



BÁVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL

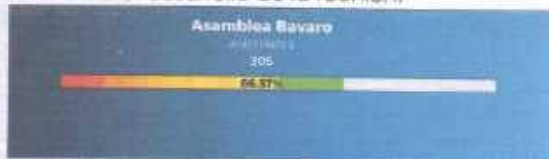
ACTA No. 18 - 2024

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 08:32 a.m. del día 16 de marzo de 2024, se procede a instalar la sesión ordinaria de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal según convocatoria del Representante Legal, Ingeniero Juan Andrés Ruíz Peña, la cual se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la ley 675 de 2001, de manera virtual, a través de la plataforma Zoom.

Se informa a los asistentes que la empresa encargada de la logística de la presente Asamblea estará durante la sesión brindando el soporte técnico que se requiera, se informa a los presentes que la sala fue abierta a las 8:00a.m.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Realiza la presentación el Ing. Juan Andrés Ruíz Peña Gerente General de la firma Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S. y Representante Legal del Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria manifiesta que se dará paso al inicio de la Asamblea de Copropietarios programada para el día 16 de marzo de 2024 siendo las 8:44 a.m. y contando con un quorum del 66.57% con un total de 305 asistentes, porcentaje que presenta variación durante el desarrollo de la reunión.



Indica que se concederá el uso de la palabra a las personas que están solicitando la misma, aclara que si son temas técnicos se deben comunicar con las líneas de soporte técnico, esto con el fin de que se solucionen y se mantenga el orden durante la presente sesión.

5601 Paula Alvarez: Teniendo en cuenta lo manifestado por el moderador de la reunión solicita se dé continuidad al orden del día propuesto y que las personas que tengan problemas técnicos por favor se comuniquen con soporte para no extender más la reunión, indica que son quince (15) puntos del orden del día, por lo que se debe dar continuidad.

1. Llamado a lista y verificación del quórum

El Ing. Juan Andrés Ruíz Peña solicita que siendo las 9:07 a.m. se de inicio al orden del día propuesto contando con un quorum del 77.48%. El Quorum total durante el desarrollo de la Asamblea fue incrementando, quedando para el registro de asistentes un quorum de 91.069%.



TORRE 1

INMUEBLE	COEFICIENTE
1101	0,227
1102	0,227
1202	0,226
1301	0,218
1302	0,218
1401	0,224
1402	0,219
1501	0,191
1502	0,218
1503	0,219
1504	0,202
1602	0,185
1603	0,220
1604	0,219
1605	0,185
1701	0,117
1702	0,185
1704	0,218
1705	0,184
1801	0,118
1802	0,185
1803	0,219
1804	0,220
1805	0,185
1901	0,117

INMUEBLE	COEFICIENTE
1902	0,191
1903	0,225
1904	0,219
1905	0,185
11002	0,191
11003	0,218
11004	0,219
11005	0,186
11101	0,119
11102	0,186
11104	0,218
11105	0,185
11201	0,119
11202	0,190
11203	0,219
11205	0,185
11301	0,118
11302	0,185
11303	0,218
11304	0,225
11305	0,185
11401	0,118
11402	0,185
11403	0,218
11405	0,184

INMUEBLE	COEFICIENTE
11501	0,118
11502	0,185
11503	0,218
11505	0,186
11602	0,186
11603	0,219
11604	0,218
11605	0,185
11701	0,119
11702	0,186
11703	0,225
11704	0,218
11705	0,184
11801	0,126
11802	0,186
11803	0,225
11804	0,220
11805	0,185
11901	0,118
11902	0,186
11903	0,368
11904	0,364
11905	0,326

TORRE 2

INMUEBLE	COEFICIENTE
2101	0,227
2102	0,227
2201	0,226
2202	0,227
2301	0,219
2302	0,217
2401	0,217
2402	0,217
2501	0,202
2502	0,218
2503	0,219
2504	0,203
2601	0,185
2602	0,219
2603	0,219
2604	0,202
2605	0,117
2701	0,185
2703	0,219
2704	0,203
2705	0,118
2801	0,185
2802	0,218
2803	0,218
2804	0,203
2805	0,117

INMUEBLE	COEFICIENTE
2902	0,219
2903	0,218
2904	0,203
2905	0,119
21001	0,191
21002	0,218
21003	0,222
21004	0,204
21005	0,117
21101	0,186
21102	0,219
21103	0,219
21105	0,117
21201	0,185
21202	0,225
21203	0,219
21204	0,203
21205	0,119
21301	0,186
21302	0,219
21303	0,219
21304	0,202
21305	0,118
21401	0,185
21403	0,218
21404	0,207

INMUEBLE	COEFICIENTE
21405	0,118
21501	0,186
21502	0,219
21503	0,219
21504	0,208
21505	0,119
21601	0,185
21602	0,219
21603	0,219
21604	0,203
21605	0,119
21701	0,185
21702	0,220
21703	0,219
21704	0,209
21705	0,118
21801	0,186
21802	0,219
21803	0,218
21804	0,203
21805	0,118
21901	0,324
21902	0,365
21903	0,366
21904	0,203
21905	0,120



TORRE 3

INMUEBLE	COEFICIENTE
3101	0,227
3102	0,226
3103	0,227
3104	0,226
3201	0,227
3301	0,219
3302	0,218
3401	0,218
3402	0,218
3501	0,206
3502	0,219
3503	0,223
3504	0,200
3601	0,118
3602	0,204
3603	0,218
3604	0,219
3605	0,186
3701	0,119
3702	0,204
3703	0,218
3704	0,219
3705	0,185
3802	0,206
3803	0,218
3804	0,218

INMUEBLE	COEFICIENTE
3905	0,185
3901	0,118
3902	0,204
3903	0,218
3904	0,218
3905	0,186
31001	0,119
31002	0,204
31003	0,226
31004	0,219
31005	0,185
31101	0,118
31102	0,205
31103	0,218
31104	0,218
31105	0,185
31201	0,120
31203	0,218
31204	0,219
31205	0,186
31301	0,118
31302	0,204
31303	0,220
31304	0,219
31305	0,186
31401	0,117

INMUEBLE	COEFICIENTE
31402	0,204
31403	0,218
31404	0,219
31405	0,186
31503	0,219
31504	0,218
31505	0,193
31601	0,120
31602	0,204
31603	0,218
31604	0,218
31605	0,186
31701	0,118
31702	0,205
31703	0,218
31704	0,219
31705	0,185
31801	0,119
31802	0,205
31803	0,219
31804	0,219
31805	0,185
31901	0,119
31902	0,203
31904	0,365

TORRE4

INMUEBLE	COEFICIENTE
4101	0,226
4102	0,227
4103	0,226
4104	0,225
4202	0,226
4302	0,219
4401	0,217
4402	0,218
4501	0,207
4502	0,219
4503	0,219
4504	0,185
4601	0,185
4602	0,217
4603	0,218
4604	0,185
4605	0,118
4701	0,184
4702	0,218
4703	0,219
4704	0,198
4705	0,117
4801	0,186
4802	0,218
4803	0,219
4804	0,185
4805	0,119

