



Con relación al uso de los parqueaderos indica que se presentan casos de mal estacionamiento de los vehículos, generando problemas con otros copropietarios por los daños que se generan. El uso continuo y excesivo de los parqueaderos de visitantes, informa que se tienen unas horas con el fin de que se puedan atender las visitas de los inmuebles, si se pasan de las horas establecidas empieza a generar un cobro, aclara que no porque exista ese cobro se va a dejar el carro parqueado todo el fin de semana o por periodos extensos, indica que si se requiere pasar la cantidad de horas permitidas es necesario informar a la Administración, afirma que si algún propietario tiene la necesidad de parqueaderos adicionales debe arrendar o conseguir parqueaderos internos en arriendo o externos en el caso que sea necesario. Por otra parte, solicita se mantengan los límites de velocidad que son de 10 kilómetros por hora; menciona que se debe tener en cuenta que el parqueadero no es un depósito por lo que no se debe almacenar ni guardar ningún elemento en los espacios de parqueo.

Acceso por la talanquera, indica que esta actividad se permitió teniendo en cuenta lo que estaba ocurriendo en la pandemia, por lo que se habilitó la salida de basuras y de mascotas, recuerda que la única persona que debe salir por la talanquera es quien lleva la mascota o la bolsa de basura, sus acompañantes deben salir por la salida peatonal, esto teniendo en cuenta que se debe minimizar la invasión del espacio de los vehículos por parte de los peatones, se menciona que en las cámaras de seguridad está quedando el registro de las personas que ingresan o salen sin basura o mascotas, ingresan con niños por la talanquera, esto sin tener en cuenta que los conductores tienen puntos ciegos y puede resultar en un accidente.

Indica que otro punto importante de convivencia es irrespeto a los colaboradores de Bavaro, informa que se han presentado casos de irrespeto al personal de aseo, mantenimiento, seguridad y Administración, resalta que todas las personas merecen respeto, en ocasiones se exceden a la hora de presentar un reclamo o si se les efectúa un llamado de atención contestan de mala forma, comunica que el código de policía contempla sanciones si a un individuo lo increpan o si lo insultan, hace un llamado de atención a los residentes y propietarios solicitando se mantenga un trato cordial con el personal que presta sus servicios en Bavaro.

Solicita también se revise el tema del cigarrillo y las sustancias psicoactivas que generan olores fuertes y afectan a los vecinos de la misma torre o piso, lo mismo que la disposición de las colillas informa que es necesario que se mitiguen desde quien consume estas sustancias para que se mantenga una sana convivencia. Adiciona que se debe tener cuidado con el mal manejo de los ductos de ventilación, ya que se arrojan elementos por estos espacios, se recuerda a la comunidad que estos espacios no son para estos fines.

31605 Margarita Useche: Menciona que algunas de las intervenciones del chat son la posibilidad de diseñar una rampa para las personas que traen carritos de mercado o coches de bebés, indica que esto se le dejará al próximo Consejo. Otra intervención indica que se debe revisar el tema de roedores que se puede presentar e incrementar con las obras del metro.

3802 Diego Rodríguez: En los temas de ruidos por mascotas, indica que al interior del Conjunto los ruidos generan eco, indica que se ha presentado una situación importante con el apartamento 31002, menciona que estos animales quedan solos en el balcón durante el día, estos perros generan ruidos fuertes puesto que ladran durante todo el día, evitando el descanso o el desarrollo de actividades de teletrabajo, indica que se ha hablado con varios residentes de la misma torre y se ha escalado a la Administración para que se tomen las medidas a las que haya lugar, indica que la Administración ha realizado llamados de atención pero no se ha corregido la situación al interior de este inmueble. Solicita que si el tema no se corrige es necesario elevarlo

al Comité de Convivencia para que se tomen las medidas que se consideren por el maltrato animal que se está presentando.

2904 Oscar Bernal: Agradece al señor Javier Zabala por la gestión realizada en la vigencia 2023; sin embargo, solicita que así como se invitó a todos los Copropietarios a dar cumplimiento a las normas de convivencia, contempladas en el Manual de Convivencia, invita de forma personal al comité de convivencia y Administración a que se ajusten al manual de convivencia y dejen de amenazar por todo, expone que se evidencio las carteleras una amenaza de sanción por el uso continuo de parqueaderos de visitantes, señala que en el Manual de Convivencia se menciona que puede generar un cobro pero no una sanción, luego con el tema de las talanqueras se generó otro comunicado que hablaba de las sanciones por pasar por la talanquera, manifiesta no entender como el perro o la basura se convierte en un salvo conducto. Comunica no estar de acuerdo con que todas las comunicaciones vayan en un sentido de amenaza con sanciones, pese a que se entiende que se requiere de medidas fuertes, menciona que si estos hechos no están contemplados dentro del Manual de Convivencia no habría lugar a las sanciones de las que se habla en los comunicados.

