

persona que ha enviado sus observaciones, se espera la última revisión para proceder a protocolizar.

Jaime Alejo sugiere que el tema de seguimiento a actividades se trate en el informe de gestión de la administración. La administradora informa que este tema era tratado en el informe de gestión, pero en la reunión de abril, en la primera sesión de la vigencia, se estableció que se tratará en la reunión. Se establece que el seguimiento de actividades se dejara en el informe de gestión de administración.


PROPOSICIONES Y VARIOS

Carlos Cuvi propone el uso de salones comunales, para utilización por personal externo. El consejo no ve factible esta propuesta por el tema de seguridad.

Carlos Cuvi sugiere promover la utilización del salón comunal por medio del ofrecimiento de servicios por medio de empresas de eventos y si es posible realizar descuentos, o disminuir costos de los salones.

El consejo propone realizar encuestas que permitan tener conocimiento del porqué no se está utilizando el salón comunal.

Siendo las 8:50 p.m., después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.


JAIRO NARVAEZ
 Presidente


ANDREA PAOLA NIETO
 Secretario

CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA No. 132

En Bogotá, siendo las 6:35 p.m. del día 22 de agosto de 2019, previa citación enviada por la Administración, se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la reunión ordinaria del Consejo de Administración.

Ángela Álvarez	1-302
Jaime Nelson Alejo	2-404
Jairo Narváez	3-203
Blanca Hoyos	3-202
Luis Humberto Muñoz	3-304
Aida de Romero	3-902
Angela Algeciras	3-904
Carlos Fernando Cuvi	4-704
Luis Felipe Martínez	6-103
Roberto Rivero	6-402
Beatriz Henao	8-104
Luis Carlos Rodríguez	9-603

Rosalbina Benitez	10-1004
Luis Camelo	11-201
Jorge Sarmiento	12-704

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

1. Asistencia y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Reflexión
4. Aprobación del acta anterior
5. Presentación de propuesta cambio de tecnología calefacción piscina
6. Informe revisoría fiscal y estados financieros de julio de 2019
7. Informe de gestión a julio de 2019
8. Proposiciones y varios

1. ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se da inicio a la reunión de Consejo de Administración con una asistencia de 11 miembros principales y 2 miembros suplentes, por ende, se tiene quórum para deliberar, la reunión culmina con una asistencia de 15 consejeros.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

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

3. REFLEXIÓN

Jairo Narváez comparte:

Una frase de Buda "Cuando haces las cosas con amor y pensando en el bien al otro nunca se pierde, quédate con esa paz de haber hecho lo correcto".

4. APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La Administradora informa que fue enviada el acta y recibió observaciones de forma que ya fueron corregidas. El acta es aprobada por unanimidad.

5. PRESENTACIÓN DE PROPUESTA CAMBIO DE TECNOLOGÍA CALEFACCIÓN DE LA PISCINA

Toma la palabra Jairo Narváez y manifiesta que se realizará la presentación de un proyecto para cambiar la tecnología de la calefacción de la piscina, proyectos muy importantes de acuerdo con las necesidades de los residentes del conjunto.

Inicia su presentación el Ingeniero electricista Daniel Rojas en representación en la compañía TB Plus, con experiencia en el mercado de 10 años, el enfoque de esta es la importación masiva de productos vía eléctrica y energía renovable, todo enfocado en ahorro de energía.

En la propuesta dada se explica que la energía renovable tiene un 0 % IVA, según la ley 3030 permite que vender energía a la red, el sistema con paneles cuenta con un contador bidireccional inteligente que permite el flujo de energía en dos direcciones lo que proporciona un ahorro de energía tanto en el día como en la noche. Con una duración de panel solar de 25 años, 0 mantenimientos, la calefacción solar de fluidos (agua). En la visita que se realizó al conjunto residencial Puerto Bahía evidenciaron que la climatización de la piscina se está haciendo por medio de gas (la factura de pago mensual oscila en un valor de \$4.000.000), debido a esto propone una solución para este ahorro. La climatización de la piscina por medio de placas de polipropileno ya que va a permitir climatizar el agua de manera automática, manifestando que el funcionamiento de los paneles refiere que en la mañana las placas se calientan por el sol y la bomba tiene un proceso de circulación para calentar el agua de la piscina por completo, aprovechando la misma circulación de la bomba.

