sancciones		\$ 601.380	\$ 5.934.750	-\$ 128.911	\$ 26.700		\$ 203.400					
Pernotacion y Aprovechamiento	\$ 2.670.400	\$ 3.095.000	\$ 2.680.000	\$ 3.056.300	\$ 2.785.000	\$ 3.120.000	\$ 3.760.000	\$ 3.558.000	\$ 2.850.000	\$ 2.957.000	\$ 3.293.000	\$ 2.898.000
TOTAL FACTURADO	\$ 115.877.200	\$ 116.959.980	\$ 121.901.950	\$ 116.178.189	\$ 116.136.703	\$ 116.366.300	\$ 117.108.400	\$ 116.666.600	\$ 115.959.200	\$ 116.207.800	\$ 116.567.500	\$ 116.264.200
RECUPERACION DE CARTERA 2015												
VIGENCIA MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Cuota Administracion	\$ 100.641.519	\$ 96.933.092	\$ 96.951.459	\$ 94.977.674	\$ 96.369.551	\$ 95.511.800	\$ 98.487.521	\$ 96.101.319	\$ 92.271.021	\$ 94.084.111	\$ 92.634.721	\$ 95.417.171
Intereses	\$ 370.494	\$ 215.600	\$ 127.200	\$ 90.000	\$ 161.103	\$ 93.400	\$ 165.000	\$ 143.400	\$ 78.400	\$ 148.700	\$ 111.100	\$ 171.200
Anticipos Cuotas Administracion	\$ 26.275.096	\$ 2.358.695	\$ 15.295.976	\$ 4.053.200	\$ 948.100	\$ 742.500	\$ 14.716.139	\$ 1.939.279	\$ 2.553.579	\$ 1.744.789	\$ 527.779	\$ 1.653.129
Descuentos pronto pago	-\$ 10.031.201	-\$ 9.137.401	-\$ 9.737.631	-\$ 8.859.701	-\$ 8.668.400	-\$ 8.514.650	-\$ 9.926.650	-\$ 8.900.200	-\$ 8.285.250	-\$ 8.099.980	-\$ 8.481.000	-\$ 8.136.000
Pernotacion y Aprovechamiento	\$ 2.263.900	\$ 2.593.000	\$ 2.373.000	\$ 2.785.000	\$ 2.517.600	\$ 2.687.900	\$ 3.445.100	\$ 3.129.100	\$ 2.456.200	\$ 2.904.000	\$ 2.871.000	\$ 2.758.800
sancciones	\$ 103.096	\$ 2.245.200	\$ 2.245.200		\$ 260.600				\$ 41.700			\$ 20.150
TOTAL MES	\$ 119.519.808	\$ 93.066.082	\$ 107.255.204	\$ 93.046.173	\$ 91.588.554	\$ 90.520.950	\$ 106.887.110	\$ 92.412.898	\$ 89.115.650	\$ 90.781.620	\$ 87.663.600	\$ 91.884.450
VIGENCIA 2015	\$ 0	\$ 7.160.344	\$ 7.111.922	\$ 5.800.148	\$ 12.024.663	\$ 8.322.701	\$ 11.340.481	\$ 9.819.452	\$ 4.851.096	\$ 9.021.790	\$ 6.207.400	\$ 9.283.500
VIGENCIA 2014	\$ 7.937.437	\$ 2.023.800	\$ 1.679.470	\$ 2.969.043	\$ 1.236.600	\$ 3.157.505	\$ 874.900	\$ 1.229.600	\$ 128.704	\$ 189.000		
VIGENCIA 2013	\$ 513.795	\$ 1.422.900	\$ 629.000	\$ 525.951	\$ 106.349	\$ 1.807.900	\$ 1.388.000	\$ 1.031.500		\$ 1.266.300		
VIGENCIAS ANTERIORES	\$ 1.860.760	\$ 1.356.302				\$ 1.459.595	\$ 260.043					
TOTAL CARTERA RECAUDADA	\$ 129.831.800	\$ 105.029.428	\$ 116.675.596	\$ 102.341.315	\$ 104.956.166	\$ 105.268.651	\$ 120.750.534	\$ 104.493.450	\$ 94.095.450	\$ 101.258.710	\$ 93.871.000	\$ 101.167.950



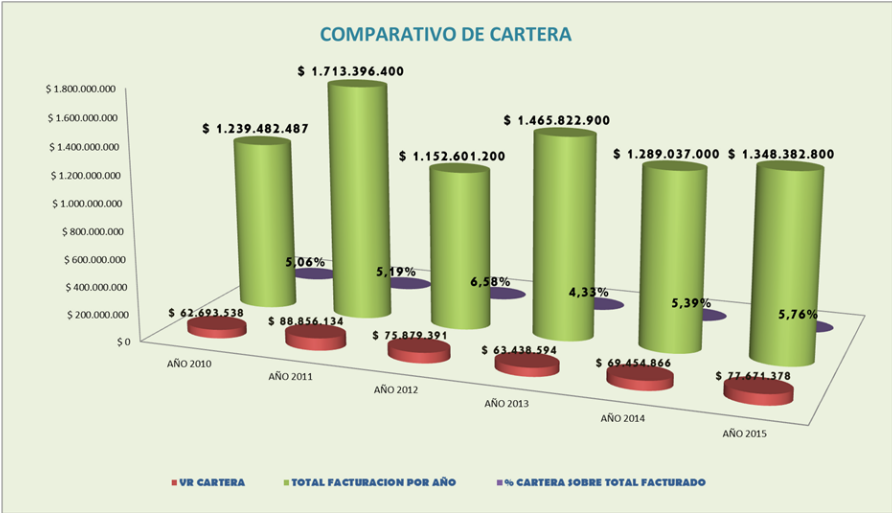
A corte de Diciembre 31 de 2015 la cartera aumento \$8.216.512 en relación con Diciembre 31 de 2014, este aumento se presenta básicamente por la cartera flotante de 0 a 30 días, la cartera total equivale al 5,6% del presupuesto anual de Conjunto, teniendo en cuenta el valor de la facturación anual de \$1.345.000.000, es una cartera muy sana, ya que si tomamos el valor total del incremento de la cartera y lo dividimos en doce meses da un incremento de \$600.000, que ni siquiera representa el valor de la cartera que aumenta mes a mes de los tres apartamentos que tienen las deudas más altas. Agradece a todos los Copropietarios por su compromiso y sentido de pertenencia, la cartera de la Copropiedad es muy sana a pesar de ser una cifra importante. Invita a todos los Copropietarios a pagar a tiempo en el mes que es para no presentar estos incrementos que no son reales, ya que la cartera se concentra en los morosos de 0 a 90 días, teniendo en cuenta que nuestra cartera mayor a 90 días no tuvo ningún tipo de incremento. Por otro lado es muy alentador presentar que el incentivo del 5% adicional para pagos mayores a 6 meses ha sido un total éxito.

Sobre la recuperación de cartera del año 2015, resaltamos que de enero a octubre de 2015 siempre recibimos cartera de años anteriores, lo que significa que hemos recuperado dineros de apartamentos que se encuentran en procesos de cobro jurídico, esta recuperación se da gracias a la gestión de cobro del abogado y los acuerdos de pago que realiza la Administración, en total recaudamos por cartera de años anteriores la suma de \$35.000.000, si no se hubiera realizado este recaudo la cartera en total estaría en \$113.000.000.

COMPARATIVO DE LA CARTERA

La Administradora hace una breve exposición de un cuadro comparativo de la cartera del año 2010 al año 2015, aclara que tomo estos años de referencia teniendo en cuenta que comenzó su gestión de administración de la Copropiedad en el octubre del año 2010.

COMPARATIVO DE CARTERA					
AÑO	VR CARTERA	VR FACTURADO CUOTA ORDINARIA	VR FACTURADO CUOTA EXTRA	TOTAL FACTURACION POR AÑO	% CARTERA SOBRE TOTAL FACTURADO
AÑO 2010	\$ 62.693.538	\$ 1.002.482.487	\$ 237.000.000	\$ 1.239.482.487	5,06%
AÑO 2011	\$ 88.856.134	\$ 1.089.296.400	\$ 624.100.000	\$ 1.713.396.400	5,19%
AÑO 2012	\$ 75.879.391	\$ 1.152.601.200	\$ 0	\$ 1.152.601.200	6,58%
AÑO 2013	\$ 63.438.594	\$ 1.198.822.900	\$ 267.000.000	\$ 1.465.822.900	4,33%
AÑO 2014	\$ 69.454.866	\$ 1.289.037.000		\$ 1.289.037.000	5,39%
AÑO 2015	\$ 77.671.378	\$ 1.348.382.800		\$ 1.348.382.800	5,76%



Total facturado desde el año 2010 hasta año 2015	\$ 8.208.722.787
--	------------------

Diferencia cartera entre año 2010 y 2015	\$ 14.977.840
--	---------------

Como conclusión se analiza que en total durante los 6 años se han facturado entre cuotas ordinarias y cuotas extraordinaria un total de \$8.208.722.787 y la cartera total ha tenido una variación desde diciembre de 2010 a diciembre de 2015 de \$14.977.840, ni siquiera equivale al 0.0002% del total facturado, nuevamente agradece el respaldo de la comunidad en tal sentido, ya que gracias a esto somos un Copropiedad con liquidez que se caracteriza por cumplir con todos los compromisos adquiridos y sus obligaciones legales.

