



**ASAMBLEA ORDINARIA COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL**

*“Llegar juntos es el principio; mantenerse juntos es el progreso;
trabajar juntos es el éxito.”*

Henry Ford

Mazo 16 de 2.024

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3155708110

Web: www.bavaro.com.co
administracion@bavaro.com.co

Av. Calle 32 No. 13 – 83
Bogotá, Colombia



**CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.256.663-7**



Bogotá, D.C., marzo de 2.024

INFORME DE GESTIÓN

A continuación, la administración del Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal informa las actividades desarrolladas durante el año 2.023 a partir de la llegada en el mes de septiembre de la firma administradora Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S. de la siguiente forma:

1. FUNDAMENTO LEGAL

El Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 de 2001 y por lo determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura No. 5204 del 22 de julio de 2.008, otorgada en la Notaria Treinta y Siete del Círculo de Bogotá.

2. ENTES DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

2.1 Administración de la copropiedad

La administración de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra bajo la dirección de la empresa **GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con Nit.900.414.279-1, representada legalmente por el señor Juan Andrés Ruíz Peña, representante legal principal y la señora Dugnia Eloísa Acosta Bohórquez, representante legal suplente.

La firma administradora ha ejercido la administración de la copropiedad desde el mes de septiembre del 2.023.

2.2 Consejo De Administración

El Consejo Directivo sesiono con el quorum reglamentario, de manera ordinaria mensual y cuando fue requerido con el fin de planear, analizar y evaluar el desarrollo operativo, administrativo y financiero de la Copropiedad, se resalta el compromiso de sus miembros con las actividades que han requerido de su acompañamiento.

Nombres Consejeros	Torre /Apartamento
Omar Cortes	50402
Margarita Useche	31605
Sigifredo Rojas	61902
Ramón Gutierrez	30603
Nancy Alfonso	61703
Beisa Caraballo	50401
Fernando Mejía	10903

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3155708110

Web: www.bavaro.com.co
administracion@bavaro.com.co

Av. Calle 32 No. 13 – 83
Bogotá, Colombia

2.3 Equipo y Talento Humano

El equipo humano de Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S. para adelantar las labores administrativas con respecto al Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal, está distribuido de la siguiente manera:

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO	
Juan Andrés Ruíz Peña	Representante Legal Principal
Dugnia Eloísa Acosta Bohórquez	Representante Legal Suplente
Jazmín Carolina Corredor Palacios	Administradora Delegada
Pablo Nicolas Muñoz Gómez	Asistente Administrativo

Gestión Administrativa – Operativa

3. Pólizas de áreas comunes

Dando cumplimiento a la normatividad exigida en las copropiedades, se renovó la póliza de seguro del Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal, para el periodo de 2.023, la copropiedad conto con una póliza de áreas comunes (todo riesgo daño material), Responsabilidad Civil Extracontractual y una póliza de Póliza de Responsabilidad Civil de Directores y Administradores con la aseguradora **ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.** La siniestralidad del año fue atendida oportunamente por la empresa aseguradora.

Para la actualización de las pólizas relacionadas con anterior y las cuales cuentan con un vencimiento en el mes de octubre, se realizó una actualización del avaluó de la Copropiedad a din de asegurar de forma correcta la Copropiedad.

4. Cartera

El valor registrado en cartera con corte a 31 de diciembre de 2.023 fue de cincuenta y nueve millones seiscientos treinta y dos mil trescientos setenta y ocho pesos m/cte. (\$59.632.378), deuda que se relaciona con de la siguiente forma:

BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL							02/27/24
EDADES CARTERA POR COBRAR							16:02:47
Fecha de Corte: Diciembre 31 de 2023							Página 1
Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total	
13050501	ADMINISTRACION	15,905,064	7,246,251		20,993,155	44,144,470	
13050502	INTERESES DE MORA	469,900	392,100		2,868,700	3,730,700	
13050507	CALDERIN	4,856,900	1,805,900		2,602,467	9,265,267	
13050508	SANCIÓN INASISTENCIA ASAMBLEA				2,085,101	2,085,101	
13050510	INTERESES CALDERIN	77,500	46,000		121,500	245,000	
13050520	REPOSICION MEDIDOR CALDERIN		161,840			161,840	
Totales Informe		21,309,364	9,652,091	0	28,670,923	59,632,378	



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.256.663-7



5. Seguridad

La copropiedad trabaja en la actualidad con la empresa de seguridad Fortox S.A. donde se presenta un esquema que incluye puestos de recepción(1), OMT(1), accesos vehiculares(2), recorrido de sótanos (1) recorrido de torres (1) y un supervisor 24/7.