Para este proyecto se necesitan las placas de polipropileno en el techo, aclarando que el calentador de gas se va a conservar como plan de contingencia si las condiciones climáticas no favorecen la climatización. La temperatura promedio en Bogotá es de 16°C, por ende, la temperatura a la que se quiere llegar son en promedio 25°C, para que se lleve a cabo el proyecto la inversión es de 60'000.000 pesos, además que este valor planteado no tiene gastos adicionales.

Se presenta la propuesta:

Planteamiento del proyecto

Teniendo en cuenta la necesidad de un sistema de calefacción para una piscina; Se plantea una opción donde se utilicen paneles de polipropileno para el calentamiento térmico del agua con energía solar, las características de la piscina se describen a continuación:

Medidas de la piscina (m2)	108
Temperatura piscina sin calefacción (°C)	16
Temperatura con calefacción y sin manta (°C)	25
Temperatura con calefacción y con manta (°C)	29

Propuesta comercial

Item	Producto	Cantidad	Precio Unitario	Total
1	PANEL 4'X12' CABEZAL 1.5" Fabricado en polipropileno, carbón negro y estabilizadores ANTI radiación ultravioleta-Certificado por FSEC (Florida Solar Energy Center) made USA.	30	\$730.000	\$21.900.000
2	Kit de conexión y sujeción panel (uno / panel)	30	\$120.100	\$ 3.603.000
3	Kit de conexión sistema (uno / fila)	4	\$ 190.200	\$ 760.800
4	Correa de nylon para amarre (mts)	250	\$ 2.200	550.000
5	Válvula quiebra vacío	1	\$ 172.000	172.000
6	Combo controlador	1	\$ 2.398.000	2.398.000
7	Tablero de potencia	1	\$ 1.700.000	1.700.000
8	Estructura para apoyar colectores	30	\$ 100.000	3.000.000
9	Instalación (incluye tubería y accesorios)	1	\$ 10.351.738	\$8.555.166

Subtotal	\$ 44.435.539
IVA 19%	\$ 7.645.783
Total	\$ 58.878.291

Vigencia Cotización: 15 días

Entrega del Proyecto: Bogotá- Cundinamarca

Forma de pago: 70% anticipado y saldo del 30% al finalizar instalación

De acuerdo con la información suministrada el costo mensual de la factura de gas destinada a climatización de la piscina es de cuatro millones de pesos (\$4.000.000) Por lo tanto, se puede proyectar el retorno de inversión del proyecto con los ahorros generados

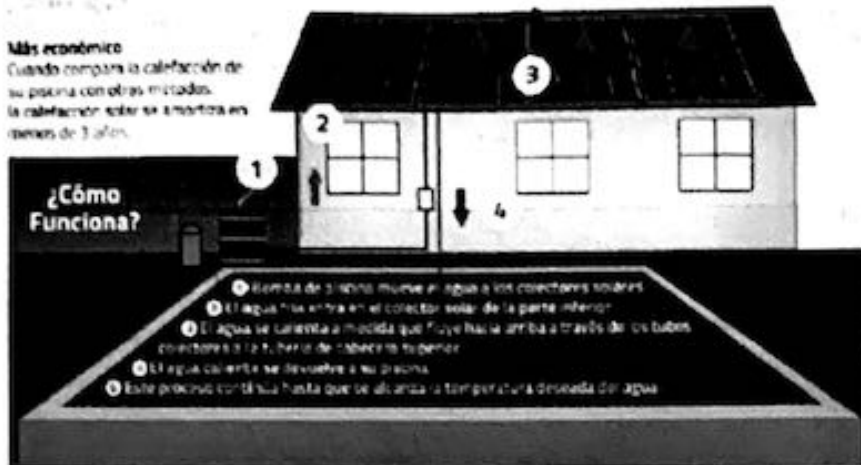


Funcionamiento

Más económico

Cuando compara la calefacción de su piscina con otras métodos, la calefacción solar se muestra en menos de 3 años.