Manifiesta que, si es importante que cuando se emitan comunicaciones, sea de la Administración, Consejo o Comité de Convivencia, se tenga en cuenta lo que dicen los documentos como el Manual de Convivencia para que se evite realizar amenazas, adiciona que si se impone una sanción sin que esta esté contemplada podría verse involucrada la Copropiedad en tema legal.

31605 Margarita Useche: Informa al señor Bernal que el comité de convivencia no es quien impone sanciones si no que es el Consejo de Administración quien lo hace conforme a la ley, en la Copropiedad se integró el Manual de Convivencia al Reglamento de Propiedad Horizontal para que las sanciones allí dispuestas, estuvieran acordes a la ley 675 y a la normatividad, indica que se puede revisar el manual de convivencia en la página web de la Copropiedad, en este documento se señala que el uso de los espacios comunales estará dispuesto por lo que establezca el Consejo de Administración; comunica que lo que ocurre puntualmente con los parqueaderos de visitantes es que algunas personas lo toman como parqueadero privado, pasando así varios días en los espacios de visitantes.

En ese caso como se presentaban situaciones de forma reiterativa, el Consejo de Administración de hace algunos años presento ante la Asamblea quien aprobó, que el uso de los parqueaderos de visitantes está asociado a 6 horas de uso para el caso del inmueble que autorizo el ingreso, aclara que si la visita es extensa o prolongada se podría acercar el residente a la Administración para solicitar un espacio y generar el reconocimiento económico correspondiente, si las personas no informan o hacen uso del espacio por más de las seis horas y desean continuar haciendo uso si pueden acarrear alguna sanción, en el caso del incremento de los costos menciona que subieron todos los costos por IPC o por SMMLV, el único valor que incremento sin tener en cuenta estos indicadores fue el préstamo de uso del parqueadero de visitantes por más de seis horas teniendo en cuenta que se presentaban personas que tenían una dinámica de pagar días y días solo para no tomar en arriendo un parqueadero. Aclara que si una persona tiene dos vehículos debe tomar en arriendo un parqueadero porque la Copropiedad no puede asumir esto, igual en los casos en los que se tienen vehículos sobre dimensionados, solicita por favor se revise el sentido de los comunicados que se envían.

5201 German Hernández: Menciona que se presentan situaciones de aseo importantes, informa que algunas personas vienen de sus fincas o espacios de relajación, pero llegan con botas llenas de barro y pasan por los pasillos recién aseados y dejan todo sucio, solicita que por favor se tomen medidas ya que no es justo con los vecinos ni con el personal que realiza las labores de aseo. Por otra parte, afirma que algunas personas están arrojando grandes cantidades de agua por los ductos de



ventilación, afectando a los demás inmuebles, por lo que solicita que el personal de seguridad realice el seguimiento a los hechos mencionados para identificar de donde proviene. Menciona que el tema de mantenimiento de las puertas ha sido complejo porque las personas dañan las puertas, las rompen, traban las chapas y cambian de posición las cantoneras de estas, comunica que esto se ve en especial en la salida a los parqueaderos y al quinto piso.

31605 Margarita Useche: Solicita a los asambleístas que se mantenga el orden de la Asamblea, indica que si bien se tienen temas particulares de convivencia se debe dar continuidad a lo que se tiene programado para que se puedan abordar todos los puntos propuestos para el día.

61203 Carolina Jerez: Agradece a la Administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia por la excelente gestión que se ha dado desde la llegada de la nueva firma administradora, indica que se han visto los cambios. Solicita al Comité de Convivencia se informe a los denunciantes de temas de convivencia que sucedió con el caso denunciado o qué medidas se tomaron, teniendo en cuenta que en la Torre 6 se presentó una situación bastante fuerte, que afectó a varios menores de edad que aun sienten temor ya que presenciaron todos los hechos, indica que varios apartamentos denunciaron y la situación paro, sin embargo, se desconoce que ocurrió finalmente, agrega que aún se tienen niños con temor por lo que ocurrió.