Frente a la siniestralidad se indica que no se tienen casos a partir del mes de octubre del año 2023, aquellas situaciones de seguridad han contado con el acompañamiento de la empresa y del esquema que se tiene asignado en la Copropiedad. En el mes de noviembre se realizaron ajustes a las consignas de puesto con el fin de brindar un mejor servicio a los Copropietarios y Residentes de Bavaro.

Adicional a esto se han implementado algunas herramientas ofimáticas y tecnológicas que facilitan la gestión y el seguimiento de las labores que se efectúan desde esta área.

Contrato hasta el 05 de octubre de 2.024
Valor contrato anual \$1.120.265.217

6. Aseo y mantenimiento

Se da continuidad al contrato que se tiene con la empresa de LOMI S.A.S. En la actualidad se cuenta con un equipo de trabajo de seis (6) operarios de aseo, tres (3) operarios de mantenimiento y un (1) supervisor, desde la llegada de la firma Administradora actual se ha dado un seguimiento a las labores que se efectúan con la empresa en mención para que se realicen y ajusten a las necesidades de la Copropiedad los cronogramas y rutinas de aseo y mantenimiento.

Se continua el proceso de seguimiento y evaluación de los servicios ofertados y prestados a la comunidad, así como las actividades que se desarrollan y que han sido objeto de reclamación por parte de los residentes y Copropietarios, con la intención de subsanar y corregir las falencias que se dan en la prestación del servicio.

El servicio de fumigación se presta con una periodicidad mensual a través de un tercero, al igual que el servicio de jardinería, los terceros son enviados por la empresa Lomi.

Contrato hasta el 30 de septiembre de 2.024
Valor contrato anual \$374.241.216

7. SG- SST y Plan de Emergencias

Se adelantan las gestiones de contratación, inspección y evaluación de la Copropiedad a fin de diseñar e implementar el Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo, así como el plan de emergencias de la Copropiedad.

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3155708110

Web: www.bavaro.com.co
administracion@bavaro.com.co

Av. Calle 32 No. 13 – 83
Bogotá, Colombia

Se efectúa un plan de trabajo que consta del diseño implementación y capacitación de colaboradores, Copropietarios y Residentes para que se tenga un conocimiento de los parámetros que podrían mitigar las situaciones de emergencia al interior de la Copropiedad.

Para el 2.024 se realizaron capacitaciones de primeros auxilios, socialización del plan de emergencias de la Copropiedad y capacitación a la brigada de emergencias, donde se realizaron charlas y practicas que dieron a conocer a los Copropietarios, personal de aseo, mantenimiento y seguridad como actuar frente a una situación de emergencia, las necesidades que se tienen al interior de la Copropiedad en cuanto a adecuaciones físicas para hacer la Copropiedad un poco mas segura.

8. Contratación

Tras la inspección y verificación de los contratos que se tenían en la Copropiedad se realiza el proceso de creación y suscripción de contratos de terceros para con la Copropiedad, esto teniendo en cuenta los procesos que garantizarían la prestación de los servicios y el cumplimiento de lo estipulado en las rutinas de mantenimiento de equipos, servicios que se tienen al interior de la Copropiedad.

En la actualidad la Copropiedad cuenta con los siguientes contratos:

Contrato	Contratista	Servicio contratado	Inicio	Terminación	Total Mes
BAV-001-2023	GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS DE ADMINISTRACION	1 de sep de 23	31/04/23	\$ 11.469.141
BAV-003-2023	LUISA S. MACIAS B	REVISORIA FISCAL	1 de oct de 23	30 de abr de 24	\$ 1.295.969
BAV-004-2023	IBETH GUTIERREZ O	CONTABILIDAD	1 de oct de 23	30 de abr de 24	\$ 2.300.000
BAV-005-2023	LOMI S.A.S.	SER. ASEO MTTTO, FUMIGACION Y JARDINERIA	1 de oct de 23	30 de sep de 23	\$ 31.125.557
BAV-007-2023	FORTOX	SERVICIOS DE VIGILANCIA	5 de oct de 22	4 de oct de 24	\$ 92.977.096
BAV-008-2023	MTSUBISHI	MTTO PREVENTIVO ASCENSORES	1 de ago de 21	31 de jul de 22	\$ 15.078.837
BAV-009-2023	HSE & CONSULTING	DISEÑO E IMPLEMENTACION DE PLAN DE EMERGENCIA Y SGSST	30 de nov de 23	30 de mar de 24	\$ 6.818.700
BAV-001-2024	ENERGIA Y CAUDAL MATEUS	MTTO PREVENTIVO MOTOBOMBAS	11 de ene de 24	10 de ene de 25	\$ 14.494.000
BAV-002-2024	FREDY MOSQUERA	MTTO PREVENTIVO CCTV, CONTROL DE ACCESO	11 de ene de 24	10 de ene de 25	\$ 1.400.000
BAV-003-2024	INTERMICA	MTTO PREVENTIVO CALDERIN / TRIMESTRAL	1 de feb de 24	31 de ene de 25	\$ 3.341.520
BAV-004-2024	G&G	ELABORACION TERMINOS DE REFERENCIA INTERVENCION CUBIERTA	15 de feb de 24	15 de mar de 24	\$ 3.570.000
BAV-005-2024	COLVI S.A.S.	MTTO CORRECTIVO SAUNA Y TURCO	2 de feb de 24	14 de feb de 24	\$ 4.871.860