La Administradora hace una presentación minuciosa y explicativa del estado de los apartamentos que se encuentran en proceso de cobro jurídico.

DEUDOR	APTO	TORRE	PROCESO NO.	FECHA AUTO ADMISORIO	JUZGADO	VALOR CREDITO	ACTUACION	ABONOS A LA OBLIGACION	VALOR ACTUAL CREDITO
HECTOR MAYORGA	403	7	2014 0873	MAYO 6 DE 2014	21 CIVIL DESCONGESTION	\$2.023.200,00	Embargo apartamento, se notificaron demandas, se encuentra expediente en el despacho del Juez, con el reporte de la empresa de correos		\$ 10.363.800
OLGA GONZALEZ DE HERRERA	1004	12	2012 0519	ABRIL 30 DE 2012	7 CIVIL DESCONGESTION	\$2.473.984,00	CUMPLIENDO ACUERDO DE PAGO	SI	\$ 286.208
JANETH BARRERA DONATO	104	6	2009 1728	NOVIEMBRE 18 DE 2009	5 CIVIL MPAL DE EJECUCION	\$3.011.002,00	Se requirió al juzgado para dar tramite al embargo de remanentes	SI	\$ 6.228.395
JORGE HUMBERTO GARCES BETANCOURT	102	5	2010 1709	NOVIEMBRE 18 DE 2010	15 CIVIL MPAL	\$2.233.916,00	No han cancelado los honorarios	SI	\$ 2.026.902
EDUARDO CRUZ LOZANO	603	4			13 CIVIL MPAL		Expidieron oficio de desembargo que solo entregan al demandado		CANCELACION TOTAL
PATRICIA BUSTOS DUARTE	802	5	2012 0112	FEBRERO 2 DE 2012	54 CIVIL MUNICIPAL	\$2.537.186,00	Aceptaron la sustitucion de la demanda incluyendo nuevo demandado, se solicitaron oficios de embargo remanentes ante la Dian, se notifico al nuevo demandado		\$ 18.957.233
JAIME ANTONIO GALINDO BOHORQUEZ	904	8	2013 0455	ABRIL 19 DE 2013	10 CIVIL MUNICIPAL DE DESCON	\$4.373.861,00	Se esta tramitando despacho comisorio para embargar los muebles.	SI	\$ 17.428.701
LUIS MARIA PARRA GIL	301	7	2009 1805	NOVIEMBRE 17 DE 2009	15 CIVIL MPAL	\$7.272.219,00	Se presento avaluo catastral, pendiente fecha de remate	SI	\$ 6.270.543
MARIA DEL PILAR LOPEZ	904	4	2015 1562	SEPTIEMBRE 30 DE 2015	8 CIVIL MPAL	\$1.331.300,00	Acuerdo de pago iniciado en octubre	SI	CARTERA RECUPERADA
JAIRO ENRIQUE CASTILLO	203	5				\$1.666.100,00	En septiembre inadmiten la demanda, se mocifica certificado de deuda. SE INICIA ACUERDO DE PAGO EN EL MES DE ENERO	SI	\$ 1.699.900
RICARDO ARIZA CAMACHO	301	3				1205900	Pendiente avoque conocimiento Juzgado	SI	\$ 1.747.500
LUIS ANGEL CESPEDES	401	11				\$1.295.100,00	Pendiente avoque conocimiento Juzgado		CARTERA RECUPERADA

Toma la palabra la doctora Adriana Rojas, quien es el profesional que realiza la gestión de cobro y explica la actuación de los procesos más representativos. Da inicio a su presentación manifestando que la cartera de la copropiedad es muy sana respecto al valor facturado por cuotas de administración, a la fecha existen 3 procesos que tienen la cartera más alta, lamentablemente como es de conocimiento popular el sistema judicial del país no es muy ágil, algunos de los procesos han sido enviados a juzgados de descongestión que realmente cumplen la acción contraria, ya que realmente se quedan mucho tiempo en el despacho, sin embargo con muchos de estos procesos hemos realizado acuerdos de pago y no se termina el proceso hasta que no se pague la totalidad. El apartamento 802 de la torre 5 es la cartera más alta de la Copropiedad, falleció uno de los demandados y se inició el proceso de sucesión, a la fecha se encuentra embargado por la Dian por el tema de impuestos, solicitamos remanentes sobre este inmueble, el apartamento 904 de la torre 8, se encuentra demandado por el Fondatt, solicitamos remanentes y se solicitó el embargo de muebles y enseres, del apartamento 403 de la torre 7 se

realizó embargo del apartamento, pendiente se fije fecha de remate. La abogada aclara que no hay pérdida de cartera porque la ley 675 de 2001 en el Art. 30, establece que existe la solidaridad entre en antiguo y nuevo propietario de un inmueble, lo que significa que el nuevo propietario adquiere la deuda y para hacer papeles de escrituración se necesita el paz y salvo de la Administración.

El valor de la cartera en cobro jurídico equivale al 85% de la cartera total de la Copropiedad.

Brigada de Emergencia

Gracias a las gestiones del Consejero Jorge Sarmiento y la Administración, el Conjunto pudo ser parte del programa para el desarrollo de la gestión del riesgo implementado por la Alcaldía Mayor de Bogotá en asocio con la Cruz Roja Colombiana, programa enfocado en la capacitación de Brigadas Comunitarias, realizamos la convocatoria del caso y participaron en la capacitación veintitrés (23) brigadistas, entre los cuales se encuentra la niña Mariana Moreno Tatis con tan solo diez años de edad. La Copropiedad participo en el Simulacro Nacional de Evacuación realizado el pasado 4 de octubre, agradecemos a las personas que constructivamente participaron, pero reprochamos totalmente a las personas que hicieron parte negativamente burlándose y descalificando a las personas que están participando en la brigada; si hacemos memoria desde el año 2012 hemos realizado este trabajando invitando a la comunidad a que hiciera parte de la brigada y durante tres años el resultado siempre fue negativo.

Cabe resaltar que apenas se está arrancando con la implementación; en el presupuesto del año 2016 se incluyó este rubro para ejecutar la primera etapa concerniente a procesos de capacitación y señalización, la Administración invita a todas las personas que quieran participar a inscribirse, ya que lo ideal sería tener por lo menos cuatro personas por torre en la brigada, resalta que sin estas personas es imposible poder desarrollar la brigada y lo que se busca es poder realizar el primer simulacro de la Copropiedad.

Proceso Secretaria Distrital de Ambiente

El pasado 29 de Agosto de 2015 la Administración recibió comunicación de la Secretaria Distrital de Ambiente solicitando notificación personal del Auto 02751 de mayo 22 de 2014 emitido por esa entidad, el auto mencionado hace referencia a formulación de pliego de cargos al Conjunto Residencial Puerto Bahía por queja presentada por un residente apto 604 de la torre 9 el señor Carlos Vargas, en relación con la presunta poda de unos individuos arbóreos en octubre de 2009, arboles ubicados en espacio privado sobre la zona verde ancho del andén frente a la calle 23 No. 68-50, se presentaron los descargos respectivos en el plazo establecido y estamos a la espera del pronunciamiento de la Secretaria Distrital de Ambiente.

Sobre este tema la Administradora invita a que cuando exista alguna inconformidad con la gestión, se acerquen a la Administración y se planteen las cosas, lamentablemente quejas como las mencionadas anteriormente solo acarrear sanciones legales y económicas para la

Copropiedad, en este caso particular la Copropiedad se está exponiendo a sanciones económicas muy altas.

La Administradora agradece la atención prestada y felicita a la comunidad por el compromiso que tiene con la Copropiedad.