31605 Margarita Useche: Informa que se hicieron varias cosas, dentro de estas se informó a la propiedad del inmueble y se avisó a la comisaría del centro zonal, menciona que esto se trató como un caso de violencia intrafamiliar, por lo que no se puede ahondar más por respeto a la privacidad. En cuanto al caso de los niños solicita a los padres que den manejo a las situaciones con los niños desde cada uno de sus inmuebles.

3103 Nancy Sáenz: Pregunta ¿Qué ha pasado con las zonas húmedas? Indica que parte de lo que la hace exitosa en el sector es todos los beneficios que tiene la Copropiedad para sus Copropietarios y Residentes.

31605 Margarita Useche: Informa a la señora Nancy que hace mas o menos un mes se realizó la reactivación de las zonas húmedas, menciona que se tuvo que hacer una readecuación y mantenimiento de los sistemas. Indica que se tendría que revisar si no se encuentra en las listas de difusión de WhatsApp que se tienen en la Copropiedad donde se comparte toda la información desde la Administración.

2904 Oscar Bernal: Manifiesta que realizó la descarga del Manual de Convivencia que se encuentra en la página, y dio lectura al mismo, sin embargo, en ningún punto encontró que el tema de los parqueaderos de visitantes fuera causante de sanciones.

31605 Margarita Useche: Informa que en el Manual de Convivencia Artículo 34 literal a dice "Hacer uso de los bienes comunes como de uso exclusivo perturbando el uso y goce de los demás Copropietarios, ejemplo de estos comportamientos es estacionar motos o bicicletas en los pasillos o servirse de los parqueaderos de visitantes de manera continua y reiterada, desconociendo los propios pudiendo acceder al parqueadero privado".

41402 Alberto Bedoya: Solicita que se revise la situación de un inmueble de la Torre 4, donde se escuchan llantos de un menor de forma inconsolable a altas horas de la noche. Informa que ya se ha reportado al personal de seguridad y se ha revisado también por parte de otros residentes, pero no se ha logrado identificar de donde proviene el llanto, solicita ayuda para identificar de donde proviene y tomar las medidas que se consideren frente a estos casos ya que puede ser una situación compleja.

31605 Margarita Useche: Informa que se tendrá que hacer un seguimiento para evidenciar de donde proviene y poder denunciar ante la Comisaría de Familia Zonal que es a quien le corresponde el tratamiento de estos problemas. Comunica que lo está denunciando él y a este se suma el reporte de otros residentes del piso 11 por lo que solicita a los residentes de la Torre 4 se informe cuando escuchen los llantos del niño para hacer el seguimiento correspondiente.

6802 Daniel Armando León: Manifiesta que en la Torre 6 se presenta una situación similar con el llanto de los niños por lo que solicita se lleve a cabo el seguimiento correspondiente y no descartar un posible caso de violencia intrafamiliar.

31605 Margarita Useche: Afirma que al tratarse de niños, niñas y adolescentes se debe dar prioridad a los menos y a los casos que se reportan y los involucran, por lo que el Consejo debe tomar estas situaciones como vitales y prioritarias, solicita a los Asambleístas la colaboración y autorización para efectuar el censo de niños niñas y adolescentes.

## **7. Informe del Revisor Fiscal**

Se le concede el uso de la palabra a la señora Luisa Macías revisora fiscal del Conjunto Residencial Bávaro quien procede a dar lectura a su informe.

Para efectos del acta se transcribe el informe de la revisoría fiscal.

### **INFORME REVISORIA FISCAL**

#### **1. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

Con base en el desarrollo de mis labores de Revisoría Fiscal, durante el año 2023 la contabilidad del CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL se llevó de conformidad con las normas legales y la técnica contable; las operaciones registradas en los libros, la correspondencia, las Actas de Consejo del No. 200 a la No. 209, se ajustaron al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Ley 675 de 2001 y a las decisiones de la Asamblea General.

La contabilidad se lleva ajustada a los parámetros contables establecidos y en el programa contable SISCO, el coeficiente se encuentra debidamente ajustado al total de la copropiedad equivalente al 100%.

La documentación contable como comprobantes de egreso e ingreso, ajustes contables y soportes se llevan y se conservan en AZ en la oficina de Administración.

La obligación mensual de Retención en la Fuente y la anual de Medios Distritales y Nacionales se realizó ante la DIAN de manera oportuna.

#### **2. PRESTACIONES SOCIALES**

No existe la obligación legal de liquidar y pagar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud y Pensiones, el pago de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales, ya que no existe nómina.