INMUEBLE	COEFICIENTE
4901	0,185
4902	0,217
4903	0,219
4904	0,186
4905	0,138
41001	0,185
41002	0,219
41003	0,219
41004	0,186
41005	0,119
41101	0,186
41102	0,225
41103	0,225
41104	0,186
41105	0,117
41201	0,186
41202	0,218
41203	0,218
41204	0,185
41205	0,117
41301	0,184
41302	0,218
41303	0,219
41304	0,186
41305	0,119
41401	0,192
41402	0,219

INMUEBLE	COEFICIENTE
41403	0,219
41404	0,185
41405	0,119
41501	0,185
41502	0,218
41503	0,225
41504	0,186
41505	0,119
41601	0,185
41602	0,219
41603	0,228
41604	0,185
41605	0,117
41701	0,186
41702	0,218
41703	0,219
41705	0,120
41802	0,218
41803	0,225
41804	0,186
41805	0,118
41901	0,323
41902	0,363
41903	0,363
41905	0,118

TORRE 5

INMUEBLE	COEFICIENTE
5101	0,227
5102	0,227
5103	0,219
5104	0,219
5201	0,226
5202	0,226
5401	0,220
5402	0,219
5502	0,218
5503	0,218
5504	0,202
5601	0,118
5602	0,187
5604	0,224
5605	0,186
5701	0,118
5702	0,186
5703	0,219
5704	0,231
5705	0,186
5801	0,119
5802	0,186
5803	0,219
5804	0,218
5805	0,186

INMUEBLE	COEFICIENTE
5901	0,119
5902	0,186
5903	0,219
5904	0,219
5905	0,119
51001	0,119
51002	0,185
51004	0,219
51005	0,186
51101	0,119
51103	0,220
51104	0,218
51105	0,185
51201	0,117
51202	0,185
51203	0,219
51204	0,219
51205	0,186
51301	0,118
51302	0,186
51303	0,218
51304	0,219
51305	0,187
51401	0,117
51403	0,219

INMUEBLE	COEFICIENTE
51404	0,219
51405	0,191
51501	0,118
51502	0,185
51505	0,186
51601	0,119
51602	0,188
51604	0,217
51605	0,186
51701	0,119
51702	0,186
51703	0,224
51704	0,220
51705	0,185
51801	0,118
51802	0,186
51803	0,219
51804	0,220
51805	0,186
51902	0,185
51903	0,365
51904	0,365
51905	0,326

TORRE 6

INMUEBLE	COEFICIENTE
6101	0,228
6102	0,227
6103	0,142
6104	0,118
6105	0,227
6106	0,234
6107	0,146
6108	0,120
6201	0,186
6202	0,227
6203	0,225
6204	0,143
6205	0,119
6301	0,186
6302	0,220
6303	0,219
6304	0,143
6305	0,118
6401	0,186
6402	0,219
6403	0,221
6404	0,143
6501	0,185
6502	0,219
6503	0,218
6504	0,141
6505	0,117
6601	0,184
6602	0,219
6603	0,218

INMUEBLE	COEFICIENTE
6604	0,144
6605	0,119
6701	0,186
6702	0,219
6703	0,219
6704	0,143
6801	0,185
6802	0,218
6803	0,217
6804	0,141
6805	0,119
6901	0,184
6902	0,219
6903	0,219
6905	0,117
61002	0,219
61003	0,220
61004	0,143
61005	0,117
61102	0,219
61103	0,219
61104	0,142
61105	0,119
61201	0,184
61203	0,217
61204	0,143
61205	0,119
61301	0,188
61302	0,219
61303	0,220

INMUEBLE	COEFICIENTE
61304	0,142
61305	0,119
61401	0,184
61402	0,220
61404	0,143
61501	0,187
61502	0,219
61503	0,222
61504	0,143
61505	0,118
61601	0,187
61602	0,220
61603	0,218
61604	0,141
61605	0,118
61701	0,187
61702	0,224
61703	0,219
61704	0,142
61801	0,189
61802	0,218
61803	0,217
61804	0,144
61901	0,323
61902	0,365
61903	0,365
61904	0,141
61905	0,117

2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea

El Ing. Juan Andrés Ruíz Peña manifiesta que para este punto se propone que sea la firma administradora quien se haga cargo del rol de la secretaria y se pone a consideración de los presentes la elección del Presidente de la Asamblea, solicita que quien desee postularse puede levantar su mano en la plataforma.

Al no tener personas postuladas para la presidencia de la Asamblea se solicita a la Sra. Margarita Useche actual presidente del Consejo de Administración que funja como presidente para que se pueda avanzar en el orden del día.

3-1605 Margarita Useche: menciona que en el formulario de Google se realizó esta misma pregunta para conocer los interesados en postularse pero no se recibió ninguna postulación, indica que procurara ser ecuánime para que el desarrollo de la presente Asamblea sea el mejor, agrega que el chat se habilitaría solo por temas técnicos y de soporte, pero que los miembros de la Administración y el Consejo no podrían tener tiempo de hacer la lectura del chat toda vez que se encuentran presentando informes para la Asamblea, agrega que aquella persona que desee participar tendrá que levantar la mano y solicitar el uso de la palabra.

Se somete a consideración de la Asamblea ¿La Asamblea aprueba el nombramiento de la Sra. Margarita Useche 3-1605 como presidente y a la Administración como secretario de la presente reunión?

¿La Asamblea aprueba el nombramiento de la Sra. Margarita Useche 3-1605 como Presidente y a la Administración como secretario de la presente reunión?



3. Aprobación del orden del día.

31605 Margarita Useche: Una vez en posesión de su cargo, procede con la lectura del orden del día propuesto para la presente Asamblea.

1. Registro de asistencia y verificación del quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Aprobación del orden del día.
4. Aprobación del Reglamento para el funcionamiento de la Asamblea.
5. Nombramiento de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta.
6. Informe de Gestión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y la Administración año 2.023.
7. Informe del Revisor Fiscal.
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros año 2.023.
9. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia 2024.

10. Presentación a consideración y aprobación de la Asamblea del proyecto de impermeabilización de cubiertas.
11. Presentación a consideración a aprobación de la Asamblea de ajustes contables.
12. Elección del Consejo de Administración.
13. Elección Comité de Convivencia.
14. Elección, nombramiento y fijación de honorarios Revisor Fiscal.
15. Proposiciones y varios. (Solo las enviadas previamente para incorporarlas en el orden del día)

Se somete a consideración de la Asamblea ¿Aprueba la Asamblea el orden del día?

3503 Alonso Agudelo: Indica que él es propietario del inmueble 3102 y representa algunos inmuebles entre esos el 3503. Indica que en cuanto al orden del día quisiera que se incluya la opinión o decisión de la Asamblea frente a la modalidad de desarrollo de la Asamblea.

31605 Margarita Useche: Manifiesta que las proposiciones y varios que fueron enviadas al formulario de Google se tienen en cuenta para que sea debatido en el punto correspondiente, menciona que en ese espacio se podrá a consideración este punto y el de las talanqueras que también presento el Sr. Alonso Agudelo en el formulario mencionado.

Aclara que estas proposiciones y varios fueron agrupadas en el Informe de Administración y Consejo para que se tomen en cuenta de forma oportuna en el desarrollo de la Asamblea.