9. Manejo de aprovechables

Se realiza inspección al centro de acopio de basuras y residuos aprovechables, los cuales son de manejo de la Asociación de Recicladores de Puente Aranda La Colombiana NIT.900.097.853-7a través del señor Delfín Hilario Moreno, sobre los que se han realizado reuniones periódicas que permiten conocer las necesidades del centro de acopio y las campañas que se tendrían que generar al interior de la Copropiedad a fin de que se genere mayor conciencia y clasificación de los residuos generados al interior de los inmuebles.

10. Arreglo de archivo Copropiedad

Dentro de las inspecciones que se realizaron a los diferentes aspectos de la Copropiedad se realizó una clasificación y organización de los archivos que se tienen en la Copropiedad, los cuales fueron organizados y archivados de forma adecuada en un deposito de la Copropiedad para que se tenga claridad de los documentos para futuras consultas.

11. Actividades al interior de la Copropiedad

Teniendo en cuenta el concepto de comunidad que se quiere establecer al interior de la Copropiedad se llevaron a cabo actividades con el fin de integrara a los residentes y propietarios dentro de estas actividades se resaltan la celebración del día de los niños 21 de octubre de 2.023, concurso de mascotas disfrazadas octubre 2.023, concurso decoración de puertas Halloween octubre 2.023, feria navideña 02 de diciembre de 2.023, concurso de puertas y balcones decorados diciembre 2.023, celebración día de velitas 07 de diciembre de 2.023, novena navideña 18 de diciembre de 2.023.

Se buscaron espacios que permitieran a los copropietarios y residentes acercarse más y generar un sentido de pertenencia y unión en general de los Copropietarios.

12. Servicios generales y mantenimiento

1.1. Mantenimientos preventivos

Se presenta la relación de proveedores con los que cuenta la Copropiedad para ejecutar los mantenimientos preventivos de los equipos:

EQUIPOS	PROVEEDOR	PERIODICIDAD
Planta Eléctrica	Mecanimec	Bimestral
Ascensores	Mitsubishi	Mensual
Motobombas	Energía y Caudal Mateus	Mensual
CCTV	Fredy Mosquera	Mensual
Control de acceso	Fredy Mosquera	Mensual
Mantenimiento sistema calderín	Intermica	Trimestral



**CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.256.663-7**



1.2. Mantenimiento fuente espejo calle 32

Se realiza el mantenimiento general de la fuente espejo de la calle 32, se efectuó la impermeabilización de la pared negra ya que esta estaba dejando filtraciones en la zona del parqueadero, se realizó el cambio de la rejilla de succión de la misma, para el cierre del 2.023 se identifican fallas en la motobomba en cuanto a los rodamientos y registros del funcionamiento los cuales fueron subsanados a satisfacción para la fecha de emisión del presente informe.

1.3. Mantenimiento parqueadero de visitantes de la calle 32

Se efectúa el mantenimiento del parqueadero de visitantes de la calle 32, generando así, jornadas de lavado, limpieza y desinfección del espacio, a su vez se realizó el desnivel correspondiente en la salida de este, dentro del parqueadero se realizaron actividades de demarcación, señalización e iluminación a fin de mejorar y mantener el aspecto del espacio.

1.4. Servicio de calderín

Con el personal de mantenimiento de la empresa LOMI se efectuaron adecuaciones del espacio donde se encuentran los calderines y tanques de acumulación, en los mismos se realizó la aplicación de pintura en el suelo, mejoras de iluminación y demarcación del espacio.

Adicional a esto durante el año 2.023 y de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Copropietarios del año en mención se realizó la adquisición de termos Bosch para que en cada una de las seis (6) torres de la Copropiedad se cuente con tres (3) termos los cuales se mantienen con dos en funcionamiento y uno de respaldo, de tal suerte que no se deje en ningún momento de prestar el servicio de calderín.