Con respecto a la contratación de proveedores mediante los prestadores de servicios de personal, se verificó mes a mes en la página ADRES el respectivo pago de aportes al sistema de seguridad social integral en salud, pensión y ARL, el cual adicionalmente se encuentra adjunto en cada cuenta de cobro o factura.



### 3. PAGOS A PROVEEDORES, SERVICIOS Y COMPRAS

REGISTRO DE ACTAS BAV-A-014

- a) Los pagos se realizan por transferencia, mediante toquen, el cual es manejado por Administración y dos miembros del Consejo.
- b) Los comprobantes de egreso se encuentran en orden numérico, encarpetados y sustentados, con la cuenta de cobro o factura, anexo seguridad social y demás documentos que considere la Administración, quede como soporte del gasto.
- c) Cada comprobante de egreso con los soportes se encuentra escaneado por esta revisoría, como constancia del informe emitido mensualmente, el cual adicionalmente es de fácil consulta posterior.

### 4. POLIZA AREAS COMUNES

- a) La Póliza de Áreas Comunes que estuvo vigente, durante el año 24/10/2022-23/10/2023 No. PIPL-62093781-1 de ZÚRICH COLOMBIA SEGUROS S.A
- b) Adicionalmente el Conjunto adquirió las pólizas directores y Administradores, y Responsabilidad Civil Extracontractual
- c) Una vez finalizó la vigencia, se adquirió nuevas pólizas con ZÚRICH COLOMBIA SEGUROS S.A. previo avalúo, las cuales tienen cobertura del 24/10/2023-23/10/2024.
- d) La Póliza de Áreas Comunes que se encuentra vigentes es la No. PIPL-117837564-1

### 5. CONTRATACIÓN

Cada uno de los proveedores que prestan servicios a la copropiedad registran con contrato debidamente firmado y con soportes legales de funcionamiento.

La Administración presenta las alternativas de contratación y el Consejo seleccionaron los proveedores:

#### CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN

- a) enero a agosto/2023, mediante la modalidad de prestación de servicios, la empresa administradora HSG presto los servicios a la copropiedad, el contrato se da por cancelado de manera anticipada, por incumplimiento de funciones.
- b) A partir de Septiembre/2023 a abril/2024, mediante la modalidad de prestación de servicios, la empresa administradora GESTION DE ACTIVOS presta los servicios a la copropiedad

#### CONTRATO ASCENSORES

Agosto 01/2019-31/07/2024 (prórrogas anuales) Mediante la modalidad de prestación de servicios de mantenimiento a 12 ascensores, la firma MITSUBICHI ELECTRIC DE COLOMBIA LTDA - (MELCO), ejecuta este contrato.

#### CONTRATO ASEO

Octubre 01/2023-septiembre 30/2024 mediante la modalidad de prestación de servicios generales (aseo, mantenimiento, fumigación y jardinería), la firma LOMI SAS., ejecuta este contrato.

## CONTRATO CONTADORA

Octubre 01/2023-30/04/2024 Mediante la modalidad de prestación de servicios, la profesional IBETH GUTIERREZ ejecuta este contrato.

## CONTRATO REVISORIA FISCAL

Octubre 01/2023-30/04/2024 Mediante la modalidad de prestación de servicios, la profesional LUISA STELLA MACÍAS BOHORQUEZ, ejecuta este contrato.

## CONTRATO SERVICIOS DE VIGILANCIA

05/10/2022 – 04/10/2024 Mediante la modalidad de prestación de servicios, la firma FORTOX, ejecuta este contrato.

## CONTRATO DISEÑO E IMPLEMENTACION DE PLAN DE EMERGENCIA Y SGSST

30/11/2023 – 30/11/2024 Mediante la modalidad de prestación de servicios, la firma 2023 HSE & CONSULTING, ejecuta este contrato.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

a) La copropiedad posee con una cuenta corriente en el BANCO CAJA SOCIAL debidamente conciliada, en la cual depositan los propietarios los dineros correspondientes a cobros realizados oportunamente los primeros días del mes, como, por ejemplo: cuotas de Administración y al final del año 2023 registró un saldo de \$77.447.201.48

b) Posee una cuenta de ahorros en el BANCO CAJA SOCIAL debidamente conciliada, \$1.588.477.96

c) Dos CDT por \$82.318.888 y otro por \$137.918.040

## 7. DEUDORES

a) Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 presentan Cuentas por Cobrar por \$59.632.378; menos las Consignaciones por identificar por \$9.452.000, lo cual es equivalente a \$50.180.378

**ANOTACION:** Los copropietarios en el momento de recibir al inicio del mes las cuentas de cobro son los únicos que validan si los pagos realizados en el mes inmediatamente anterior fueron registrados por contabilidad o se encuentra en Consignaciones por identificar.