4. Aprobación del Reglamento para el funcionamiento de la Asamblea.

31605 Margarita Useche: Informa que el reglamento para el funcionamiento de la Asamblea fue preparado con antelación y compartido con la comunidad. Hace lectura de este con los siguientes puntos:

- Escuchemos con respeto y procuremos abordemos los temas de manera adecuada, evitemos reiterar si un tema ya fue tratado y discutido.
- Muchos queremos intervenir, por ello debemos racionalizar el tiempo y limitarlo a máximo dos (2) minutos, seamos breves, claros y concisos.
- Seamos pacientes. Los temas deben tratarse conforme a lo establecido en el orden del día.
- Para intervenir levante la mano con el icono de la plataforma y espere a que el o la presidente le otorgue el uso. Se dispondrá en estricto orden.



- Antes de su intervención indique, por favor, su nombre y número de apartamento.
- Cuando lo considere necesario, el presidente, someterá a votación la moción de suficiente ilustración sobre un tema y en caso de ser aprobada se procederá a votación.
- La decisión no serán objeto de discusión posterior.
- Una reunión de esta magnitud exige la preparación de todos sus participantes, por favor, revise la documentación con antelación.



6101 Miguel Galvis; se solicita que se revise si el voto fue registrado toda vez que se estaba votando y al cargar la página dijo que ya se habla registrado el voto.

31605 Margarita Useche: Menciona que los temas técnicos se deben atender con la empresa que se encuentra a cargo de la logística, lo anterior teniendo en cuenta que la Asamblea se extendería si se atienden dentro de la misma y de forma puntual todos los casos en los que se tienen dudas o se requiere verificación.

Informa que no se cuentan con más intervenciones y al tener una aprobación del reglamento para el funcionamiento de la Asamblea, se da continuidad al orden del día.

5. Nomenclamiento de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta.

31605 Margarita Useche: Se solicita a los Asambleístas que deseen postularse para formar parte de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta, que levanten la mano a través de la aplicación.

Se postulan los siguientes:

Inmueble	Nombre
3704	Alejandro González
61902	María Elsa Quiñones
6702	Nelson Salazar
2902	Marcela Galvis
6901	Eloy Ruiz

Se informa que al tener claridad de las personas que acompañarán el proceso de verificación de la redacción del acta, no se tiene la necesidad de publicar sus nombres, ni ponerlos a consideración de la Asamblea, a menos de que alguien presente oposición; agradece a las personas que se postularon.

6. Informe de Gestión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y la Administración año 2.023.

31605 Margarita Useche: Informa a los miembros de la Asamblea que el primer informe a presentar es el del Consejo de Administración, rinde el informe en los siguientes términos:

El Consejo de Administración 2.023 -2.024 estuvo integrado por un número plural de Copropietarios dentro de los que se encontraban:

NOMBRES COMPLETOS	TORRE /APTO
Omar Cortés	50402
Margarita Useche	31605
Sigifredo Rojas	61902
Ramón Gutiérrez Reina	30603
Nancy Alfonso Becerra	61703
Beisa María Caraballo	50401
Fernando Mejía Reyes	10903

Menciona que el Consejo tuvo un buen número de reuniones en las que se llevaron a cabo debates frente a los diversos hechos que demanda la Copropiedad para su funcionamiento, indica que una de las partes más difíciles del año fue el cambio de la Administración, pasando de Omariacia hasta el 31 de diciembre de 2.022, HSG iniciando en el mes de enero de 2.023 contrato a doce (12) meses y el cual tuvo que ser terminado con anterioridad, menciona que con esta empresa se presentaron temas de incumplimiento contractual, aclara que esta empresa es la que acompañó a la Copropiedad en el desarrollo de la Asamblea del año 2.023, Informa que de esta manera en el mes de julio se realizó un proceso de convocatoria para empresas de Administración, donde el Consejo se tomó el tiempo de conocer las empresas y hablar con los presidentes y juntas de diferentes Copropiedades para conocer su experiencia y poder tomar la mejor decisión, teniendo en cuenta esto se tomó la decisión de realizar la contratación de la empresa Gestión de Activos Inmobiliarios, informa que el contrato fue firmado por ocho (8) meses esto con el fin de que el nuevo Consejo tome la decisión de si continúan con la firma administradora, manifiesta que el contrato se encuentra hasta el 31 de abril de 2.024, comunica que la posición del actual Consejo de Administración es que la Administración actual cumple y cubre las necesidades de la Copropiedad, adiciona que el trabajo de la actual firma es un trabajo que muestra que no solo se encuentra la persona que está a cargo de la Administración delegada en este caso la señora Carolina Corredor, si no que se tiene un acompañamiento constante por parte del Representante Legal Juan Andrés Ruíz, lo cual ha permitido que se avance de forma rápida en varios puntos que se encontraban pendientes del 2.023.

Informa que uno de los puntos más relevantes que tuvo que afrontar el Consejo de Administración fue la fractura del servicio de calderas, menciona que se tenía un ciclo fuerte en el que los costos afectaban el equilibrio financiero de la Copropiedad, esto ya que no se tenía un seguimiento técnico dirigido a este sistema, por lo que para la Asamblea del 2.023 se presentó a consideración de la misma la elección de un comité de calderas, quienes realizaron el acompañamiento a las labores y a los ajustes que se realizaron en el sistema, lo que implicó la compra de ocho (8) termos Bosch nuevos y un contrato con la empresa Intermica, lo que llevó a que se dé un contrato ya para mantenimientos preventivos y algunos correctivos que ya serían menores, informa que en la actualidad el sistema maneja tres termos Bosch los cuales se alternan para no generar un desgaste mayor, por otra parte, indica que se tienen unos tanques de reserva los cuales se tuvieron que reparar porque se encontraban con filtraciones, a la fecha el sistema funciona de una forma óptima. Presenta las tablas que corresponden



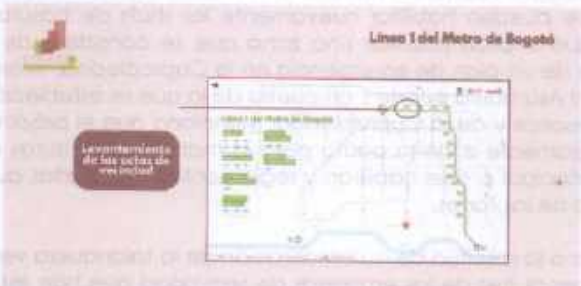
a la inversión que realizó la Copropiedad para que se contara con un sistema BAV-A-006 adecuado.

2023		2024	
Tarea 1		Tarea 1	
Manutención	\$ 294.207,50	Manutención ordinaria	\$ 2.087.440,00
Revisión	\$ 113.000,00		
Arreglo al sistema de riego	\$ 13.000.000,00	Tarea 2	
		Manutención	\$ 508.200,00
Tarea 2		Manutención ordinaria	\$ 4.408.971,00
Manutención	\$ 4.233.000,00		
Arreglo al sistema de riego	\$ 13.000.000,00	Tarea 3	
Revisión	\$ 144.000,00	Manutención	\$ 343.500,00
Tarea 3		Tarea 4	
Manutención ordinaria	\$ 3.926.000,00	Manutención ordinaria	\$ 347.500,00
Manutención	\$ 4.399.000,00	Manutención ordinaria	\$ 128.500,00
Arreglo al sistema de riego	\$ 8.000.000,00		
		Tarea 5	
Tarea 4			
Manutención	\$ 294.207,50	Tarea 6	
Arreglo al sistema de riego	\$ 8.732.237,50	Manutención ordinaria	\$ 3.004.400,00
Tarea 5			
Manutención	\$ 77.000.000,00		
Manutención ordinaria	\$ 3.248.433,00		
	\$ 90.248.433,00		\$ 8.086.71,00

Menciona que se realizó el pago de las obras relacionadas anteriormente con la que se tenía de los Fondos y no se tocó el CDT que se había solicitado, indica que para la vigencia 2.024 bajó en gran medida la cantidad de correctivos y los preventivos que se contrataron de forma trimestral.