¿Cómo Funciona?



Beneficios

- Contribución al medio ambiente
- Ahorro en consumo energético

Garantía y respaldo

- Garantía de paneles de polipropileno 8 años de defectos de fabricación
- Garantía de otros elementos e instalación: 1 año de defectos en materiales o instalación.
- Prestamos servicio de mantenimiento y monitoreo del sistema con un costo adicional

Beatriz Henao pregunta si el valor de estos paneles tiene algún tipo impuestos, el Ingeniero hace la aclaración que no, complementa que es un método de ahorro e innovación para utilización de energía renovable, la recuperación de la inversión se hará en 3 años, la viabilidad desde la instalación del sistema es de 10 a 15 años, haciendo énfasis en que los paneles se ubicaran en las cubiertas ya que son 110 m² de espacio para ubicarlos.

Beatriz Henao pregunta si el agua de las duchas también se beneficiaría de esto, se realiza la debida respuesta en que no las cubre ya que la bomba que hace la recirculación está diseñada para la piscina y no en las duchas.

Roberto Rivero pregunta cuánta es la confiabilidad de este sistema teniendo en cuenta las condiciones climáticas de la ciudad. El Ingeniero explica que todo se diseñó de acuerdo a las condiciones de la ciudad ya que si fuera en ciudades de la costa las placas que se requerirían serían menores en cantidad, aclara que el sistema funciona por medio de radiación, además que este sistema garantiza climatización también en horas de la noche ya que una vez se va la luz del día se maneja un margen de conservación de calor de 4-5 horas.

De acuerdo a lo expuesto Beatriz Henao propone que las cuotas que se manejen para este proyecto sean de mayor valor en menos tiempo.

Paola Nieto explica que la administración realizó un análisis de pago, teniendo en cuenta el ahorro proyectado para pagar a 24 meses, un promedio de \$3.000.000 mensual, obteniendo con el Banco Caja Social una tasa de interés preferencial del 11.09%, manifestando que el escenario que se ha venido presentando con el recibo de gas se ha ido aumentando y la última factura fue pagada por un valor de \$4.600.000 pesos, tomando un promedio de \$4.000.000.

Roberto Rivero interviene poniendo de ejemplo un conjunto de la zona que implementó el uso de paneles solares para calefacción del agua de los apartamentos y manifiesta que esto no funcionó aclarando que fue instalado hace 20 años, pregunta también la durabilidad y qué procede después de esos 15 años de viabilidad.

El ingeniero responde que el proyecto del conjunto no es un proceso de calefacción ya que estas son temperaturas de 35-40°C, sino en un proceso de climatización, aclara que este sistema maneja temperaturas de conservación 20- 25°C en promedio. Además de eso el proyecto está respaldado por una póliza con aseguradora.

Roberto Rivero pregunta si en la ciudad de Bogotá hay más piscinas con este sistema de climatizaciones con paneles. >El ingeniero responde que la compañía no ha instalado en Bogotá pero ha instalado proyectos en el eje cafetero que maneja un clima muy parecido.

Luis Humberto Muñoz pregunta si estos paneles requieren de baterías y la respuesta que estos son paneles conductores y no requieren de baterías, manifestando que el calor se almacena en el agua.

Carlos Cuvi pregunta cómo se realiza el mantenimiento, si se maneja una tasa fija o un valor adicional; el Ingeniero aclara que el mantenimiento se realiza de manera básica en la limpieza normal, revisión de válvulas y fugas y el costo de esto es de 0 y es realizado por personal de aseo del conjunto y su duración depende también del tipo de tratamiento químico de la piscina.

El Ingeniero explica que el sistema tiene garantía y seguimiento de 2 años, incluyendo visitas periódicas sin costos adicionales durante el tiempo de garantía. Los 13 años restantes es un tema de autocuidado ya que no requiere sostenimiento por empresa especializada.