En caso de Inconsistencias, se deben acercar a Administración (o por vía email) y validar los recibos de caja vs las transferencias o consignaciones que posea el propietario.

b) El corte de Honorarios que se adeudaban a la dra. Fabiola Bohórquez por cobro de cartera a un predio, es de \$434.879

## 9. CUENTAS POR PAGAR

La copropiedad reconoce sus pasivos, cada mes se verificó las cuentas de cobro o factura por pagar, las cuales en el siguiente mes fueron cancelados de manera oportuna.



Al 31 de diciembre 2023 las cuentas por pagar corresponden a:

- Servicios públicos de Enel, acueducto y gas
- Servicios de la página del Conjunto
- Servicios de Intermica y un reembolso de gastos caja menor.

#### 10. EXCEDENTE 2023

El total de los Ingresos durante el año 2023 fueron \$2.419.462.862 y el total de gastos ejecutados \$2.391.042.695, generando un Excedente de \$28.420.167.

#### 11. REUNIONES DE CONSEJO

a) Durante mi desempeño como revisora, se llevaron a cabo reuniones del Consejo en las que se discutieron temas contables, de revisoría y administrativos, en las cuales se tomaron decisiones pertinentes.

Con la incorporación de la nueva firma administradora "Gestión de Activos", a partir del mes de septiembre se estableció claramente un estándar de rigurosidad para la elaboración de actas y la conducción de las reuniones mensuales del Consejo.

b) Después de cada reunión del Consejo, se elabora un Acta que se distribuye a todos los miembros para su revisión, correcciones y aportes pertinentes, con el objetivo de obtener su aprobación en la reunión siguiente

c) De acuerdo con el informe de revisoría correspondiente al mes de enero/2024, se ha verificado que las actas hasta el número 239 están debidamente firmadas y documentadas conforme a lo establecido.

Expreso a los distinguidos asambleístas que tanto el Consejo de Administración como el equipo directivo siempre han estado receptivos a las observaciones, disposiciones y sugerencias proporcionadas por la revisoría. Este compromiso constante ha sido fundamental para garantizar la transparencia en la gestión de los recursos.

Quisiera expresar mi más sincero agradecimiento a la honorable Asamblea por la confianza depositada en mí. Pueden estar seguros de que, durante mi gestión como Revisora Fiscal de la copropiedad, he cumplido diligentemente con mis responsabilidades. He velado por la adecuada conservación y gestión de los recursos y bienes, así como por el estricto cumplimiento de los mandatos de la Asamblea, del Consejo de Administración y de las normativas vigentes.

Muchas Gracias señores asambleístas.

Cordialmente,

LUISA STELLA MACIAS BOHORQUEZ

Revisora Fiscal

T.P. 25.562-T

Bogotá, marzo 16 / 2024

## 8. Presentación y aprobación de Estados Financieros año 2.023.

Se le concede el uso de la palabra a la señora Ibeth Gutierrez contadora del Conjunto Residencial Bávaro:



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

NIT 900.256.663-7

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
(Valores expresados en pesos colombianos)

	NOTAS	30-dic-23	30-dic-22
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	79.165.373	56.050.220
Cuentas por cobrar	5	56.458.728	31.340.012
Intangibles	6	104.281.062	68.268.040
<b>Total activo corriente</b>		<b>239.905.183</b>	<b>155.658.272</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	241.159.327	216.438.813
Cuentas por cobrar	5	218.180	218.180
Propiedad, planta y equipo	7	0	0
<b>Total activo no corriente</b>		<b>241.377.507</b>	<b>218.656.993</b>
<b>Total Activo</b>		<b>481.282.690</b>	<b>374.315.265</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	8	125.068.256	108.577.430
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>125.068.256</b>	<b>108.577.430</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>125.068.256</b>	<b>108.577.430</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Déficit o Excedente del ejercicio		28.420.166	-17.658.930
Excedentes retenidos	9	356.214.434	283.396.765
<b>Total patrimonio</b>		<b>384.634.600</b>	<b>265.737.835</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>481.282.690</b>	<b>374.315.265</b>

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

ESTADO DE RESULTADOS

(Valores expresados en pesos colombianos)