Continúa informando a los Asambleístas que siempre se tuvo una filtración en el sótano 1, la cual no solo afectaba por la humedad si no que se tenían temas de salubridad, por los mosquitos que se generaban en estos espacios por los olores, filtración que siempre se indicó que era por nivel freático, sin embargo, uno de los miembros del Consejo se dio a la tarea de averiguar y revisar con un ingeniero y se realizó un acompañamiento desde la parte técnica de Gestión de Activos Inmobiliarios donde se logró descubrir que era dada por la ruptura de unos codos y tuberías de las bajantes de aguas negras, indica que estos dineros no se tenían presupuestados. Menciona que los correctivos que no se tenían presupuestados fueron soportados con los fondos por lo que no se trata de un tema de pérdida de dinero, aclara que es la oportuna y pronta corrección de los temas que son prioritarios para el bienestar de la Copropiedad.

Informa sobre el levantamiento de las actas de vecindad que se llevaron a cabo por la primera línea del metro de Bogotá, las cuales aclara que no han llegado a los copropietarios. Indica que mientras se tengan estas intervenciones el tráfico se estará desviando por la carrera 13 y por la carrera 17, vías internas de los barrios, resalta que estos desvíos generarán algunas incomodidades y molestias en temas de movilidad por la calle 32 y la calle 31. Manifiesta que el nuevo Consejo de Administración tendrá que hacer el respectivo seguimiento hasta que el tema de las actas de vecindad finalice.



Menciona que se tiene un tema importante en cuanto a las cubiertas, el cual será ampliado posteriormente por la firma administradora, sin embargo, manifiesta que es

un tema prioritario toda vez que se mantienen las cubiertas en el estado en el que fueron entregadas por la constructora. Informa que se tiene un manto asfáltico en las cubiertas, manto que ya cumplió su vida útil porque ya tiene casi 20 años, este manto está cubierto por unas lasas en concreto, las cuales generan un peso a la estructura del edificio, adiciona que esta técnica era la que se usaba con anterioridad para mantener o prolongar la vida útil de la impermeabilización.

Comunica que con los avances de la tecnología, arquitectura y construcción se tendrían otras opciones para la impermeabilización y mantenimiento que requieren las cubiertas, menciona que este desgaste de la impermeabilización está generando filtraciones a los inmuebles de los pisos 19, lo que genera que se realicen más reportes por siniestros a la póliza y por ende el alza en los valores de las pólizas al momento de generar la renovación. Se informa que se solicitó a la empresa G&G el desarrollo de los términos de referencia de la Copropiedad para tener una idea de los costos que podría acarrear para la Copropiedad.

En cuanto a proposiciones y varios comunica que se generó una agrupación por tipología y objeto de las proposiciones y varios presentados mediante el formulario de Google de inscripción a la Asamblea. Describe las proposiciones y varios de la siguiente forma:

- 51002 Deisy Torres quejas por sobre costo en el calderín. Se informa que, durante el año aparte de los correctivos realizados, se hizo una verificación de los consumos que se presentan por el servicio de calderín, menciona que esto llevó a que se hiciera un cambio de los medidores de los inmuebles a costa de los mismos propietarios, esto por los fallos que tenían los medidores, donde se tenían consumos no registrados, esos consumos que no se registraban eran subsidiados por el resto de la Copropiedad. Aclara que en la actualidad se tiene un punto de equilibrio, donde lo que se recauda cubre los servicios de agua y gas.

Resolución	Asamblea	Descripción resumida de proposición o varios	Tipología	Objeto
51001	Torre 4 2023	Revisión y actualización de presupuesto de los costos de agua, electricidad y gas	Administrativa	COPI
51002	Torre 4 2023	REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO	Administrativa	COPI
51003	Torre 4 2023	IMPACTO DE LOS SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51004	Torre 2 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51005	Torre 4 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51006	Torre 4 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51007	Torre 2 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51008	Torre 2 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51009	Torre 4 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI
51010	Torre 4 2023	PROYECTO DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO DE AGUA, ELECTRICIDAD Y GAS	Administrativa	COPI

Informa que estas proposiciones y varios están dadas por temas estructurales, en especial el tema de los shuts de basuras, manifiesta que en el 2023 no le fue posible al Consejo de Administración, revisar el tema de los cuartos y la reglamentación de uso de los cuartos de basuras que se tienen en cada Torre, indica que ya la Asamblea ha tenido suficiente ilustración sobre la razón por la cual no se pueden habilitar nuevamente los shuts de basuras, teniendo en cuenta que implica habilitar una zona que se considera de riesgo para el desarrollo de un plan de emergencia en la Copropiedad, informa que ningún Consejo ni Asamblea puede ir en contra de lo que se estableció por seguridad de las personas y de la Copropiedad. Menciona que el próximo Consejo será quien reglamente o de la pauta para el manejo de basuras en el punto de acopio principal o si se habilitan y reglamentan los cuartos que se tienen en cada una de las Torres.

En cuanto a la solicitud de automatización de la talanquera vehicular, informa que, al menos tres de las empresas de seguridad que han estado en Bavaro han hecho estudios y han manifestado que es complejo por la salida del sótano 1, esto ya que la salida queda encima de la talanquera y no se podría tener una misma lectora para la salida de los diferentes sótanos, por lo que se tendría



que seguir manejando con una persona, eso entre tanto no se logren ver otras BAV-A-007 formas o sistemas que abarquen todas las necesidades de la Copropiedad.

Reserva	Apartamento	Descripción breve de proposición o voto	Favorable	Disfavo
Señor Jorge Rivas	Torre 2 - 502	Propongo revisar el Regimen de Rendimiento de la Copropiedad y la responsabilidad de mantenimiento de las áreas comunes, en las áreas comunes como responsabilidad común y áreas comunes.	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 221 Torre 5 - 702	PROPORNO QUE NO SE VAYA A PRESIDENTES SUPLENENTES EL ROLLO DE LA ADH	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ADMINISTRADOR Señor Ricardo Sánchez Rivas	Torre 5 - 2005 Torre 2 - 802	Substituir la Administración Mantener el estado de conservación	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 801	SI EL PRESUPUESTO NO PUEDE SERLO MANEJADO COMO LO HACE LA PRESENTE ADMINISTRACIÓN NO DEBE LANCESE SERVIDO AL PRESUPUESTO POR ALIENAR	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 101 Torre 5 - 206	Debería evaluarse la posibilidad de contratar un proveedor que sea capaz de administrar y mantener los sistemas de calefacción y climatización de manera eficiente y sostenible.	Presupuesto	Presupuesto

Indica que, frente a los fondos o provisiones para el remplazo de los ascensores, no se tiene contemplado puesto que los equipos cuentan con un buen mantenimiento, por lo que no se contempla aún su cambio, sin embargo, menciona que es importante tener provisiones para el tema de las calderas ya que la historia de Bavaro muestra que es un tema importante, pero esto solo lo manifestara el comité de calderas al informar si se continua con el sistema actual.