Carlos Cuvi pregunta cuál es la ventaja competitiva y qué tipos de beneficios tendría el conjunto residencial Puerto Bahía al adquirir este producto.

Beatriz Henao manifiesta que preferiría que los beneficios fueran llevados a mantenimiento del proyecto en el conjunto.

Jairo Narváez propone llevar a cabo otra reunión para profundizar y despejar dudas.

Beatriz Henao hace una felicitación a la administración por su gestión y proponer estas ideas innovadoras en pro del conjunto.

Ángela Algeciras refiere que hay un conjunto ya con este sistema de paneles y apoya la propuesta planteada por la administración, adicionalmente manifiesta que este es un tema de responsabilidad social.

Ángela Álvarez pregunta qué utilidad tiene la manta térmica. Paola Nieto manifiesta que la manta térmica se usa para conserva el calor y así no tener que hacer uso de gas adicional.

El consejo manifiesta que está de acuerdo que se debe presentar el proyecto a la Asamblea General y debe ser presentado por el director de gestión de proyectos y el encargado de marketing y así presentar como gestión de administración y consejo de administración.

6. INFORME REVISORIA FISCAL Y ESTADOS FINANCIEROS DE JULIO A AGOSTO DE 2019.

Paola Nieto comunica que el Revisor Fiscal Alejandro Rivera, no puede asistir a la reunión de consejo por motivos personales, de igual forma aclara que la administración modifico la fecha de la reunió por temas de salud.

En relación el informe de revisoría fiscal y la legalización del anticipo de la doctora Carolina Ruiz, se aclara que se giró un anticipo del 50% para iniciar el proceso de modificación del reglamento de propiedad horizontal, el otro 50% al final, de cancelará a la entrega del documento registrado en notaria y registro, en este momento se legalizara el 100% del gastos

La administradora resalta la disminución de la cartera disminuyó \$11.922.000.

Roberto Rivero solicita que al informe del revisor fiscal se le adicione el cumplimiento de los acuerdos de pago. Paola Nieto aclara que en los informes de gestión si se presenta informe de los acuerdos de pago.

7. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN A JULIO DE 2019

Paola Nieto inicia resaltando el recaudado fue del 108% sobre lo facturado, con una recuperación por un valor de \$11.922.000.

El conjunto se encuentra en una óptima ejecución presupuestal con un 58.6% de ejecutado en ingresos y con 58.8% de ejecutado en gastos con una variación de 0.2 en el mes de julio, esta variación se dio por la compra de la caminadora del gimnasio.

En cuanto a los proyectos están en una ejecución del 54% ya que se inició su ejecución en el mes de mayo.

Jairo Narvárez manifiesta que se realizó una recuperación total de cartera de los apartamentos 904 torre 2 y 701 torre 7.

Paola Nieto informa que el total recaudado es de \$159'318.000, de los cuales \$134'146.000, que corresponden a la vigencia del mes, vigencias del año 2018 \$5'132.385, vigencias de años anteriores \$2.477.308 pesos, allí es en donde se evidencia recuperación de cartera en procesos de cobro jurídico.

Paola Nieto informa que el Comité de Convivencia ha realizado una excelente labor en cuanto a la actividad de gimnasia al aire libre realizada el 3 de agosto con una asistencia total de 32 personas, agregando que la comunidad la tomó de muy buena manera, proponiendo que esta actividad se realizará 2 sábados al mes.

Derecho de petición de Codensa se informa que ya fue contestado y está en revisión para la visita e instalación, adicionalmente refieren que en los últimos días han estado revisando alumbrado en el sector.

Antes de continuar con el siguiente punto, recuerdan que Roberto Rivero solo acompañara al consejo de Administración hasta el día 30 de agosto del año en curso, agradecen su participación y apoyo durante el tiempo que estuvo este servicio.

8. PROPOSICIONES Y VARIOS

Elección de consejero principal: teniendo en cuenta la renuncia de Roberto Rivero, se postula la señora Rosalbina Benítez y es aprobada por unanimidad.