Se tomaron las medidas pertinentes en cuanto a la reparación de los tanques de acumulación y recirculación del agua caliente los cuales presentaban filtraciones y daban paso a los fallos de temperatura generalizado en las diferentes torres, se informa a través del presente informe que se está dejando un sistema a punto con la empresa Intermica para que no se presenten problemas en el suministro y prestación del servicio de calderín, sin embargo, algunos de los equipos que forman parte del sistema vienen desde la entrega de la constructora por lo que podrían presentar fallas y podrían requerir un cambio en el mediano plazo.

A la fecha de emisión del presente informe se comunica que se ha celebrado un contrato de mantenimiento preventivo bimestral con la empresa Intermica a fin de que se mantengan los equipos adquiridos y los que se tienen para el funcionamiento general del sistema de Calderín.

Frente a los medidores de cada inmueble se realizó el desmonte y prueba manual de cada uno de los medidores de calderín en el mes de diciembre, esto con el fin de verificar el

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3155708110

Web: www.bavaro.com.co
administracion@bavaro.com.co

Av. Calle 32 No. 13 – 83
Bogotá, Colombia



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.256.663-7



estado de los medidores, por la fluctuación de la facturación, objeto de reporte y reclamación de los Copropietarios, para aquellos inmuebles que presentaban un daño en el calderín se realizó la solicitud de cambio de medidor, dejando a cierre del mes de enero un 100% de medidores de calderín en buen estado, a estos se realiza mes a mes un seguimiento para identificar si existen variaciones considerables en relación a lecturas pasada y efectuar pruebas y detectar a la mayor brevedad para subsanar las situaciones detectadas.

1.5. Mantenimiento Bavaro Kids

De acuerdo con las inspecciones y recorridos realizados se observó un deterioro en la zona de Bavaro Kids (guardería), por lo que se generaron brigadas para la limpieza y desinfección de este espacio, adicional a esto se realizó el lavado de los muñecos, almohadas y elementos de tela que se encuentran en el espacio.

En cuanto a las labores de mantenimiento se efectuó el cambio de la pintura de muro y techos, así como de la iluminación que se tiene en este espacio para que se dé la sensación de un espacio más confortable y tranquilo para los niños de la Copropiedad.

1.6. Certificación de ascensores

Para el mes de octubre se realizaron las adecuaciones que podrían ser objeto de no conformidad por parte de los entes certificadores, se desarrollaron labores de mantenimiento al interior de los cuartos de máquinas de los ascensores con el fin de que estos fueran certificados por la empresa Servimeters.

En cuanto a los cuartos de máquinas se efectuaron labores de pintura, demarcación, iluminación e instalación de cintas antideslizantes en las escaleras de acceso, adicional a esto con el personal de la empresa Mitsubishi se adelantaron labores de ajuste y cambio de piezas en fosos y cuarto de máquinas.

Para el mes de noviembre de 2023 se certificaron los doce (12) ascensores que se tienen en la Copropiedad.

1.7. Instalación motor puerta vehicular

Se llevó a cabo la inspección del motor de la puerta eléctrica de la entrada vehicular por parte de la empresa Porteco quien había realizado la instalación inicial, de acuerdo con el dictamen del equipo se realizó la adquisición e instalación del motor para la puerta.

1.8. Revisión de espacios a cargo de la Administración

Se realizaron recorridos al interior de la Copropiedad a fin de ubicar e identificar los depósitos que se tienen en la Copropiedad y generar la respectiva señalización de estos espacios, así como la facturación de los depósitos que se tienen en alquiler.



**CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.256.663-7**



1.9. Limpieza y señalización para el oratorio

Se gestiona la compra de la señal de oratorio que se encontraba faltante, adicional a esto y teniendo en cuenta las diferentes comunidades religiosas que se encuentran dentro de nuestra comunidad, se realizó la instalación de dos bolsillos informativos al ingreso de este espacio para que se logre compartir con la comunidad las diferentes reuniones que se llevan a cabo.

1.10. Arreglo de cartelera informativa externa

Se efectuó el arreglo de la cartelera externa implementando un formato único con el tamaño adecuado para que sea de fácil acceso y acercamiento a quienes requieren de este servicio, se han realizado actualizaciones mensuales de este espacio y los avisos que allí permanecen.

1.11. Campaña de identificación de bicicletas

Se llevo a cabo una campaña de identificación de bicicletas para aquellas personas que aun no contaban con el carné de identificación de estos elementos para realizar el retiro, ingreso y uso de los ciclistas que tiene la Copropiedad.

**Original firmado
Carolina Corredor
Administradora Delegada
Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal
Administrado por Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S.**