Informa que el presupuesto se mantiene con el incremento del Salario Mínimo Legal Vigente establecido por el gobierno para el 2.024 12.069%, esto teniendo en cuenta que la Administración presentó un presupuesto ajustado a este porcentaje y no se recibieron propuestas que modificaran o cambiaran el presupuesto a excepción de la enviada por la Sra. María Elsa Quiñones 6-1902, pero que no modifica el valor o porcentaje de la presentada por la Administración y el Consejo.

Frente al no cobro del uso del gimnasio, indica que el cobro de las zonas de la Copropiedad esta dado en la medida en que estas deberían ser autosostenibles ya que generan un costo y requieren de un ingreso para que se mantengan. En cuanto al parqueadero no se cobra porque cambiaria las obligaciones tributarias de la Copropiedad porque se requiere el pago de IVA. Explica que dentro del presupuesto que se presentó para el 2.024 no se tuvieron en cuenta los ingresos no operacionales teniendo en cuenta su variación, esto evita que se genere una falsa expectativa de ingreso, por lo que se tendrían solamente las cuotas de Administración para cubrir los gastos ordinarios de la Copropiedad.

En cuanto a los servicios se informa que la Administración y el Consejo realizan un seguimiento a los servicios que se tienen de seguridad, mantenimiento y aseo. Algunas de las proposiciones son revisar el aseo de los parqueaderos, la pintura de las zonas comunes y demás que serán objeto de revisión con los respectivos contratistas.

Reserva	Apartamento	Descripción breve de proposición o voto	Favorable	Disfavo
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 2 - 202	CONTRATE EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A TODOS	Subsana	Subsana
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 2005 Torre 5 - 502	Trabaja con la parte de administración de los ingresos y servicios de seguridad para las BTP en el momento de la vida de la Copropiedad para dar soporte y mantenimiento.	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 802	Revisar la factibilidad de contratar un proveedor que sea capaz de administrar y mantener los sistemas de calefacción y climatización de manera eficiente y sostenible.	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 802	Substituir la Administración y mantener el estado de conservación de las áreas comunes.	Presupuesto	Presupuesto
SEÑOR ANDRÉS SERRATO SUAREZ	Torre 5 - 202 Torre 5 - 100	Revisar el plan de mantenimiento de las copropiedades.	Presupuesto	Presupuesto

Con respecto a la solicitud de compartir el reglamento de propiedad horizontal se informa que se encuentra en la Página Web de la Copropiedad www.Bavaro.com.co adicióna que allí también se encuentran todos los documentos de la Asamblea.

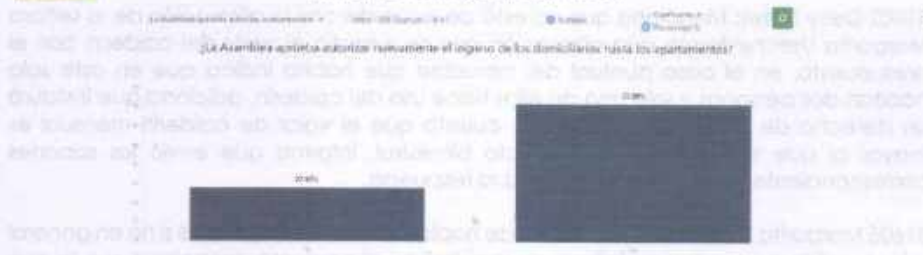
Informa que se presentan algunas solicitudes para elevarlas a entidades externas, como el retiro de estaciones o paraderos de buses del SITP, sobre lo que precisa que incrementara el flujo de vehículos y de esta flota por los cierres viales que se harán para la construcción del metro. Otra solicitud que se encuentra viable es la solicitud de instalación de reductores de velocidad en la ciclorruta, no solo por las bicicletas tradicionales si no por las motorizadas y la velocidad que manejan, solicitud que se tendría que escalar toda vez que la Copropiedad no puede disponer de estos elementos. Para el caso de las rutas escolares, se indica que se logró que dejaran dos espacios donde se pueden parquear las rutas escolares y los carros de frasteo. Con relación a la solicitud que se tiene frente al plan de emergencias, se informa a la comunidad que se está trabajando en la misma, se invita a la comunidad a que sea participe de las brigadas o conozcan el contenido del plan de emergencias para que se tenga claridad en cómo se debe actuar.

Nombre	Apartamento	Descripción breve de proposición o asunto	Tipología	Objeto
Sergio Aguila	Torre 2 - 1203	Quiera saber cual es la posición actual en relación a algunos temporales como Airbnb?	Convivencia	Airbnb
Fabián Andrés Acevedo Alvarado	Torre 1 - 800	Acceso de domiciliarios	Convivencia	Ingreso domiciliarios
Franco José Duque López	Torre 2	Convivencia Torre 2 gen. general	Convivencia	Manejo
Florencia María Linares	Torre 3 - 805	EXIGIR REGISTRO A LA ENTRADA Y VALIDAR LA SALIDA DE CADA PERSONA EXTERNA AL CONJUNTO SIN IMPORTAR SI ESTÁN ACOMPAÑADOS POR EL DUEÑO MASCOTAS MANUAJ DE CONVIVENCIA TAPETES PARA LOS ASCENSORES	Convivencia	Manual de Convivencia
CARMEN ELIANA CAPO NOCIVA	Torre 5 - 802		Convivencia	Mascotas
SONIA YARETH GARCIA GARCIA	Torre 5 - 801 Torre 5 - 302	Así como otros temas de mascotas en los patios de los edificios de los apartamentos, así como otros temas de mascotas en los balcones al igual que el dejar solos a las mascotas	Convivencia	Mascotas
Franco José Duque López	Torre 4	MASCOTAS REGISTRO EN LOS BALCONES AL IGUAL QUE EL DEJAR SOLOS A LAS MASCOTAS	Convivencia	Mascotas
José Ricardo Miranda Ballester	Torre 4 - 801 Torre 4 - 1003	Ingreso de mascotas calle 12	Convivencia	Mascotas
RAMÓN IGNACIO BARRAGAN PEÑA	Torre 2 - 801	EL TEMA DE POPA ENTENDIDA EN LOS BALCONES	Convivencia	Popa terraza balcones
JOSÉ PERLEY ARELADE	Torre 1 - 201	RUIDOS Y CONVIVENCIA EN LA TORRE 1	Convivencia	Ruidos
Juan Alfredo Ruiz Rodríguez	Torre 2 - 801 Torre 2 - 802	Utilización del gimnasio a partir de las 4:00 am.	Convivencia	Uso gimnasio
Andrés Sánchez Cortés	Torre 2 - 201	Cursos aeróbicos por patios de los edificios?	Convivencia	Uso patios de los edificios
David Marcelo Muñoz Martínez	Torre 2 - 804	Ajustar horarios y control de estacionamiento de niños en el uso del salón comunal	Convivencia	Uso salón comunal
Mario del Carmen Martínez de Múzica	Torre 4 - 805	Restricción de uso del salón comunal por exceso de ruidos en las	Convivencia	Uso salón comunal

Con relación a las proposiciones y varios de convivencia indica que el comité de convivencia se ha mantenido solo con la participación del señor Javier Zabala, ya que se inscriben, pero no continúan, manifiesta que no solo se solicita la colaboración para el comité si no que se solicita a los propietarios y residentes ser un poco más tolerantes frente a los temas que se vuelven repetitivos como los ruidos de los niños y los bebés.