Muerte gato: Paola Nieto expone la situación presentada con la muerte del gato el día 26 de julio de 2019 del apartamento 101 torre 8, concluyendo que cada vez que se realicen estas jornadas de control y fumigación de roedores se realice un comunicado a la comunidad, llevando el registro fotográfico de las publicaciones. Teniendo en cuenta la situación presentada con la propietaria del gato se solicita se envíe un comunicado por escrito a la señora en donde quede plasmado que debe evitar afirmaciones culposas en contra la comunidad y se debe citar al comité de convivencia.

Certificación Ascensores: Paola Nieto informa que el proceso de certificación de ascensores se está llevando a cabo hasta el momento y están siendo certificados. El ascensor de la torre 8, fue certificado el 8 de agosto sin ningún tipo de observación al igual que las torres, añadiendo que esta certificación se realizó ya que el ascensor presentó unas fallas y estaba arrojando una falla en la fuente de poder, se cambió y se presentó falla en la tarjeta principal, la cual se cambió de igual forma. Por solicitud de los residentes de la torre se solicitó una visita de inspección a la empresa SIGMA, la cual se supone es la misma Otis y tiene el record de la instalación de los ascensores. La Administradora aclara que el ascensor lleva 15 días sin fallas.

Beatriz Henao solicita llevar a cabo la revisión de las fragancias que se están utilizando torre 7 y 8, ya que no se está percibiendo el buen funcionamiento del mismo.

Solicitud Luisa Martínez: Paola Nieto manifiesta que Luisa Mercedes Martínez envió una carta solicitando descuento en la mitad del pago de arriendo de las máquinas dispensadoras de productos de consumo por los meses de agosto y septiembre del año 2019 en razón al accidente que tuvo el día 3 de agosto del presente año.

Después de varias deliberaciones se procede a votar:

Descuento del 50%:

Luis Humberto Muñoz	3-304
Aida de Romero	3-902
Ángela Algeciras	3-904
Carlos Fernando Cuví	4-704

LAC - PB - 04

Luis Felipe Martinez	6-103
Beatriz Henao	8-104
Luis Camelo	11-201
Jorge Sarmiento	12-704

Descuento del 30%

Ángela Álvarez	1-302
Jairo Narváez	3-203
Roberto Rivero	6-401
Luis Carlos Rodríguez	9-603

Descuento de una sola cuota en un mes

Jaime Nelson Alejo	2-404
--------------------	-------

Se aprueba la opción del 50% de los meses de agosto y septiembre, con un total de 8 votos a favor.

Acción popular: Paola Nieto da a conocer la situación actual con migrantes venezolanos en la zona, manifiesta la preocupación de todos los administradores de la zona, el día 16 de agosto se llevó a cabo una reunión con varios administradores y presidentes de consejo de la zona, a la cual también asistió el señor Jairo Narvaez, donde se habló de la problemática presentada con los venezolanos y el gran impacto que tiene Puerto Bahía en la zona. La propuesta de presentar la acción popular consiste en poder dar solución a la problemática anteriormente expuesta la cual será soportada en derechos de petición radicados a las entidades gubernamentales, solicitando medidas cautelares, entre las cuales puede estar solicitar un CAI, más presencia de policía del terminal, un puesto de salud, la presencia de bienestar familiar y la intervención en la venta del microtráfico.

Roberto Rivero manifiestando que le parece muy buen a la gestión que se está realizando y que se debe llevar a cabo.

Beatriz Henao agrega que se debe seguir insistiendo en la gestión que se está realizando, para el bienestar de todos.

Celebración 08 de diciembre: Jairo Narváez sugiere que se realice la fiesta de las velitas este año y propone que con administración se averigüe en la alcaldía qué se requiere y qué permisos se necesitan para poder realizarla.

La administradora manifiesta que se hará las respectivas averiguaciones y en la siguiente reunión se traerá dicha información, requisitos que se deben tener en cuenta y mecanismos de control y protección por el antecedente que se tiene en eventos previos.

Siendo las 09:30 p.m. y después de agotado el orden del día se da por terminada la reunión.

JAIRO NARVAEZ
Presidente

ANDREA PAOLA NIETO
Secretario