No se presenta ninguna observación al informe de Gestión de Administración

8.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Toma la palabra Beatriz Henao Presidenta del Consejo de Administración y manifiesta que considera que el informe de la Administración fue muy completo y quiere resaltar que este año se contó con un Consejo de Administración muy unido, en el cual se presentó la participación activa de todos los miembros, se realizaron las reuniones con un quórum de casi siempre 100%, el compromiso es total al igual que todo el equipo de Administración, particularmente quiere resaltar el trabajo del Revisor Fiscal y la Contadora, ya que son personas que no solo cumplen a cabalidad con su labor sino que además constantemente están ayudándonos con toda la normatividad ya que son personas proactivas que se capacitan y nos trasladan toda la información y siempre van más allá de las obligaciones propias del contrato. El Consejo de hoy en día se caracteriza es por invertir en tiempo para aconsejar a la Administración ya que el trabajo de la Administración y su equipo de trabajo es muy bueno. Hemos estado siempre muy atentos del proceso que tenemos en la Secretaria del Medio Ambiente, asesorándonos con abogados para dar las respuestas precisas y no asumir ninguna responsabilidad que afecte a la Copropiedad. En relación con los eventos, se realizaron como de costumbre menos la celebración del 7 de diciembre, hubo bastantes comentarios al respecto, personas que apoyaron la decisión de no realizar la fiesta porque sabían el motivo por el cual nos abstuvimos de hacerla, como personas que estaban muy molestas por la

no realización de la misma, en general contamos con bastante solidaridad teniendo en cuenta los hechos suscitados el año anterior en esta celebración, para este año analizaremos la situación y se tomara la decisión de realizarla o no, cabe resaltar que esta actividad es extra laboral y se realiza con toda la dedicación, sin embargo muchas se recibieron muchos comentarios con palabras soeces tanto para el Consejo como para la Administración, sin tomar en cuenta esta situación, es importante aclarar que la organización del mismo es muy desgastante, no es solo el evento como tal sino el desgaste antes durante y después del evento. Rosa Benítez torre 10 apto 1004: Manifiesta que en relación con el día de las velitas, las personas quemaron las velas encima de los jardines y la esperma quedo por muchos días, ya que ni siquiera el personal de mantenimiento con todo y los esfuerzos podía quitar eso, el problema es que los papás no vigilan los niños y la gente no toma conciencia.

No se presenta ninguna inquietud al informe del Consejo de Administración

8.3 REVISOR FISCAL

Toma la palabra Alejandro Rivera Revisor Fiscal de la Copropiedad y agradece la participación activa de todos los Copropietarios, expone que el Informe fue enviado en la Cartilla, sin embargo resalta algunos puntos.

He examinado el Balance General Comparativo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los correspondientes Estados de Resultados y el Estado de Ejecución Presupuestal del mismo periodo, junto con las revelaciones realizadas a través de las notas, que han sido preparadas como lo establece el Decreto 2649 de 1993 y Ley 222 de 1995, seguidos por la orientación profesional del Consejo Técnico de la Contaduría Pública para la propiedad horizontal y forman con ellos un todo indivisible.

La elaboración de dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración, según lo establece la Ley 675 de 2001, reflejando el resultado de la gestión cumplida. Entre mis funciones se establece expresar una opinión sobre ellos, fundamentado en mi auditoría.

Obtuve la información necesaria para cumplir mis funciones y efectué mis exámenes de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Dichas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal forma que se obtenga seguridad razonable, en cuanto a si los estados financieros están libres de errores de importancia. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas sustantivas selectivas, de las evidencias que soportan las cifras y las correspondientes revelaciones en los estados financieros.

Así mismo, comprende una evaluación de las normas contables utilizadas, de las estimaciones hechas por la administración y la inspección y verificación en el cumplimiento de los contratos por obras y servicios realizados en el año 2015, incluyendo las pólizas de seguros que soportaron las mismas que se realizaron durante el periodo examinado y dentro de la aplicación del reglamento de propiedad horizontal vigente. Además evalúe las normas y principios contables utilizados regularmente en el registro de las operaciones. Con lo anterior, considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Durante el año 2015, se causó en el fondo de imprevistos la suma de \$13.433.660 y del mismo fondo con autorización de la Asamblea de Copropietarios se utilizaron \$24.000.000, por lo cual a diciembre 31 de 2015 el fondo de imprevistos asciende a \$36.008.016, cumpliendo con la normatividad del artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

El Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H., mantiene el seguro de zonas comunes actualizado con una vigencia de enero 1 a diciembre 31 de 2016, su costo fue de \$61.219.716, dando cumplimiento a lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001.

Con respecto a lo consagrado en los artículos 11 y 12 del decreto 1406 de 1999 y el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, en el concepto de la Revisoría Fiscal los aportes al Sistema de Seguridad Social fueron registrados y liquidados en la contabilidad en forma correcta y sus pagos hechos oportunamente entre el periodo de enero 1 a Diciembre 31 de 2015.

Se comprobó, que la copropiedad cumplió con el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales con pago, así como la información exógena o en medios magnéticos exigidos por la DIAN y por la Secretaría de Hacienda Distrital - SHD.

Es pertinente señalar que las Normas y Principios de Contabilidad generalmente aceptados en Colombia expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se vienen aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre 31 de 2015, puesto que a partir

de enero 1 de 2016 es obligatorio migrar hacia las NIIF - *Normas Internacionales de Información Financiera*, o IFRS según regulación de la IASB y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 2 o Pymes, aplicará las **NIIF** de acuerdo al Decreto 3022 de 2013, proceso que se viene adelanto de manera adecuada.

En mi opinión, los estados financieros mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales y adjuntos dentro del informe general, presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H. al 31 de diciembre de 2015, revelando las mismas cifras de libros y registros contables según las normas y principios que los regulan.

En la evaluación del Control Interno, conceptúo que los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas, se llevan y se conservan debidamente.

Así mismo, existen medidas adecuadas en la conservación y custodia de los bienes del Conjunto, incluyendo el mantenimiento permanente de los equipos pertenecientes a la Copropiedad, entre los cuales se encuentra la propiedad intelectual del software contable y derechos de autor por parte del Conjunto como establece la Ley 603 de 2000.

En el mes de Agosto de 2015, la Secretaria Distrital de Ambiente notificó a la representante legal del Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H., formulación de pliego de cargos por una presunta poda de árboles, supuestamente realizada en el año 2009. Según los archivos que reposan en la Secretaria de Ambiente, esta queja fue presentada por un residente de la copropiedad. La Administración actual presento los descargos de caso y está a la espera del pronunciamiento de la Secretaria mencionada.

En el curso del año y en forma permanente, informé al Consejo de Administración y a la Administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo sin falta el informe de control mensual y seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones de

No se presentaron inquietudes al Informe del Revisor Fiscal

9. APROBACION ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2015

Toma la palabra la Presidente de la Asamblea y pregunta si hay alguna inquietud al respecto, la Administradora manifiesta que de acuerdo con las fechas establecidas para resolver dudas, no se presentaron dudas a los estados financieros y tampoco se presentan en la presente reunión, por lo tanto pone a consideración de los asambleístas la aprobación de los Estados Financieros con el volante No. 02. Se procede a la votación de la aprobación de los Estados Financieros:

	Tipo de Voto	No. Votantes	Porcentaje por coeficiente
Estados Financieros	NULOS	10	2.12%
Estados Financieros	NO	4	0.86%
Estados Financieros	SI	450	95.01%
Total Votación		464	97.99%

De acuerdo con la votación anterior quedan aprobados los Estados Financieros 2015 por un 95.01% de los asistentes.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PRESUPUESTO VIGENCIA 2015

Toma la palabra la Administradora y manifiesta que es muy satisfactorio presentar un presupuesto ejecutado al 100% tanto en ingresos como en gastos, manifiesta que el déficit monetario de \$2.000.000, el cual es poco significativo teniendo en cuenta que el presupuesto total se ejecutó por valor de \$1.345.000.000, nuestra Administración siempre ha trabajado por cumplimiento de objetivos y hemos cumplido el 100% de los objetivos planteados para cada año, desde el inicio de mi gestión siempre se enfocó en no tener que recurrir a cuotas extraordinarias para todo, sino que se pudieran incluir actividades en el presupuesto ordinario, resalta el caso puntual del año 2011 cuando se hizo necesario cambiar los tapetes de los parques infantiles y para esta actividad se solicitó cuota extraordinaria, para el año 2016 se incluye esta misma actividad pero en el presupuesto ordinario, durante estos seis años hemos venido trabajando para tener un ´presupuesto ajustado de acuerdo con las necesidades presentadas, tenemos un cronograma de mantenimiento programado en el cual algunas zonas necesitan mantenimiento cada 3 o 5 años y la idea es siempre incluirlos en el presupuesto ordinario, también la idea siempre ha sido ajustar y ahorrar, caso puntual es el tema que realizamos el año pasado del cambio de la iluminación del sótano, el cual se realizó con el

presupuesto ordinario y nos generó un ahorro, para este año sin tener un incremento adicional al aprobado por la Asamblea del SMLMV, incluimos entre otros el cambio de los tapates de los parques infantiles, el manteniendo del piso de la torreta social, el cambio de las cortinas de los salones sociales, la tercera fase del embellecimiento de los jardines, etc., y lo que buscamos es no generar costos adicionales para los Copropietarios, sino que únicamente que por Cuota extraordinaria entre lo que realmente se necesita porque es una prioridad.

En los días establecimos se atendieron inquietudes y se le dio respuesta las mismas, la Administradora pregunta si existen inquietudes en el momento.

Julio Cabra Torre 10 Apto 302: Manifiesta que revisó el presupuesto de este año y del año anterior y el incremento a los empleados en los dos años llega a ser hasta de un 26% y nadie en el país recibe un incremento tan alto, pone en consideración una propuesta, ya que el ajuste del SMMLV es únicamente para las personas que ganan eso, para otros empleados es un incremento excesito, más aun cuando son empleados de tiempo completo que le salen muy costosos a la Copropiedad y a las personas se les debe incrementar lo mismo que nos ganamos todos los cotizantes. Se da lectura a la propuesta.