Frente al tema de AIRBNB se informa que Bavaro no tiene permitido por Reglamento De Propiedad Horizontal el manejo de este tipo de préstamo de vivienda turística en la Copropiedad adiona que los inmuebles deberían contar con los permisos de registro nacional de turismo, la obligación de la Administración es denunciar a los inmuebles que no cuentan con los mismos porque esto puede ocasionar sanciones para la Copropiedad. Aclara que las personas que quieren destinar los inmuebles a estas actividades deben solicitar la aprobación de modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal y asumir los costos de lo que implique la modificación del documento.

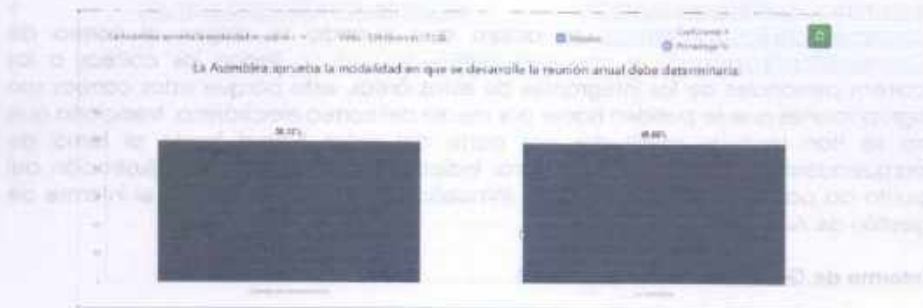
Se aborda el tema de ingreso de domiciliarios a la Copropiedad, donde se explica que no se adoptan estas medidas por que favorecen la seguridad de todos los que residen en la misma, agrega que a veces es incómodo bajar pero que esto lo que hace es tener mayor control de quien ingresa a la Copropiedad, solicita que se someta a aprobación de la Asamblea el ingreso de domiciliarios hasta los apartamentos.



De acuerdo con las votaciones se mantiene la medida de restricción de domiciliarios hasta los apartamentos.

Nombre	Apartamento	Descripción breve de proposición o evento	Temática	Edificio
RODRIGO OLIVERA-BLANCO	Torre 2 - 110	ESTIPULAR LAS ASAMBLEAS DE ANEXO EN ADELANTE DE FORMA PRESENCIAL		Soleluna Compañeros

Continua 31605 Margarita Useche: menciona que se realizó una revisión de los gastos relacionados al desarrollo de la Asamblea Presencial, los cuales duplican el valor de una Asamblea Virtual, razón por la que se tomó la decisión de realizar la Asamblea Virtual, agrega que también se tuvo en cuenta que la mayor cantidad de personas lograran participar teniendo en cuenta que se tienen otros factores como desplazamiento hora y demás. Solicita que se someta a consideración de la Asamblea quien definiría la modalidad para el desarrollo de la Asamblea anual.



Presenta a los Asambleístas el último punto del informe del Consejo de Administración con las aprobaciones de ajustes contables, menciona que aquí solo se da la ilustración del punto, puesto que la aprobación se dará en otro punto.

Aprobaciones

- Caudigar la deuda de Santa Fe (Proceso penal) por falsedad en documento público y abuso de confianza
- Fondos en denominaciones específicas: cancelación por no fondo

En los presupuestos de años anteriores, se han fijado partidas para fondos distintos al obligatorio por imprevistos dirigidos a proyectos específicos: puertas anti fuego, energía solar, mantenimiento de fachadas, que se cubren contablemente mes a mes, pero no se han permitido gastar el dinero y reservarlo - para la copropiedad a través otros gastos no presupuestados, pero necesarios que ha solventado con los recursos en cuenta o CDT'S.

Se abre la ronda de preguntas frente al informe presentado;

51002 Delsy Torres: Menciona que no está de acuerdo con la afirmación de la señora Margarita Useche frente a la afirmación que se subsidia el valor del calderín con el presupuesto, en el caso puntual del inmueble que habita indica que en este solo habitan dos personas y solo una de ellas hace uso del calderín, adiciona que instauró un derecho de petición, teniendo en cuenta que el valor de calderín mensual es mayor al que se paga por acueducto bimestral, informa que envió los soportes correspondientes y que estará atenta a la respuesta.

31605 Margarita Useche: Indica que no se hablaba de un caso puntual si no en general a los medidores que tenían fallas y no registraban el consumo, menciona que lo que se hizo fue ilustrar a la Asamblea de forma general frente a las medidas que se han tomado en cuanto a la prestación del servicio de calderín. Adiciona que no se puede comparar el valor de consumo de agua del acueducto con el agua del calderín, toda vez que para el agua caliente se requiere de gas y este es un valor que suma para la tarifa que se tiene establecida. Menciona que se revisará el caso de la señora Torres.

2904 Oscar Bernal: Solicita se aclare si no se está dando uso a la dirección de correo electrónico del Consejo de Administración, teniendo en cuenta que años atrás se tenían direcciones de correo electrónico para las diferentes áreas y en el periodo de HSG se envió un correo y lo respondió en todas las direcciones la Administración. Menciona que en el mes de noviembre y diciembre se recibieron unas amenazas de cobro y envió un correo el cual no tuvo respuesta en ninguna instancia.

31605 Margarita Useche: Aclara que las cuentas oficiales son Administración@Bávaro.com.co, asistenteadm@Bávaro.com.co y contabilidad@Bávaro.com.co, se aclara que cuando se dirigen al correo de Consejo@Bávaro.com.co y convivencia@Bávaro.com.co llegan los correos a los correos personales de los integrantes de estas áreas, esto porque estos correos son agrupaciones que se pueden hacer por medio del correo electrónico. Menciona que no se han recibido solicitudes por parte del señor Bernal frente al tema de parqueaderos. Informa que se revisara. Indica que con la suficiente ilustración del punto da paso a Gestión De Activos Inmobiliarios para que presente el informe de gestión de Administración.

Informe de Gestión Administrativa 2:23

Se le concede el uso de la palabra a la señora Carolina Corredor quien se presenta como la administradora delegada del Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal.

En cuanto al Talento Humano que se encuentra desde la Administración informa que la Copropiedad está en cabeza de la firma Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S, a partir del 01 de septiembre de 2024, menciona que se encuentra en cabeza el Gerente General de la firma el Ing. Juan Andrés Ruíz Peña que obra como Representante Legal de la Copropiedad, también se encuentra la señora Dugnia Eloisa Acosta quien es la gerente financiera y Representante Legal suplente, la señora Carolina Corredor Palacios administradora delegada para el Conjunto Bávaro y el asistente administrativo Pablo Nicolas Muñoz.

En cuanto al Consejo de Administración presenta los nombres de los miembros e informa a los Asambleístas que el Consejo sesiona de forma mensual o antes si era necesario con el fin de revisar y tomar decisiones que beneficiaran a la comunidad en general. Adiciona que se tiene el Comité de Convivencia, donde se contó con la participación del señor Javier Zabala quien se reunió con la Administración de forma periódica a fin de revisar los temas de convivencia de la Copropiedad.



