



Bogotá D.C., marzo 28 de 2025

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ANDREA PAOLA NIETO RAMÍREZ, en mi calidad de Administradora **DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA P.H.**, en cumplimiento de la ley 675 de 2001, artículo 39 y artículo 56 del Reglamento de Propiedad Horizontal, previa coordinación con el Consejo de Administración, nos permitimos convocar a Asamblea General de Propietarios Presencial, que se realizará el domingo 4 de mayo de 2025, a las 9:00 a.m., en el parqueadero de visitantes

FECHA : domingo, 4 de mayo de 2025
HORA : 9:00 a.m.
LUGAR : Parqueadero de visitantes

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Aprobación del orden del día
3. Elección presidente y secretario de la Asamblea.
4. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Elección del Comité de Verificación de redacción de la presente acta.
6. Informes de gestión:
 - 6.1. Administración.
 - 6.2. Consejo de Administración.
 - 6.3. Revisoría Fiscal.
 - 6.4. Comité de Convivencia
 - 6.5. Comité de Seguridad.
7. Presentación Proyecto Modernización de Ascensores. (Comité Técnico, Consejo de Administración y Administración.).
8. Aprobación Estados Financieros año 2.024.
9. Aprobación Presupuesto Ordinario 2.025.
10. Elección Consejo de Administración período 2.025 – 2.026.
11. Elección Comité de Convivencia 2.025 – 2.026.
12. Elección Comité de Seguridad 2.025 – 2.026.
13. Elección Revisor Fiscal período 2.025 – 2.026.
14. Proposiciones y varios.
15. Cierre.

Si no se puede sesionar por falta de quórum reglamentario de la mitad más uno del total de coeficientes de las unidades, se convocará a una nueva reunión presencial de segunda convocatoria, que se realizará el tercer día hábil siguiente, para este caso el **miércoles, 7 de mayo de 2025 a las 8:00 p.m.**, artículo 41 de la Ley 675/01, la cual sesionará válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficiente representados (art. 22 del reglamento de propiedad horizontal), las personas que deseen participar deberán seguir el mismo requerimiento antes señalado.



NOTAS PARA TENER EN CUENTA.

El registro de asistencia se realizará a partir de las 8:00 a.m.; con el objetivo que la reunión inicie puntualmente y se dará un tiempo de espera hasta las 9:00 a.m., momento en el cual se hará una verificación del quórum deliberatorio; en caso de no reunirlos, se procederá a levantar la sesión, cobrando la multa correspondiente a los ausentes (una (1) Cuota de Administración mensual plena) y se realizará la reunión el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial (Art 41. Ley 675 de 2001).

A fin de dar mayor celeridad a la asamblea, por favor enviar por escrito las proposiciones y varios a la administración, a más tardar el 2 de mayo de 2025.

Recuerde señor Copropietario que las decisiones tomadas válidamente en la Asamblea obligan a: Presentes, Ausentes y Disidentes.

La no asistencia a la Asamblea conlleva a multa equivalente a una cuota de administración vigente al momento de la reunión (art. 55/07 reforma reglamento de propiedad horizontal).

Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por sus representados, mediante poder de delegación (el cual se envía adjunto).

Ningún propietario podrá tener más de dos poderes adicionales al propio, dichos poderes deben ser enviados al correo electrónico admin@pbahia.com, o presentados en físico el día de la reunión.

Se solicita a los arrendatarios informar, a los propietarios o a las inmobiliarias, de la Asamblea a realizarse.

Consejo de Administración

Los propietarios que se encuentren interesados en conformar el Consejo de Administración, por favor inscribirse al correo electrónico admin@pbahia.com antes del 2 de mayo de 2025, enviando un breve resumen de su perfil profesional.

Requisitos mínimos para el postulante: Actitud de servicio, disponibilidad de tiempo, habilidades para trabajar en equipo, en lo posible conocimientos en propiedad horizontal y estar al día en el cumplimiento de las expensas obligatorias.

Comité de Convivencia

Por favor inscribirse al correo electrónico admin@pbahia.com antes del 2 de mayo de 2025, enviando un breve resumen de su perfil profesional.

Requisitos mínimos para el postulante: Actitud de servicio, capacidad de trabajo en equipo, conocimiento en convivencia y trabajo con comunidades.

- **Comité de Seguridad**

Por favor inscribirse al correo electrónico admin@pbahia.com antes del 2 de mayo de 2025, enviando un breve resumen de su perfil profesional.



Requisitos mínimos para el postulante: Actitud de servicio, capacidad de trabajo en equipo, experiencia en temas de seguridad y mitigación de riesgos.

Los miembros del comité tendrán la responsabilidad de asesorar y aportar sus conocimientos para mitigar los riesgos que se puedan presentar alrededor de la copropiedad, dichos planteamientos se presentarán ante la administración y el consejo de administración para su evaluación y aplicación.

Informes: Los informes de: Administrador, Consejo de Administración, Revisor Fiscal y Contador, proyecto de presupuesto año 2025 y los estados financieros del año 2024, serán enviados a los correos electrónicos registrados de cada propietario y mediante el WhatsApp de la copropiedad, el día 10 de abril de 2025; Agradecemos dar lectura a los mismos. En caso de requerir alguna aclaración a los informes, se han dispuesto los siguientes canales: presencial en la oficina de la administración los días 29 y 30 de abril y 2 de mayo en los horarios de atención al público, de forma virtual al correo electrónico admin@pbahia.com y/o por la aplicación de PQRS en el siguiente link <https://colibriit.com/pbahia/pqrs/>, o escaneando el código QR:



La Asamblea es exclusivamente de propietarios y apoderados, debidamente autorizados por escrito.