	NOTAS	30-dic-23	30-dic-22
Ingresos operacionales	10	2.551.818.425	2.201.862.470
Descuentos		222.476.723	193.846.657
<b>Ingresos netos</b>		<b>2.329.341.702</b>	<b>2.008.015.813</b>
<b>Gastos Operacionales</b>			
Administración	11	2.389.700.908	2.110.034.191
<b>(Déficit) Excedente operacional</b>		<b>-60.359.206</b>	<b>-102.018.378</b>
Ingresos no operacionales	12	90.121.160	90.316.433
Gastos no operacionales	13	1.341.787	5.956.985
<b>(Déficit) Excedente del ejercicio</b>		<b>28.420.167</b>	<b>-17.658.930</b>

Las notas y los estados financieros forman un todo indivisible.

MARIANA PÉREZ PEÑA  
Representante Legal

IBETH GUTIERREZ OVEDO  
Contadora  
C.F. No. 90.815.1  
Vta. Verificación Adjunta

LIDIA TOLA MACARIO QUIROZ  
Contadora  
C.F. No. 30.027  
Vta. Verificación Adjunta

Durante la presentación y explicación de los Estados financieros la contadora de Copropiedad presenta y da lectura de las notas financieras, con el fin de explicar y ampliar la información que se presenta a los Asambleístas.





CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PH  
NIT. 900.256.663-7  
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

Frente al tema de los Fondos que se tienen en la Copropiedad, indica que se deben explicar teniendo en cuenta las aprobaciones que se tendrán más adelante en el desarrollo del orden del día, informa que no se lograron monetizar todos los fondos, aunque el fondo de imprevistos con lo que se tiene en los CDT si estarían cubiertos.

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO -PARQUE CENTRAL BAVARIA  
RESUMEN FONDOS

31 DE DICIEMBRE DE 2023

NOMBRE DEL FONDO	SALDO AL 31/12/2022	PRESUPUESTO mes 2023	Movimiento 2023		Saldo al 31/12/2023
			Apropiacion	Utilizacion	
Fondo de Imprevistos	137.796.961	2.068.731	24.824.772	0	162.623.753
Fondo ampliacion circuito cerrado de Tr	24.000.000	1.546.667	18.560.000	0	42.560.000
Inversiones	56.858.978	4.138.807	49.665.680	0	106.524.658
Fondo de Fachadas	55.444.882	1.546.667	18.560.000	0	74.004.882
Fondo de Tarques Oval	25.502.400	1.643.888	19.721.956	123.222.236	-77.997.980
Fondo de Paneles Solares	24.000.000	1.546.667	18.560.000	0	42.560.000
Fondo de Medios Tecnologicos	0	1.402.197	16.826.360	0	16.826.360
Fondo de Puertas Antifuego	24.000.000	1.546.667	18.560.000	0	42.560.000
Fondo de Covid	683	0	0	0	683
Totales	323.605.241	9.300.871	111.610.452	0	409.662.358

Wr CDT e intereses	239.789.021
Saldo cuenta de ahorros	1.588.486
Wr. Total Fondado	241.377.507
Menor valor fondado	-168.284.849

Informa a los Asambleístas que no se lograron monetizar \$168.284.849 con corte a 31 de diciembre de 2024, agrega que para la fecha de la Asamblea se han causado aproximadamente sesenta millones más, por los fondos que se tenían aprobados del presupuesto anterior, por lo que se le solicita a la Asamblea que se autorización de la reversión de estos fondos teniendo en cuenta el presupuesto presentada y las inversiones y mantenimientos que se tienen para la Copropiedad.

Solicita a los miembros de la Asamblea que revisen sus respectivas cuentas de cobro para que confirmen si los valores que se presentan en las mismas obedecen a la realidad, toda vez que se presentan consignaciones por identificar, agradece que lleguen sus solicitudes a la Administración y correo electrónico de Contabilidad junto con los respectivos soportes para que se logre validar cada uno de los pagos realizados.

Otra de las aprobaciones que se solicitaran a la Asamblea se relaciona con la provisión que se tiene del proceso de la señora Sandra Pinzón, menciona que este valor se empezó a provisionar hace más o menos diez años, siendo un valor de difícil cobro menciona que teniendo en cuenta el vencimiento de los términos sería mejor retirarlos de los Estados Financieros.

Se abre ronda de preguntas para los Asambleístas.