Informa acerca de las pólizas que se tienen dentro de la Copropiedad y que se encuentran vigentes hasta el mes de octubre de 2024, indica que se cuenta con una póliza de responsabilidad civil extracontractual por mil millones de pesos, la póliza de todo riesgo daño material por un valor de ciento quince millones de pesos y una póliza de directores y administradores por un valor de quinientos millones anuales.

En cuanto a la parte contractual informa que con la llegada de la firma administradora se identificaron los contratos que se tenían para la Copropiedad, aquellos que se debía actualizar y los que se encontraban pendientes por suscribir, en el caso de la Administración se tiene un contrato con la firma Gestión De Activos Inmobiliarios desde el 01 de septiembre de 2023 hasta el 30 de abril de 2024 este contrato incluyen las gestiones que se adelantan desde la Administración delegada, asistente administrativo y representación legal de la Copropiedad.

Se tiene el contrato de revisoría fiscal con la señora Luisa Stella Macías contrato hasta el 30 de abril de 2024, contrato de servicios contables con la señora Ibeth Gutierrez hasta el mes de abril de 2024. Se tiene un contrato con la empresa Lomi quien presta los servicios de aseo con 6 operarios, servicio de mantenimiento con 3 operarios, servicio de fumigación con visitas periódicas mensuales para efectuar labores de desratización y desinsectación, servicio de jardinería con 2 visitas mensuales, dentro de este contrato se maneja el suministro de los productos de aseo de la Copropiedad.

En cuanto a seguridad física se tiene un contrato con la empresa Forlox donde se tiene un esquema de seguridad compuesto de una recepcionista, un operador de medios tecnológicos, un recorredor de torres, un recorredor de sótanos, dos guardas en la salida vehicular y un supervisor, se aclara que los puestos de seguridad se tienen 24/7.

Para los contratos de mantenimiento preventivos de equipos, informa que se tiene un contrato de mantenimiento preventivo de ascensores con la empresa Mitsubishi, mantenimiento preventivo de motobombas con la empresa Energía y Caudal Mateus con una periodicidad mensual; se tiene un contrato de mantenimiento preventivo mensual de CCTV y sistema de acceso, contrato suscrito con el señor Freddy Mosquera; se suscribió el contrato de mantenimiento preventivo trimestral del sistema de calderín, adicional a estas visitas se cuenta con el servicio de atención de emergencias.

Se cuenta con el contrato de SG-SST y plan de emergencias donde se realizó la contratación de la empresa HSE & Consulting quienes se encargan del diseño e implementación de los dos ítems mencionados, dentro de este contrato se han desarrollado algunas capacitaciones para fortalecer y crear la brigada de emergencias de la Copropiedad, se realizó la socialización del plan de emergencias establecido para la Copropiedad.

Con relación a la ejecución presupuestal se informa que se recibió una ejecución presupuestal del año 2023 hasta el mes de agosto, el presupuesto se recibió con un déficit por lo que se realizaron los análisis correspondientes a fin de priorizar y optimizar los recursos de la Copropiedad.



Con relación a los mantenimientos correctivos de efectuados en la Copropiedad se BAV-A-010 relacionan los siguientes.



Certificación Ascensores



Adecuación Baños Niños



Se realizaron labores de mantenimiento de la fuente de la calle 32. que incluyen el siliconado de la fuente, reparación de grietas e impermeabilización. Se efectuaron labores de mantenimiento del parqueadero de visitantes de la calle 32, labores que incluyen la pintura y demarcación de los parqueaderos de este espacio.



Se realizaron labores de mantenimiento de la fuente de la calle 32. que incluyen el siliconado de la fuente, reparación de grietas e impermeabilización. Se efectuaron labores de mantenimiento del parqueadero de visitantes de la calle 32, labores que incluyen la pintura y demarcación de los parqueaderos de este espacio.

Con relación a la certificación de los ascensores se informa que se recibieron los ascensores sin certificación la cual vence en el mes de julio de 2.023, se llevó a cabo la corrección de los puntos que no eran de conformidad para la certificación de los equipos, las correcciones que se realizaron en los cuartos de máquinas, dentro de los que se tienen ajustes de iluminación, pintura y demarcación de pisos y paredes, junto con la instalación de cintas antideslizantes.

Informa sobre los eventos de carácter social que se llevaron a cabo durante los meses de septiembre a diciembre de 2.023, los que incluyen los concursos de puertas y balcones decorados y mascotas disfrazadas. Se llevaron a cabo actividades para unir

a la comunidad tales como celebración del día de las velitas, la feria de emprendimientos en diciembre y novenas navideñas.

11703 Oscar Fayad: Realiza su presentación e informa que él hace parte del comité de calderas que fue designado en la Asamblea del 2.023, indica que teniendo en cuenta la insistencia con la que se ha preguntado acerca de las calderas en el chat, desea informar a los Asambleístas acerca de las medidas que se tomaron para salir de la emergencia que se presentó a inicios del año 2.023 y que fue solucionada a mediados del mes de julio sobre las fechas que iba de salida la empresa HSG.

Indica que se realizó la inspección del estado en el que se encontraba el sistema, donde se evidenció que se había suspendido el sistema de caldera a partir del año 2.015, cuando se inició el proceso de transición, aclara que con el paso del tiempo presentó el sistema de calderas un deterioro en el sistema eléctrico e hidráulico. Teniendo en cuenta el avance de la tecnología se realizó el paso a componentes murales que trabajan por condensación, para el 2015 los proveedores Proaltec, Intermica y Alejandro Bedoya, presentaron sus propuestas, en ese momento las mejores propuestas eran las de los dos primeros contratistas, donde sugirieron a la Copropiedad que se tuvieran tres calentadores por torre esto con el fin de hacer el remplazo de las calderas que son las que tenían instaladas en un inicio.

Manifiesta que hacia el 2.010 cuando él hizo parte del Consejo, se realizaba un mantenimiento adecuado del sistema original de las calderas, informa que cerca a los tiempos de la pandemia se presentó una sobrecarga en general del sistema, esto una vez ya se había implementado el sistema de murales, por lo que los dos primeros termos instalados en cada una de las Torres fue insuficiente, esto dado que el sistema principal de calderas fue suspendido. Por temas presupuestales hacia el 2015, con el cambio que se estaba realizando a calderas murales se adquirieron solo dos termos y se dejó en funcionamiento con la condición de que de forma paralela se tuviera en funcionamiento la caldera entregada por la constructora.

Teniendo en cuenta la emergencia presentada por que no se lograba cubrir la demanda del servicio, se presentó como solución la compra del tercer termo o caldera mural, decisión que fue tomada en una reunión con el Consejo de Administración, esto acompañado del mantenimiento que necesitaban los dos termos que ya se tenían en cada una de las torres. Teniendo en cuenta la mejor oferta presentada para estos ajustes al sistema es contratado la empresa Intermica y en trabajo conjunto de la Administración, Consejo y comité de calderas, se ejecutó la compra e instalación de la tercera caldera mural, dejando pendiente la instalación de bombas de recirculación más grandes y tanques de expansión con mayor capacidad.