Bogotá , D.C., Marzo 10 de 2016

Propuesta de aumento salarial a empleados de PUERTO BAHÍA PH

Teniendo en cuenta que a los Pensionados, Empleados, Trabajadores Oficiales sólo nos aumentaron algo menos del 7 %, referencia del Salario Mínimo y que somos los que aportamos mensualmente para el sostenimiento económico de la Coopropiedad, cuya mensualidad fue ajustada en el 7 %, por simple JUSTICIA Y EQUIDAD quienes estén empleados por la Coopropiedad recibirán los mismos aumentos que se presentaron en las Empresas, Instituciones Oficiales, Ministerios Colpensiones y otros Fondos, sin hacer distinción alguna de rango u ocupación, la siguiente tabla que es un acercamiento al promedio de los ajustes así:

SUELDOS	Hasta	\$ 1.000.000	7 %
	\$ 1.000.001 a	\$ 1.500.000	6 %
	\$ 1.500.001 a	\$ 2.000.000	5 %
	\$ 2.000.001 en adelante		4 %

Hago la claridad que el Salario Mínimo y su Ajuste Anual sólo hace referencia y se tiene en cuenta o mejor es obligatorio para ese salario, pero en la Coopropiedad por fortuna nuestros trabajadores ganan más de ese salario mínimo y los aumentos o ajustes son pactados entre los Trabajadores y sus Patrones, y no como algunos piensan que todos los sueldos deben ser ajustados con el aumento del salario mínimo.

La Asamblea tiene la palabra para para analizar esta propuesta

JULIO CABRA

INT.: 10 – 302 7 51 13 46 310 2 99 77 83

Beatriz Henao manifiesta que quiere hacer algunas precisiones sobre el tema, comparte el hecho que algunas personas recibieron incrementos hasta menores al SMMLV, sin embargo quiero aclarar que esta propuesta fue consensuada en pleno por el Consejo de Administración y no fue algo que se haya inventado la Administración, se evaluaron algunos factores externos, en el caso del incremento de la revisoría fiscal y la contadora, hicimos un análisis de mercado, no solo de las Copropiedades del sector, sino en general, teniendo en cuenta que el Señor Cabra ya se había acercado a la administración a continuación presentamos el comparativo.

UNIDAD RESIDENCIAL	ZONA	VR SERVICIO REVISORIA FISCAL	CANTIDAD UNIDADES	VALOR X UNIDAD
ATICOS DEL SALITRE	CIUDAD SALITRE	\$ 570.000	196	\$ 2.908
AZALEA	CIUDAD SALITRE	\$ 702.000	125	\$ 5.616
SALITRE CLUB	CIUDAD SALITRE	\$ 900.000	230	\$ 3.913
CAPELLANIA	HAYUELOS	\$ 628.000	128	\$ 4.906
PRADOS DE LA SABANA	CALLE 170	\$ 400.000	100	\$ 4.000

Se expone la situación y se explica que cuando los conjuntos son pequeños se paga un poco menos, después de analizar la situación se evidencio que nosotros éramos el conjunto más grande y el que menos pagaba, esta situación se dio porque durante dos años tuvimos un revisor fiscal que no cumplía sus funciones y nunca se le realizó ningún incremento, por eso nuestro pago ha perdido poder adquisitivo, se proyectó un incremento del 7%, sin embargo con el ánimo de nivelarlo se proyectó un aumento que solo equivale a \$60.000 más, se está presupuestando el pago de \$1.620 por apartamento, en porcentaje da un 13% pero cuando se analizan todas las variables no es tanto, la misma situación la tenemos con la contadora. En relación con la Administradora se le proyecto un 10%, con Paola tenemos la situación que la buscan mucho de la zona, por ejemplo la Presidente del Consejo de Santa Maria del Salitre le ofreció \$4.000.000, muchas empresas no valoran al personal en el momento sino cuando se van a ir y eso nos puede suceder, esta situación de los incrementos proyectados se da única y exclusivamente por el ánimo de dar un reconocimiento a la labor desempeñada por ellos, son personas que no se limitan, que dan mucho más de lo que les toca, personas que están disponibles las 24 horas del día, que están al frente de las situaciones en todo momento, el Consejo de Administración les tuvo en cuenta esto y por eso trajo esta propuesta a la Asamblea, el señor Julio Cabra cuando fue a la oficina dijo que solo se les aumentara el SMMLV a los que ganaban el mínimo que al resto no se le aumentara nada, hoy ya cambio su propuesta para

aumentarlo gradualmente, yo les digo una cosa lo que deseamos en la Copropiedad es tener a las personas de la mejor categoría, con el mayor compromiso o queremos volver a las épocas donde cambiábamos hasta 5 veces de contador, revisores fiscales que no venían, no auditaban, rotación constante de Administradores, hoy por hoy tenemos un conjunto estable, con una buena cartera, donde las cosas funcionan bien, con impases pero se solucionan y por esa razón a la gente hay que reconocerle su trabajo.

Liliana Redentor Torre 12 Apto 504: Manifiesta que quiere aclarar que el señor Cabra menciona un incremento del 26% que se da únicamente para el instructor de la piscina y se da explicación del caso en la nota aclaratoria dada en el presupuesto es importante revisar la información para tener claridad del tema, por otro lado manifiesta que está de acuerdo con la exposición de Beatriz en relación con reconocer el trabajo de las personas que están haciendo su trabajo adecuadamente, coactivamente, también nosotros tenemos que reconocerles, ahora no interesa si estamos hablando del sector público o del sector privado, cada entidad hace el aumento de los salarios basado en la evaluación de desempeño, obviamente el punto de partida es el SMMLV, pero no significa que sea este porcentaje, hay personas a las que se les aumenta el 4%, el 7%, el 10%, 12%, eso depende de la evaluación respectiva.

Eduardo Ustariz torre 5 apto 904: Pide un aplauso para el Consejo de Administración por la labor realizada, no obstante manifiesta que si se toman los presupuestos y los estados financieros de los últimos 4 años, vemos que siempre estamos dando perdidas y en cualquier empresa esta situación es cuestionable, por otro lado los presupuestos siempre son déficit, somos incapaces de ajustarnos a lo que se aprueba acá, por lo tanto tenemos que hacerle un llamado de atención a la Administración ya que se está gastando lo que no se debe gastar, tal es el caso de la celaduría que se aumenta el 7% y no todo el componente de los costos incrementa esto, manifiesta que hizo un análisis y Seguridad Atlas se está llevando más de \$20.000.000 sin ninguna justificación, yo le pedí al Consejo que haga un ejercicio y pida una estructura de costos y pedir varias cotizaciones, y pedir también de una cooperativa, manifiesta que lo mismo pasa con la poda de pasto ya que le parece que no le están dando ni siquiera los 30 días y no se tienen en cuenta las fases de la luna para la poda.

Toma la palabra la Administradora y expone que para poner en contexto a las personas que no majean cifras, los presupuestos no son camisas de fuerza y se ejecutan de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad, hace la observación invitando a los residentes de la Torre 4 y la Torre 6 a que recuerden que el año anterior durante una semana quedaron sin ascensor cada una, por los daños que se presentaron en los mismos, manifiesta que no cree que pueda llegar a una asamblea a expresar que no pudo arreglar un ascensor porque no se podía exceder en el gasto, si se revisa el presupuesto en el año 2016 el mantenimiento de ascensores se sobre ejecuto en \$3.674.000, porque queremos que todo no lo asuma la aseguradora pero los gastos que se están presentando son por deterioro y duda mucho que a los asistentes les cubran una garantía de un televisor después de 5 años de haberlo comprado, por otro lado invita a las personas que llevan viviendo más de 10 años en la Copropiedad a que recuerden la cantidad de problemas que se presentaban en el cuarto de maquinas, no había presión, se les iba el agua constantemente, no subía al 5° piso, esta Administración ha venido trabajando año tras año atendiendo las emergencias que se presentan para que se tenga el servicio óptimo que se tiene, manifiesta que no se puede comprometer a trabajar sino puede arreglar las cosas en oportunidad y tiempo, mencionada que no comparte la observación del señor Eduardo Ustariz, ya que se deben llevar a cabo todas las reparaciones de las necesidades básicas de la Copropiedad y siempre prima el bienestar general sobre el bienestar particular, para poner un caso puntual, la tarjeta principal del ascensor de la torre 1 se dañó el viernes pasado por una descarga eléctrica y en teoría no se podría arreglar porque no tenemos presupuestados los \$5.000.000 que en promedio vale la tarjeta, o tendríamos que presupuestar de más este valor en el presupuesto que va a ser aprobado hoy, otro tema que no comparto es el tema de la seguridad, aquí no se trata que Seguridad Atlas nos quiera cobrar \$15.000.000 o \$20.000.000 mas, invita a todas las personas a revisar las tarifas estipuladas por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, las cifras no son inventadas, existen tarifas legales establecidas para cada operador y eso es lo que está pagando la Copropiedad, la Copropiedad no puede arriesgarse a contratar con una cooperativa sabiendo las malas prácticas que tienen con el personal, pagan salarios de \$800.000 en turnos doblados de hasta 24 horas sin ningún tipo de seguridad, si la Asamblea lo decide se cambia la empresa de seguridad y se asumen los riesgos a los que haya lugar. Pide respeto ya que el presupuesto es realizado a conciencia teniendo en cuenta las necesidades de la Copropiedad y se han justificado cada uno de los gastos. En relación con la poda de los jardines manifiesta que no entiende de donde se saca que se están haciendo mantenimientos a destiempo, si está establecido que este mantenimiento se realiza cada mes, además recuerda que durante los últimos dos años se han sembrado más de 7.000 plantas, todo el mundo habla de los espectaculares jardines del Conjunto, entonces no se puede pasar por alto que el mantenimiento de las mismas está incluido en el mantenimiento de jardines. Invita a los residentes a no condicionar la gestión porque precisamente esta Administración se ha caracterizado por gestionar, de lo contrario no tendría sentido seguir en la Copropiedad y no es ella la persona que la Copropiedad necesita.