Teniendo en cuenta que la reunión de asamblea se llevará a cabo en el parqueadero de visitantes, agradecemos tener en cuenta que no será posible el uso de una de las zonas del parqueadero y se puede presentar que no haya espacio de parqueo para asistentes a la reunión o visitantes.

Se anexa Estado de Cartera a corte 28 de febrero de 2025, en cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal y a la Ley 675 de 2001.

Agradecemos a todos los propietarios su colaboración para llevar a cabo una asamblea exitosa en beneficio de toda la comunidad.

La presente convocatoria se hace en los términos de la Ley 675 de 2.001, régimen al que está sometido el Conjunto.

ANDREA PAOLA NIETO
Representante Legal



CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHIA
RELACION DE CARTERA A FEBRERO 28 DE 2025

TORRE	APTO	VALOR	
1	404	\$ 13.732.292	
1	1003	\$ 317.124	
2	202	\$ 373.800	
2	403	\$ 515.324	
2	904	\$ 1.132.273	
3	101	\$ 20.500	
3	301	\$ 3.313.363	ACUERDO DE PAGO
3	801	\$ 496.600	
3	803	\$ 40.000	
3	1003	\$ 1.082.000	ACUERDO DE PAGO
4	101	\$ 3.787.920	ACUERDO DE PAGO
5	203	\$ 7.133.777	ACUERDO DE PAGO
5	602	\$ 138.386	
5	802	\$ 124.278.797	
6	104	\$ 9.285.474	ACUERDO DE PAGO
7	901	\$ 20.500	
8	102	\$ 1.048.000	ACUERDO DE PAGO
8	103	\$ 3.634.704	ACUERDO DE PAGO
8	402	\$ 35.400	
8	503	\$ 11.299.267	
8	601	\$ 1.519.034	ACUERDO DE PAGO
9	102	\$ 82.117.867	
9	304	\$ 41.100	
9	804	\$ 26.000	
10	404	\$ 2.331.711	
10	901	\$ 448.400	
11	401	\$ 28.457.599	
11	502	\$ 2.488.400	
11	601	\$ 2.746.300	
11	702	\$ 448.400	
12	203	\$ 5.572.014	
12	704	\$ 7.091.799	
13	702	\$ 1.159.200	



REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL

1. **Verificación del Quórum:** Esta actividad estará a cargo del Consejo de Administración y la Revisoría Fiscal.
2. **Elección del Presidente de la Asamblea:** Se hará por postulación y aprobación por mayoría simple de proposición presentada en tal sentido.
3. **Duración estimada de la Asamblea:** La Asamblea tendrá una duración estimada de cinco (5) horas o los asambleístas podrán proponer la duración.
4. **Sanción por inasistencia:** Establecido y aprobado el tiempo de duración, quien no participe en la reunión hasta su terminación será considerado como no asistente a la Asamblea, hecho que representará el cobro de una sanción equivalente a una (1) cuota de Administración plena. Se realizará verificación de quorum varias veces durante el desarrollo de la reunión.
5. **Intervenciones:** Quien desee pedir la palabra, tendrá una intervención de MÁXIMO DOS (2) MINUTOS, las intervenciones deben hacerse con respeto, en forma clara, breve y sobre el tema específico que se esté tratando en ese momento, evitando discusiones de tipo personal. Solo se permitirán cinco (5) preguntas por tema.

Invitamos a todos los propietarios a aclarar sus dudas con anticipación por los canales establecidos.

6. **Facultades del Presidente de la Asamblea:** Serán facultades del Presidente de la Asamblea las siguientes:
 - a. Uso de la palabra: Solo el Presidente de la Asamblea podrá conceder el uso de la palabra.
 - b. Interpelaciones: Solo el Presidente de la Asamblea podrá conceder interpelaciones. Dicha interpelación tendrá una duración MAXIMA de DOS (2) MINUTOS.
 - c. Expulsión: El Presidente podrá expulsar de la Asamblea, previo aviso de llamado de atención (por una sola vez), al asistente que no respete el uso de la palabra, use palabras descorteses, o muestre desacato al presente reglamento.
 - d. Moción de Orden, Aclaraciones, Declaratoria de suficiente ilustración y aviso de reiteración temática: Serán de exclusiva discrecionalidad del Presidente de la Asamblea.
7. **Identificación:** Quien haga uso de la palabra, deberá expresar en voz alta su nombre y apellidos, y hacer referencia al apartamento que está representando.
8. **Voz y voto:** De acuerdo a la sentencia C-522/02, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico; para las demás decisiones se tendrá en cuenta el voto por mayoría simple de los asistentes de la Asamblea.
9. No podrán participar en los órganos de dirección:
 - a. Personas con antecedentes negativos de convivencia.
 - b. Propietarios en mora con las cuotas del conjunto, desde una (1) cuota de Administración.



Para lograr el buen desarrollo de nuestra reunión se pondrá en consideración el presente reglamento junto con el orden del día.

Cordialmente,

ANDREA PAOLA NIETO R.
Representante Legal