Informa que luego de esto se realizó el seguimiento al funcionamiento del sistema, donde se observó que se tenía un buen resultado con las medidas tomadas, dejando así un sistema a punto que logró compensar las fallas que se habían presentado, por lo que no se presentó la necesidad de realizar una inversión mayor, acudiendo a una cuota extraordinaria. Por lo que no se llevó a cabo la Asamblea extraordinaria que se tenía prevista para el mes de septiembre del 2.023; después de que el sistema estuviera a punto se evaluaron temas relacionados con paneles solares y otros sistemas, sin embargo, informa que este tipo de proyectos tiene unos costos bastante altos, los cuales podrían acercarse a una inversión de doscientos cuarenta millones de pesos aproximadamente, por torre menciona que esto es costoso en la medida en la que no se lograría cubrir totalmente la demanda con energía solar, indica que este tipo de proyectos solo podría dar un ahorro en el servicio del gas hasta en un 40%, adicional a las adecuaciones que se requieren en las cubiertas de los edificios porque se deben hacer anclajes a los paneles solares, lo que podría implicar que se rompa el concreto y causen más problemas de los que ya se tienen en materia de filtraciones.



En cuanto a las dudas que se presentan con relación a la instalación de calentadores de paso en cada uno de los inmuebles indica que se tienen unas condiciones técnicas de acuerdo con la norma técnica 3631, que trata de las instalaciones de gas, menciona que de acuerdo con el anexo C, "prohíbe la instalación de calentadores de paso en espacios que sean inferiores a 16 metros cuadrados y que no tengan ingreso de oxígeno inferior para la correcta dilución del gas carbónico y la ventilación"

Teniendo en cuenta este anexo indica que no se podría tener esta instalación toda vez que no estaríamos cumpliendo la normatividad vigente, adiciona que cada cinco años la empresa de gas debe realizar unas visitas periódicas no pasarían la revisión. Indica que esta es la razón por la que está prohibida la instalación de los calentadores de paso de tiro forzado en cada uno de los apartamentos. Comunica que, si en algún momento se quiere hacer este tipo de instalación, es necesario que se realice la adecuación de unos ductos que permitan la evacuación de los gases, resalta que esto implica la reforma de los cuartos de ropa y la ventilación del conjunto, adicional a los valores altos de inversión para la Copropiedad.

Informa que igualmente esta adecuación solo funcionaría para los inmuebles que cuentan con cuartos de ropa, de lo contrario no se podrían instalar, lo que afectaría a más o menos 40 apartaestudios que no cuentan con ventilación hacia los puntos fijos, comunica que otras normas que soportan la información que se expresa es la NTC3567. En cuanto a los costos del equipo e instalación de estos equipos menciona que están cercanos a los cuatro millones de pesos, menciona que siempre el sistema centralizado como el que se tiene en la actualidad traería más beneficios, en la medida que se necesita menos tubería, infraestructura y accesorios, resalta que el sistema lo que requiere es de unos mantenimientos rigurosos y un correcto seguimiento.

Otro de los temas que salieron dentro del comité es que los medidores de algunos apartamentos se encontraban defectuosos y no estaban marcando el consumo adecuado, por lo que se le sugirió a la Administración que se hicieran gestiones para poner a punto estos medidores. Frente a la propuesta de calentadores eléctricos menciona que son una buena alternativa, sin embargo, la Copropiedad no cuenta en los apartamentos con energía trifásica, los calentadores que se podrían instalar son calentadores monofásicos, por lo que no se tendría la temperatura que se requiere o se busca de 48 a 50 grados, teniendo en cuenta todos los factores como la temperatura y altura de la ciudad.

Teniendo en cuenta los puntos expuestos con anterioridad indica que la recomendación del Comité de Calderas es que se continúe con el sistema centralizado que se tiene, como se ha comprobado que con dos calderas murales se puede tener un buen manejo del sistema y prestar un buen servicio, se planteó a la Administración y al proveedor que se mantenga en uso dos termos y uno en stand by para cubrir cualquier emergencia.

31605 Margarita Useche: Agradece al señor Oscar Fayad por la ilustración y la información presentada en la Asamblea, indica que dentro de los informes presentados para la Asamblea no se encuentra este informe, porque es algo que han estudiado dentro del comité en especial el señor Fayad para proponer y presentar a los Asambleístas la opción más viable en temas técnicos y económicos. Aclara que todas las propuestas que se están enviando en el chat se podrán escalar al comité de calderas para que revisen su viabilidad. Informa que definitivamente el tema de los costos ha sido objeto de seguimiento para controlar los gastos y consumos del sistema.

4704 Juan Guillermo Cieves; Expresa sus felicitaciones a los miembros del comité y a la señora Margarita Useche por las labores realizadas.

31605 Margarita Useche: solicita a quienes interactúan por medio del chat, manifestando su inconformidad con el Consejo de Administración o realizando intervenciones oprobiosas, tengan la forma de probarlo, puesto que no se cuenta con otro medio o forma más técnica de explicar por qué se eligen las empresas de mantenimiento, menciona que si alguien cuenta con las pruebas o conocimiento técnico lo manifieste para oponerse al informe presentado.

Se le concede el uso de la palabra al señor Javier Zabala del comité de convivencia para que realice su presentación.

3402 Javier Zabala: Realiza su presentación como miembro del comité de convivencia, indica que adicional al informe de las gestiones realizadas en el año 2.023, se quiere ampliar la información del Comité para el conocimiento de los Asambleístas.



Menciona que se tienen algunas situaciones en términos de convivencia que afectan a la comunidad en general, dentro de este se resalta el tema de las mascotas, al ser parte de la comunidad es necesario darles el lugar que corresponde, sin generar un grado de humanización, la problemática de estos dentro de la Copropiedad es el manejo de las micciones y excremento los cuales se encuentran en varios sectores como columnas y salidas de los parqueaderos, esta situación se presenta porque sus tenedores al evidenciar el hecho pasan de largo y no limpian ni recogen, lo que podría ocasionar algún accidente; Por otra parte menciona que se han observado mascotas deambulando por la plazoleta del quinto piso, solicita y agradece a los tenedores de gatos del quinto piso que se eviten estos hechos; En cuanto al tránsito de mascotas por la portería principal informa que se encuentra totalmente prohibido dentro del manual de convivencia que se encuentra en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

En cuanto al ruido se le recuerda a la comunidad que se debe tener respeto por los vecinos con el desarrollo de las actividades al interior de las unidades privadas, menciona que esto también se encuentra en el Código de Policía, por lo que solicita que se eviten o minimicen las actividades que perturban la paz y sana convivencia al interior de la Copropiedad. Los horarios para el desarrollo de trabajos al interior de los apartamentos son de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, para el caso del sábado menciona que es de 8:00 a.m. a 1:00p.m., por lo que resalta que domingos y festivos no está permitido el ruido de construcción, martilleo, taladro y cualquier otro ruido de esta índole.

Informa que se encuentra prohibido colgar ropa tapetes y cualquier elemento en los balcones, por lo que solicita mayor colaboración con este punto. En cuanto a las basuras en los pasillos solicita se evite ya que no solo afecta la estética de la Copropiedad, menciona que esto genera malos olores y podría generar algunas plagas. Comunica que en las Torres 5 y 6 se tiene abierto el cuarto de basuras de 6:00 a.m. y hasta las 12:00 p.m. de lunes a sábado, para los domingos y festivos es necesario sacar las basuras desde los apartamentos hacia el shuts principal de la carrera 13A. Agrega que en la Torre 5 piso cuatro se tiene el espacio para el reciclaje, indica que este espacio funciona las 24 horas del día los 7 días de la semana.