Toma la palabra Beatriz Henao y manifiesta que quiere dejar constancia ante la Asamblea que el Consejo de Administración es juicioso en compañía del Revisor Fiscal y de la Contadora en la revisión del presupuesto mes a mes y la revisión minuciosa de cada gasto, entonces no es un capricho, le agradece al señor Ustariz todas su observaciones porque hay comentarios bastantes positivos que se van a evaluar, pero quiere recordarle a la comunidad que en el año 2008 les robaron 5 carros y se tenía una empresa contratada a la cual se le estaba pagando por debajo de la tarifa de ley y varios de los guardas estaban involucradas en el robo, además recuerda que mal gestión es no ejecutar todo el presupuesto, si quedara dinero se evidenciaría que no se está haciendo la tarea correctamente, manifiesta que siempre se presentan cosas que se tienen que atender con urgencia, por ejemplo en días pasados se rompió un tubo de aguas negras en el garaje del apto 1002 de la torre 8 y le cayó toda la materia fecal sobre su carro y se hizo necesario repararlo, que tal decirle a la señora que no se va a reparar porque no está presupuestado.

Zoering Ocampo Torre 12 Apto 102: invita a todos los asistentes a realizar una regla de tres y analizar que los \$5.000.000 que se está dando de déficit en el presupuesto sobre un valor ejecutado de \$1.300.000.000 equivale al 0.0004% lo que demuestra que una excelente gestión, le parece que están perdiendo el tiempo con un tema matemático simple, los presupuestos necesitan holgura para poder moverse, esta holgura puede ser hasta de un 10% y estamos en un 0.0004%, es una magnifica gestión.

Se procede a la votación de la aprobación del Presupuesto 2016

	Tipo de Voto	No. Votantes	Porcentaje por coeficiente
Presupuesto	BLANCO	10	1.80%
Presupuesto	NO	31	8.48%
Presupuesto	SI	422	88.40%
Total Votación		451	98.68%

De acuerdo con la votación anterior queda aprobado el Presupuesto para la vigencia 2015 por un 88.40% de los asistentes.

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN CUOTA EXTRAORDINARIA 2016

Toma la palabra la Administradora e informa que de acuerdo con una sugerencia del señor Adolfo Plazas, con la documentación de la Asamblea de hizo entrega de una proyección actualizada de la cuota extraordinaria la cual incluye la apropiación de \$20.000.000 del Fondo de Imprevistos para disminuir un poco la Cuota.

PROYECCION CUOTA EXTRAORDINARIA ACTUALIZADA (INCLUYE APROPIACION DE FONDO DE IMPREVISTOS)			
CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2016			
MANTENIMIENTO FACHADAS		\$ 846.000.000	
INTERVENTORIA MANT. FACHADAS		\$ 67.700.000	
ADECUACION CUARTO DE BOMBAS		\$ 58.000.000	
APROPIACION FONDO DE IMPREVISTOS		-\$ 20.000.000	
TOTAL		\$ 951.700.000	
CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA VALORES PROYECTADOS CUOTA EXTRAORDINARIA			
COEFICIENTE	VALOR TOTAL CUOTA POR APTO	VALOR CUOTA A 6 MESES	VALOR CUOTA A 8 MESES
0,00138	\$ 1.313.346	\$ 218.891	\$ 164.168
0,00159	\$ 1.513.203	\$ 252.201	\$ 189.150
0,00178	\$ 1.694.026	\$ 282.338	\$ 211.753
0,00180	\$ 1.713.060	\$ 285.510	\$ 214.133
0,00181	\$ 1.722.577	\$ 287.096	\$ 215.322
0,00187	\$ 1.779.679	\$ 296.613	\$ 222.460
0,00201	\$ 1.912.917	\$ 318.820	\$ 239.115
0,00204	\$ 1.941.468	\$ 323.578	\$ 242.684
0,00206	\$ 1.960.502	\$ 326.750	\$ 245.063
0,00207	\$ 1.970.019	\$ 328.337	\$ 246.252
0,00208	\$ 1.979.536	\$ 329.923	\$ 247.442
0,00209	\$ 1.989.053	\$ 331.509	\$ 248.632
0,00211	\$ 2.008.087	\$ 334.681	\$ 251.011
0,00212	\$ 2.017.604	\$ 336.267	\$ 252.201
0,00214	\$ 2.036.638	\$ 339.440	\$ 254.580
0,00215	\$ 2.046.155	\$ 341.026	\$ 255.769
0,00226	\$ 2.150.842	\$ 358.474	\$ 268.855
0,00228	\$ 2.169.876	\$ 361.646	\$ 271.235
0,00229	\$ 2.179.393	\$ 363.232	\$ 272.424
0,00230	\$ 2.188.910	\$ 364.818	\$ 273.614
0,00232	\$ 2.207.944	\$ 367.991	\$ 275.993
0,00235	\$ 2.236.495	\$ 372.749	\$ 279.562
0,00236	\$ 2.246.012	\$ 374.335	\$ 280.752
0,00238	\$ 2.265.046	\$ 377.508	\$ 283.131
0,00256	\$ 2.436.352	\$ 406.059	\$ 304.544
PROMEDIOS	\$ 1.903.628	\$ 317.271	\$ 238.000

Informa que para el año 2016 se está presentando tres proyectos:

- MANTENIMIENTO DE FACHADAS
- AMPLIACION PORTERIA
- ADECUACION CUARTO DE BOMBAS

Sobre el mantenimiento de fachadas informa a todos los asambleístas que esta actividad se realizó en el año 2011, se firmaron contratos en el mes de agosto, se inició la obra en el mes de septiembre y se terminó la obra en el mes de abril de 2012, en la reunión de Asamblea del año 2012, se puso en consideración de la Asamblea realizar una provisión mensual en la cuota ordinaria para este mantenimiento y no tener que recurrir a una cuota extraordinaria, o si se hacía necesaria la misma, fuera por un valor mucho menor, en esta asamblea la propuesta no fue aprobada y la Asamblea decidió que se debía pedir cuota extraordinaria cuando se tuviera que hacer este mantenimiento. Como es de conocimiento general este tipo de intervenciones se deben realizar cada cinco años, no lo dice la Administración, lo dicen las fichas técnicas de los productos utilizados, en ese orden de ideas, en caso de aprobar la cuota extraordinaria, en el mes de abril se iniciaría el recaudo, se terminaría de recaudar en noviembre y se iniciaría la obra en el año 2017, la idea de la Administración es poder formar el contrato con precios del año 2016 y así evitar sobre costos para el próximo año por la proyección fiscal del país para el 2017, esta actividad se debe realizar, recuerda que el estado de las fachadas hace cinco años era lamentable. Informa que se cuenta con la presencia de la Arq. Leonor Medina, quien fue la persona que nos ayudó con la interventoría de la obra realizada en el año 2011, manifiesta que un propietario se acercó a la oficina de la Administración y le dijo que para esta obra no era necesario contratar una interventoría pero la Administradora aclara que ella no es ingeniera ni arquitecta y no puede asumir una responsabilidad tan grande sin ningún tipo de respaldo, por eso se cuenta con profesionales capacitados, que nos han dado magníficos resultados, ya que las obras contratadas han sido exitosas y no hemos tenido ningún tipo de inconveniente.

Toma la palabra la Arq. Leonor Medina quien hace una presentación de la obra a realizar, resalta que reviso la información enviada en el informe de la Asamblea y está muy detallada la obra a realizar, aclara que este ejercicio lo realizó por solicitud de la Administración y del Consejo de Administración, este presupuesto es un trabajo arduo de más de dos meses y consta de todos los análisis para poder llegar a las actividades a realizar, las cantidades de obra y el presupuesto económico de las mismas, exalta que por este trabajo no ha cobrado ningún valor y precisamente porque conoce al Conjunto hace más de cinco años está presente para comentar lo que preparó, lo que analizó y el diagnóstico de ella misma. Procede a realizar su presentación. Se aclara que las dudas serán resueltas al final de su presentación. La presentación hace parte integral del acta.

Carlos Rubiano Torre 12 Apto 302: Sugiere para futuro se utilice la pintura Koraza para 10 años y se necesite este manteniendo en ese tiempo, es un producto de Pintuco de excelente calidad, puede ser más caro pero nos evitamos tiempo.

La Arquitecta le manifiesta que tiene toda la razón, hay pintura para 5 y 10 años, sin embargo el problema no es la pintura sino las fisuras, al repararse las fisuras se hace necesario volver a pintar, no se colocaran tres manos de pintura sino solo dos, pero se debe hacer el mantenimiento a todo el edificio porque o si no queda el parche.

Rosa Benítez Torre 10 Apto 1004: Sugiere tener mucho cuidado con los vidrios porque en la obra pasada le rayaron 4, manifiesta que ha observado que colocan plásticos para proteger.

Jose Luis Zarate Torre 2 Apto 403: manifiesta que los mantenimientos son inminentes para poder valorizar las propiedades, sugiere que en aras de tener mayor transparencia se tengan por lo menos dos cotizaciones más de la interventoría.

La Arquitecta responde que ella no es la interventora, solo hizo una labor de consultoría por un favor que le pidió la Copropiedad y le parece muy bien la sugerencia.

Beatriz Henao manifiesta que como dice Leonor ella nos está apoyando al Conjunto porque este mantenimiento requiere de los estudios respectivos, en el momento de las obras siempre se publica en las carteleras la convocatoria para la interventoría y la invitación a participar en la convocatoria para los contratistas, se reciben las propuestas se analizan y todo el proceso es publicado en las carteleras.

Pablo Salgado Torre 3 Apto 302; Manifiesta que recoge inconformidades de varias personas que se encuentran en el pasillo por que no pueden opinar porque resultan regañados por parte de la mesa directiva, manifiesta que muchas personas no están de acuerdo con la cuota extraordinaria y no se atreven a manifestar su inconformidad, yo invito a las personas inconformes a votar por el no y designar una comisión para la revisión de esta cuota extraordinaria

Melquisedec Muñoz Torre 3 Apto 501: Expone que considera que los mantenimientos son necesarios, propone separar cada propuesta y votarse por separado, una votación por las adecuación del cuarto de bombas, una votación por fachadas y una votación por la portería, ya que si se vota junta se va terminar pagando mensualmente dos cuotas de administración y la situación económica está muy difícil, reconoce que no se puede dejar caer el Conjunto y exalta la labor de la Administración y de los consejeros.

Después de varias deliberaciones los Asambleístas se realiza la propuesta de separar cada proyecto, por lo tanto en el volante No. 3 se votara la aprobación del mantenimiento de las fachadas, en el volante No. 4 la ampliación de la portería y en el primer punto de proposiciones y varios la adecuación del cuarto de bombas. Esta propuesta es aprobada por aclamación.

Edson Valencia Torre 4 Apto 802: Manifiesta que la labor de la Arquitecta es muy loable, pero considera que debe sacarse una partida para los estudios, ya que tienen un costo y nadie hace las cosas gratis, por otro lado los términos de referencia en aras de la transparencia deben estar en igualdad de condiciones sin incluir ningún tipo de marca, sino especificaciones técnicas del producto

Da respuesta la Administradora y expone que para las personas que son nuevas en la Copropiedad es optimo contarles que siempre se hace la evaluación inicial, se toma el presupuesto base y se realiza una convocatoria abierta en la que participan todos los contratistas que acepten la invitación, se hacen las respecticos visitas de obra, es un proceso supremamente transparente, las personas que han acompañado los procesos pueden dar fe de esto, prueba de esto son precisamente los excelentes obtenidos en todas las obras realizadas. Aclara que la arquitecta no está contratada y se le pidió la ayuda a ella porque fue la persona que se encargo de la interventoria en el manteamiento de fachadas realizado en el año 2011 y además es la persona que lleva acompañando al Conjunto durante los últimos 6 años y es la persona que mas conoce de primera mano el Conjunto. En relación con el tema del mantenimiento interno, entiende la preocupación de Robinson Urrego, pero hace un llamado de atención ya que es muy injusto que se haya hecho un sacrificio tremendo pintando y arreglando los puntos fijos internos, para que se pinten hoy y el día de mañana estén llenos de grafitis, manos sucias de los niños, paredes llenas de dulce, pies de los niños, no se cuida nada y los padres tampoco le ponen limites a los niños, como es de conocimiento general solo tenemos dos toderos y hemos tratado de incluir todas estas actividades para que las realice nuestro personal y así economizar gastos. La Administración se compromete a seguir trabajando para hacer los mantenimientos pero también debe existir un compromiso de los residentes para cuidar lo que se hace.

La Administradora les solicita a los asambleístas que tomen la decisión del mantenimiento de fachadas a conciencia, manifiesta que tanto la Administración como el Consejo, son consientes del costo de la obra y que tiene como atenuante la complicada situación económica por la que atraviesa el país.

Javier Camargo Torre 10 Apto 1003: manifiesta que este mantenimiento no se puede obviar, pero sugiere que este pago pueda realizarse en dos años, para que no quede tan complicado, por otro saber si han contemplado la posibilidad de colocar esa tabletas que están colocando en varios conjunto que no necesita mantenimiento posterior.

La Administradora da respuesta exponiendo que cuando se proyectan recaudos a tan largo plazo también se está posponiendo la ejecución y hay varios factores que se deben revisar, un factor importante es el recaudo de cartera, si llevamos una propuesta a dos años, estaríamos ejecutando la obra en el año 2018 y 2019, no se podría cumplir la proyección que se tiene de dar continuidad a los procesos y mantenimientos programados. En relación con el tema de la pizarra para las fachadas, se ha revisado el tema pero lamentablemente las experiencias no han sido las mejores, por un lado esta pizarra va instalada con una perforación en la fachada y no ha dado los mejores resultados, además es muy costoso, se estuvo cotizando y sin ninguna arandela puede estar costando por m2 \$150.000 haciendo cálculos si somos 20.000 m2, saldría por el orden de \$3.000.000.000 y realmente el tema no ha sido muy desarrollado en la copropiedades, por lo tanto seria totalmente irresponsable presentar una propuesta así.

Ancisar Fajardo Torre 4 Apto 404: Propone que el recaudo se realice en el doble del tiempo, teniendo en cuenta que el mantenimiento se debe realizar.

Manuel Clavijo Torre 3 apto 304: manifiesta que cree que todos son consientes que la obra hay que hacerla y me parece que el trabajo que han realizado es exigente, pregunta si esta intervención no se puede por etapas por ejemplo intervenir por lo menos cuatro torres por año, las torres más afectadas, va a ser una cuota permanente pero se va a realizar un mantenimiento permanente.

La Administradora manifiesta que varios copropietarios le han planteado la propuesta de recaudar el dinero a un año, en ese orden de ideas se terminaría recaudo en el mes de marzo de 2017. La Asamblea no toma en cuenta esta propuesta.

Se procede a realizar la votación de la cuota extraordinaria para el mantenimiento de fachadas con el volante No 4.

Proyecto de Ampliación de Portería

Toma la palabra la Administradora y manifiesta que en la reunión de Asamblea celebrada en el año 2014, por mandato de la Asamblea en el año 2013 se presentó un proyecto de ampliación de la portería peatonal, teniendo en cuenta que es de conocimiento general que nuestra portería es muy pequeña para el alto flujo de personas que transitan diariamente, aclara que no se puede hacer ningún tipo de modificación estructural en la portería vehicular, por lo tanto el proyecto solo trata de la portería peatonal. Aclara que esto no se trata de la portería que solicitaron algunos residentes en el costado de la avenida esperanza, ya que se realizaron las consultas del caso y de acuerdo con la información suministrada por la Tesorería Distrital, esta zona se encuentra entre los inmuebles que hacen parte del Archivo Inmobiliario de Bogotá, por lo tanto ninguna de esta zona de sesión tipo A se puede intervenir. Recuerda también a los asistentes que en la reunión del año 2015, los asambleístas solicitaron que para el año 2016 se presentara el presupuesto económico del proyecto que se presentó en el año 2014, es un proyecto muy lindo que se necesita y puede valorizar los apartamentos, sin embargo no es prioridad. Resalta que en su momento el diseño fue realizado por como valor agregado por un contratista, por lo tanto la Arquitecta Leonor Medina realizo el presupuesto económico sin ningún costo. Se pone en consideración el proyecto que consiste en la ampliación de la portería actual de 39.7 M2 a 85 M2, de la siguiente manera: Oriente: 1.30 MI, Occidente: 1.08 MI – 1.65 MI, Norte. 2.50 MI, Sur: 2.75 MI, el presupuesto incluye la pérgola que conecta la entrada peatonal, la entrada vehicular y la Administración.

La Arquitecta Leonor Medina procede a realizar la presentación del proyecto. Esta presentación hace parte integral del acta.

CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2016	
AMPLIACION PORTERIA PEATONAL	\$ 318.000.000
INTERVENTORIA AMPLIACION PORTERIA	\$ 25.500.000
TOTAL	\$ 343.500.000

VALORES PROYECTADOS CUOTA EXTRAORDINARIA			
COEFICIENTE	VALOR TOTAL CUOTA POR APTO	VALOR CUOTA A 6 MESES	VALOR CUOTA A 8 MESES
0,00138	\$ 474.030	\$ 79.005	\$ 59.254
0,00159	\$ 546.165	\$ 91.028	\$ 68.271
0,00178	\$ 611.430	\$ 101.905	\$ 76.429
0,00180	\$ 618.300	\$ 103.050	\$ 77.288
0,00181	\$ 621.735	\$ 103.623	\$ 77.717
0,00187	\$ 642.345	\$ 107.058	\$ 80.293
0,00201	\$ 690.435	\$ 115.073	\$ 86.304
0,00204	\$ 700.740	\$ 116.790	\$ 87.593
0,00206	\$ 707.610	\$ 117.935	\$ 88.451
0,00207	\$ 711.045	\$ 118.508	\$ 88.881
0,00208	\$ 714.480	\$ 119.080	\$ 89.310
0,00209	\$ 717.915	\$ 119.653	\$ 89.739
0,00211	\$ 724.785	\$ 120.798	\$ 90.598
0,00212	\$ 728.220	\$ 121.370	\$ 91.028
0,00214	\$ 735.090	\$ 122.515	\$ 91.886
0,00215	\$ 738.525	\$ 123.088	\$ 92.316
0,00226	\$ 776.310	\$ 129.385	\$ 97.039
0,00228	\$ 783.180	\$ 130.530	\$ 97.898
0,00229	\$ 786.615	\$ 131.103	\$ 98.327
0,00230	\$ 790.050	\$ 131.675	\$ 98.756
0,00232	\$ 796.920	\$ 132.820	\$ 99.615
0,00235	\$ 807.225	\$ 134.538	\$ 100.903
0,00236	\$ 810.660	\$ 135.110	\$ 101.333
0,00238	\$ 817.530	\$ 136.255	\$ 102.191
0,00256	\$ 879.360	\$ 146.560	\$ 109.920
PROMEDIOS	\$ 687.082	\$ 114.514	\$ 85.885

No se presentan dudas, se procede a la votación de la cuota extraordinaria para la ampliación de la portería peatonal en el volante No. 5.

La Administradora aclara que para poder llevar a cabo este proyecto se debe aprobar por mayoría calificada, lo que significa que debe votar por el si el 70% del quorum total de la Copropiedad.

12. PRESENTACIÓN DE CANDIDATOS Y ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2016 - 2017.

La Administradora hace un breve recuento de la función del comité de convivencia y la importancia de que por lo menos sean cinco personas los miembros de este comité.

Se postulan las siguientes personas y son aprobadas por unanimidad

RAQUEL GALVEZ Apto 304 Torre 6
ROBINSON URREGO Apto 602 Torre 2
OSCAR PEREZ Apto 203 torre 8
MARISOL RODRIGUEZ Apto 803 Torre 9

13. PRESENTACIÓN DE CANDIDATOS Y ELECCIÓN REVISOR FISCAL 2016-2017

La Administradora manifiesta que en relación con la convocatoria realizada para el Revisor Fiscal recibió una comunicación del señor Julio Cabra, procede a dar lectura a dicha comunicación

Bogotá, D.C., marzo 10 de 2016

Señores

Administración Conjunto R. Puerto Bahía P.H.

Ciudad.-

Comedidamente le solicito que la Convocatoria para la Revisoría Fiscal se haga con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, le agregaron unas experiencias que no son del caso y la convierten en irreglamentaria.

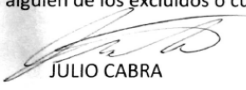
Son muchos los Contadores Públicos recién egresados con magníficas experiencias en Auditorías de Empresas y Propiedades Horizontales que son excluidos, segregados por la Convocatoria y además la exposición que hagan ante la Asamblea o Jurado y su Hoja de Vida son criterios más que suficientes para escoger al que uno crea el mejor.

Pero lo que está por encima de todo es CUMPLIR CON NUESTRO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, vigente ante notaría.

El año anterior se cometió el mismo error y no vino nadie eligiendo al anterior Fiscal sin propender por un cambio o mejoramiento, confrontando ideas y programas de trabajo.

No sé si se pueda arreglar en tan poco tiempo o deba aplazarse la elección del Fiscal pues alguien de los excluidos o cualquier asambleísta puede demandarla.

Cordialmente


JULIO CABRA

INT. 10 – 302 7 51 13 46 3102997783 jcphotoandes@hotmail

Toma la palabra el señor Julio Cabra y manifiesta que lo único que quiere es que se cumpla el Reglamento de la Copropiedad que establece cuales son las condiciones para ser revisor fiscal, ni el Consejo ni la Administración puede cambiar las condiciones, además hay que ser congruentes con las cosas, estamos hablando de un salario que es apenas el mínimo, que persona

LA Administradora da respuesta indicando que de ninguna manera se está incumpliendo el reglamento porque se exige que sea un contador con tarjeta profesional inscrito en la Junta Central de Contadores, la experiencia indica que se debe buscar una persona que tenga el concomiendo suficiente para venir a ejercer el control y supervisión de la Copropiedad y esto únicamente lo da la experiencia de la persona en esa función, es por ese motivo que junto con el Consejo de Administración se solicita que la persona tenga mínimo cinco años de experiencia, como es de conocimiento general la Copropiedad maneja un presupuesto bastante alto y la supervisión del mismo no se le puede dar a una persona que no tenga experiencia en propiedad Horizontal, sería muy irresponsable dejar la auditoria del Conjunto a una persona que no conozco del tema. Por lo tanto no está de acuerdo con esa apreciación del Señor Cabra.

A don Julio se le manifestó que si quería hacer llegar alguna hoja de vida podría radicarla.

Se propone que se incluya en el reglamento interno de la Copropiedad que el Revisor Fiscal debe tener como mínimo cinco años de experiencia y los cursos de actualización de acuerdo con la normatividad del momento. La propuesta es aprobada por aclamación, por lo tanto el reglamento será modificado en este punto.

La administradora expone que de acuerdo con la Convocatoria realizada, se recibieron cuatro hojas de vida y la propuesta del Revisor Fiscal actual:

Luz Miriam Parrado
Aura Cecilia Ruiz
Claudia Patricia Montoya
Maritzabel Diaz Sanchez

La señora Luz Parrado manifestó que no acepta por los bajos honorarios y la señora Claudia Patricia Montoya porque tenía otra Asamblea, en el momento se encuentra presente la señora Maritsabel Días y Alejandro Rivera actual Revisor Fiscal, quienes hacen la respectiva presentación.

Después de la respectiva presentación se procede a la votación respectiva

14. PRESENTACIÓN DE CANDIDATOS Y ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2016-2017

La Presidente de la Asamblea le pregunta a los Consejeros salientes si desean continuar siendo parte del Consejo de Administración, el Consejo en pleno manifiesta que sí desean postularse. De igual manera invita a las personas que desene postularse al Consejo. Se postulan la señora Luz Marina López Torre 4 Apto 1003 y el señor Luis Humberto Muñoz Torre 3 Apto 304.

La presidente de la asamblea postula a los Miembros del Consejo de Administración saliente y pregunta si ellos desean continuar.

Toma la palabra Beatriz Henao y solicita tener en cuenta para los Consejeros a la señora Patricia Madiedo y no pudo asistir por presentársele una situación familiar. Propuesta aprobada por unanimidad.

Por aclamación unánime es aprobado el siguiente Consejo de Administración

TORRE	APTO	NOMBRE
1	402	CLAUDIA PADILLA
3	202	BLANCA HOYOS
3	203	JORGE NARVAEZ
3	304	LUIS HUMBERTO MUÑOZ
3	902	ANA DE ROMERO
4	1003	LUZ MARINA LOPEZ
6	103	FELIPE MARTINEZ
8	104	BEATRIZ HENAO
7	201	PATRICIA MADIEDO
9	603	LUIS CARLOS RODRIGUEZ
11	201	LUIS CAMELO
11	404	MARIA DEL PILAR AVENDÑO
12	404	YESID CIFUENTES
12	704	JORGE SARMIENTO

El presidente da lectura a los resultados de la votación por el Revisor Fiscal

Propuesta 1: Alejandro Rivera	338 votos
Propuesta 2: Nubia Morales	95 votos
Nulos	80 votos
Total Votos	441 votos

Es elegido como Revisor Fiscal por 338 votos equivalente al 74.77% el Señor Alejandro Rivera

15. PROPOSICIONES Y VARIOS

Toma la palabra la Administradora manifestando que se presentaran las propuestas que llegaron a la Administración de acuerdo con los plazos establecidos.

PROPOSICION No. 1. GIMNASIO
Aprobar la utilización del patio contiguo al Gimnasio para adecuarlo al mismo. Cabe resaltar que este patio que se encuentra subutilizado.

La Administradora aclara que no genera ningún tipo de desembolso de dinero.

PROPOSICION No. 2. Ana María Andrade Torre 2 Apto 904. Sanción propietarios de mascotas

El tema de las mascotas se ha vuelto insostenible, con el ánimo de proteger a los residentes, el aseo del Conjunto y a los mismos animales, propongo que cuando sea sorprendida infraganti una mascota suelta o haciendo sus necesidades en las zonas comunes sin que se le recojan, cobrar de inmediato media cuota de administración al dueño de la mascota, sin tener que incurrir a los tres llamados de atención para poder cobrar la multa. De igual manera proceder, cuando los animales sean sorprendidos haciendo sus necesidades en el sótano.

PROPOSICION No. 3 - Rosalbina Benítez G. Torre 10 Apto 1004.

Solicito se reglamente el procedimiento para la utilización de los espacios públicos el día de las velitas. Por experiencias pasadas los pisos quedan impregnados de cera de todos los colores por todas partes, adecuar el piso con algún material para que reciba los desechos, igualmente en otras festividades donde se utilice asadores de carbón y grasas. En caso de sorprender a las personas en este comportamiento se aplicaran las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia

PROPOSICION No. 4 -Bibiana Leiva F. Torre 6 Apto 604

Dotar de dos neveras para los salones sociales, no costosas o nevecones que tengan el congelador separado del refrigerador por ejemplo

PROPOSICION No. 5 -Bibiana Leiva F. Torre 6 Apto 604

Colocar sensor de movimiento en los postes internos de los corredores que dan acceso a los bloques con el fin de ahorrar energía en horas donde no circulan Residentes tipo 1 am a 6 am.

PROPOSICION No. 6 -María Teresa Pulido Fajardo Torre 3 Apto 603

Propone la instalación de un datafono para pago de servicios de los residentes del Conjunto. Este sistema ha sido adoptado en varios conjuntos para seguridad y comodidad de los residentes.

PROPOSICION No. 7 -Cuota Extraordinaria Adecuación Cuarto de Bombas

Costo \$ 58.000.000
Apropiación de \$ 20.000.000 del Fondo de Imprevistos
Cuota Única promedio por apartamento de \$ 76.000

Se proyectan los resultados de la votación de la cuota extraordinaria para el mantenimiento de las fachadas

Tipo de Voto	No. Votantes	Porcentaje por coeficiente	
Mant. Fachadas	BLANCO	8	1.69%
Mant. Fachadas	NO	182	39.30%
Mant. Fachadas	SI	274	58.98%
Total Votación		464	99.97

De acuerdo con la votación a pesar de haber tenido un 58.97 de votos a favor, esta propuesta **NO ES APROBADA**, ya que se esta propuesta requiere ser votada afirmativamente por la mayoría calificada del 70% del quorum total de la Copropiedad para ser aprobada, teniendo en cuenta que la ley 675 de 2001 establece que si el costo total extraordinario excede cuatro veces el valor de nuestro presupuesto mensual debe aprobado por la mayoría calificada.

Se proyectan los resultados de la votación de la cuota extraordinaria para la Ampliación de la Portería.

Tipo de Voto	No. Votantes	Porcentaje por coeficiente	
Amplia. Portería	BLANCO	8	2.79%

Amplia. Portería	NO	233	49.14%
Amplia. Portería	SI	217	45.89%
Total Votación		458	97.82

La cuota extraordinaria para la ampliación de la portería **NO ES APROBADA**

Beatriz Henao propone a los Asambleístas delegar al comité de escrutinio para que verifiquen la votación de la elección del Revisor Fiscal y el punto de proposiciones y varios, y que la totalidad de los resultados sean publicados en las carteleras de la Copropiedad y la página WEB. Propuesta aprobada por unanimidad.

Siendo la 1:30 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.

ELECCION REVISOR FISCAL							
EL ELEGIDO EL SEÑOR ALEJANDRO RIVERA							
TOTAL VOTOS			465				
VOTOS NULOS			18				
OPCION 1 ALEJANDRO		347		OPCION 2 MARITZABEL		100	
PROPOSICIONES Y VARIOS							
TOTAL VOTOS				391			
PROPOSICION No. 1. GIMNASIO				SI	NO	BLANCO/ ANULADOS	
Aprobar la utilización del patio contiguo al Gimnasio para adecuarlo al mismo. Cabe resaltar que este patio que se encuentra subutilizado .				360	26	5	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		76,27%	5,51%	1,06%
PROPOSICION No. 2. Ana María Andrade Torre 2 Apto 904. Sanción propietarios de mascotas				SI	NO	EN BLANCO	
El tema de las mascotas se ha vuelto insostenible, con el animo de proteger a los residentes, el aseo del Conjunto y a los mismos animales, propongo que cuando sea sorprendida infraganti una mascota suelta o haciendo sus necesidades en las zonas comunes sin que se le recojan, cobrar de inmediato media cuota de administración al dueño de la mascota, sin tener que incurrir a los tres llamados de atención para poder cobrar la multa. De igual manera proceder, cuando los animales sean sorprendidos haciendo sus necesidades en el sótano.				362	25	4	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		76,69%	5,30%	0,85%
PROPOSICION No. 3 - Rosalbina Benítez G. Torre 10 Apto 1004.				SI	NO	EN BLANCO	
Solicito se reglamente el procedimiento para la utilización de los espacios públicos el día de las velitas. Por experiencias pasadas los pisos quedan impregnados de cera de todos los colores por todas partes, adecuar el piso con algún material para que reciba los desechos, igualmente en otras festividades donde se utilice asadores de carbón y grasas. En caso de sorprender a las personas en este comportamiento se aplicaran las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia				357	29	5	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		75,64%	6,14%	1,06%
PROPOSICION No. 4 -Bibiana Leiva F. Torre 6 Apto 604				SI	NO	EN BLANCO	
Dotar de dos neveras para los salones sociales, no costosas o nevecones que tengan el congelador separado del refrigerador por ejemplo				34	352	5	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		7,14%	74,24%	1,46%
PROPOSICION No. 5 -Bibiana Leiva F. Torre 6 Apto 604				SI	NO	EN BLANCO	
Colocar sensor de movimiento en los postes internos de los corredores que dan acceso a los bloques con el fin de ahorrar energía en horas donde no circulan Residentes tipo 1 am a 6 am.				129	252	10	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		27,33%	53,39%	2,12%
PROPOSICION No. 6 -María Teresa Pulido Fajardo Torre 3 Apto 603				SI	NO	EN BLANCO	
Propone la instalación de un datafono para pago de servicios de los residentes del Conjunto. Este sistema ha sido adoptado en varios conjuntos para seguridad y comodidad de los residentes.				181	202	8	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		38,04%	42,76%	2,04%
PROPOSICION No. 7 -Cuota Extraordinaria Adecuación Cuarto de Bombas				SI	NO	EN BLANCO	
Costo \$ 58.000.000 Apropiación de \$ 20.000.000 del Fondo de Imprevistos Cuota Única promedio por apartamento de \$ 76.000				364	25	2	
PORCENTAJE TOTAL			82,84%		76,89%	5,28%	0,67%

RESUMEN GENERAL

1. Estados Financieros año 2015. APROBADO
2. Presupuesto año 2016. APROBADO
3. Cuota Extraordinaria Mant. Fachadas: Obtuvo el voto favorable del 58.98 %, pero no obtuvo la afirmación por la mayoría calificada: NO APROBADA
4. Cuota Extraordinaria Ampliación Portería: NO APROBADA
5. Elección Revisor Fiscal: ALEJANDRO RIVERA

PROPUESTAS APROBADAS

PROPOSICION No. 1 - GIMNASIO

PROPOSICION No. 2 - SANCION PROPIETARIOS MASCOTAS

PROPOSICION No. 3 - RESPONSABILIDAD PISOS ZONAS COMUNES

PROPUESTA No. 7 - Cuota Extraordinaria Cuarto de Bombas

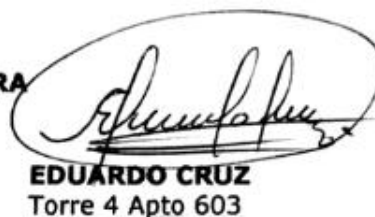
NOTA: LA VOTACION FUE VERIFICADA ELECTROINICAMENTE Y MEDIANTE REVISION MANUAL

Ana Raquel Galvez R
RAQUEL GALVEZ
Presidente


ANDREA PAOLA NIETO
Secretaria

Jaime Pachon
JAIME PACHON
Torre 1 Apto 1004

COMISION VERIFICADORA


EDUARDO CRUZ
Torre 4 Apto 603


JULIO CABRA
Torre 10 Apto 302

CONSTANCIA: La presente acta se publica en las instalaciones de la Administración de la propiedad Horizontal acorde a lo señalado por el Artículo 47 de la Ley 675/01. De esto se informa a los propietarios y residentes en general mediante escrito de la misma fecha.

Por disposición de la misma norma y por lo señalado por la Corte Constitucional mediante sentencia C-318-02 de 2 de Mayo de 2002 los propietarios y residentes interesados en obtener copia de la misma, deberán solicitarlo por escrito a la Administración.