31605 Margarita Useche: Informa que se tienen varios temas de aplicación de pagos, por lo que no se considera que se deban ver dentro de la Asamblea, solicita que estos casos se revisen con detenimiento para dar respuesta a los mismos de forma personal por parte de Contabilidad.

Pregunta si es necesario que primero se dé la aprobación de los ajustes contables o si primero se haría la aprobación de los estados financieros.

La señora Ibeth Gutierrez informa que primero se debe dar la aprobación de los estados financieros, ya que los estados financieros no se van a cambiar con el cierre del 2.023, informa que el ajuste se verá reflejado en el 2.024.

No se presentan inquietudes frente a los estados financieros con cierre a 2.023, por lo que se somete a aprobación de la Asamblea.

**9. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia 2024.**

Se le concede el uso de la palabra a la señora Carolina Corredor para que realice la presentación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2.024, informa que para el presente presupuesto se tiene contemplado un porcentaje de incremento del 12.069%, porcentaje que fue decretado por el Gobierno Nacional para el SMMLV, adiciona que hace aproximadamente 2 años la Asamblea aprobó que las cuotas de Administración incrementaran con base a lo aprobado por el Gobierno Nacional para el SMMLV por lo que en el mes de enero de 2.024 ya se efectuó este incremento.

INFORME PRESUPUESTO CUATRIENIO PERIODO 01
---

Forma 002	0000
SMMLV	0000
90	000

Código/Descripción	2023 (M\$)	
	RECURSOS ASIGNADOS	RESERVA ASIGNADA
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN	5.827.364,44	208.119,27
SECRETARÍA DE SALUD	7.072.213,00	323.717,18
PROCESAMIENTO	4.213.114,00	311.281,53
SUBSECRETARÍA DE COMERCIO	1.514.303,00	69.795,47
SECRETARÍA DE FISCALÍA	29.465.022,00	1.482.441,31
SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS Y SUMINISTROS	2.924.812,00	70.547,22
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	25.999,00	15.942,26
SECRETARÍA DE CULTURA	476,00	302,29
SECRETARÍA DE TURISMO	1.094.857,00	1.267.498,32
SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	211.243,00	18.025,42
SECRETARÍA DE ECONOMÍA	427.122,42	411.429,33
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN	1.003.200,00	471.754,81
SECRETARÍA DE POLÍTICA Y ECONOMÍA	31.203.176,00	2.114.228,21
SECRETARÍA DE POLÍTICA SOCIAL	43.000,00	37.264,47
SECRETARÍA DE DEFENSA		
SECRETARÍA DE DEFENSA	1.884.474,00	115.789,91
SECRETARÍA DE DEFENSA	4.881.863,00	224.734,49
SECRETARÍA DE DEFENSA	471.282,00	32.444,22
SECRETARÍA DE DEFENSA	748.222,00	423.610,07
SECRETARÍA DE DEFENSA	9.911.074,00	463.429,87
SECRETARÍA DE DEFENSA	33.222,00	275.548,89
SECRETARÍA DE DEFENSA	12.412,00	1.076,42
SECRETARÍA DE DEFENSA	10.119,00	1.044,21
SECRETARÍA DE DEFENSA	12.792,00	1.644.819,48
SECRETARÍA DE DEFENSA	5.041,00	282,71
<b>TOTAL</b>	<b>1.482.828,00</b>	<b>305.151,42</b>

2024 (M\$)					
RECURSOS ASIGN.	RESERVA ASIGNADA	TOTAL 2024	VARIAZÓN 1	VARIAZÓN 2	
5.827.364,44	208.119,27	6.035.483,71	2,32	12,07	12,07
7.072.213,00	323.717,18	7.395.930,18	4,43	12,07	12,07
4.213.114,00	311.281,53	4.524.395,53	7,18	12,07	12,07
1.514.303,00	69.795,47	1.584.098,47	4,55	12,07	12,07
29.465.022,00	1.482.441,31	30.947.463,31	10,37	12,07	12,07
2.924.812,00	70.547,22	3.000.000,00	2,40	12,07	12,07
25.999,00	15.942,26	41.941,26	16,16	12,07	12,07
476,00	302,29	778,29	163,24	12,07	12,07
1.094.857,00	1.267.498,32	2.362.355,32	115,33	12,07	12,07
211.243,00	18.025,42	229.268,42	10,86	12,07	12,07
427.122,42	411.429,33	838.551,75	194,13	12,07	12,07
1.003.200,00	471.754,81	1.474.954,81	46,33	12,07	12,07
31.203.176,00	2.114.228,21	33.317.404,21	22,53	12,07	12,07
43.000,00	37.264,47	80.264,47	18,66	12,07	12,07
1.884.474,00	115.789,91	2.000.263,91	10,67	12,07	12,07
4.881.863,00	224.734,49	5.106.597,49	26,82	12,07	12,07
471.282,00	32.444,22	503.726,22	106,53	12,07	12,07
748.222,00	423.610,07	1.171.832,07	155,33	12,07	12,07
9.911.074,00	463.429,87	10.374.503,87	44,23	12,07	12,07
33.222,00	275.548,89	308.770,89	12,12	12,07	12,07
12.412,00	1.076,42	13.488,42	108,63	12,07	12,07
10.119,00	1.044,21	11.163,21	109,33	12,07	12,07
12.792,00	1.644.819,48	1.657.611,48	12,96	12,07	12,07
5.041,00	282,71	5.323,71	104,73	12,07	12,07
<b>TOTAL</b>	<b>305.151,42</b>	<b>335.720,42</b>	<b>10,18</b>	<b>12,07</b>	<b>12,07</b>



CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PH  
NIT. 900.256.663-7  
LIBRO DE ACTAS DE ASAMBLEA

Table with columns: DESCRIPCIÓN C/C/ET, CANT. C/ACTAS ABONAS, PERIODO ABONAS. Includes sub-sections like 'SERVICIOS ADMINISTRATIVOS', 'SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN', 'SERVICIOS DE MANTENIMIENTO', etc.

Table with columns: PROYECTO ABONAS, PERIODO ABONAS, TOTAL ABONAS, VARIACION E, VARIACION P. Includes sub-sections like 'SERVICIO ADMINISTRATIVO', 'SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN', 'SERVICIO DE MANTENIMIENTO', etc.

BAV-A-017

MESADA 2023		
MESADA		
DESCRIPCIÓN CDT	TOTAL CDT ANTES	PRESUPUESTO ANUAL
<b>FONDOS Y PROYECTOS</b>		
Presupuesto 2023		
FONDO ADMINISTRATIVO	17.540.000	1.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	31.200.000	1.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	74.900.000	4.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	41.400.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	29.300.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	31.400.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	31.400.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	50.000.000	3.000.000
<b>OTROS FONDOS Y PROYECTOS</b>		
Presupuesto 2023		
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	84.000	1.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	3.000	3.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	400.000	4.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	10.000	10.000
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>FONDO ADMINISTRATIVO</b>	<b>2.460.000</b>	<b>200.000</b>
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>

MESADA 2023				
MESADA 2023				
DESCRIPCIÓN CDT	TOTAL CDT ANTES	PRESUPUESTO ANUAL	TOTAL CDT	TOTAL CDT
<b>FONDOS Y PROYECTOS</b>				
Presupuesto 2023				
FONDO ADMINISTRATIVO	17.540.000	1.000.000	17.540.000	1.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	31.200.000	1.000.000	31.200.000	1.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	74.900.000	4.000.000	74.900.000	4.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	41.400.000	2.000.000	41.400.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	29.300.000	2.000.000	29.300.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	31.400.000	2.000.000	31.400.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	31.400.000	2.000.000	31.400.000	2.000.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	50.000.000	3.000.000	50.000.000	3.000.000
<b>OTROS FONDOS Y PROYECTOS</b>				
Presupuesto 2023				
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	84.000	1.000	84.000	1.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	3.000	3.000	3.000	3.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	400.000	4.000	400.000	4.000
FONDO TECNICO DE PROYECTOS	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>FONDO ADMINISTRATIVO</b>	<b>2.460.000</b>	<b>200.000</b>	<b>2.460.000</b>	<b>200.000</b>
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>TOTAL MESADA</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>2.460.000,00</b>	<b>200.000,00</b>

31605 Margarita Useche: Informa a los asambleístas que sobre el presupuesto no se recibieron observaciones, sin embargo, se presentó por parte de la señora María Elsa Quiñones la solicitud de que no se retiraran o cerraran todos los fondos de proyectos que se tienen en la Copropiedad al menos el de Fachadas, teniendo en cuenta los gastos que implicó el mantenimiento de las fachadas que se hizo.

Menciona que en el 2.023 no se realizó apropiación de los fondos, teniendo en cuenta que se abarcaron las necesidades que se tenían en cuanto al sistema de calderas, informa que se tienen dos CDT en los bancos Caja Social que corresponde al Fondo de Imprevistos y el de GNB Sudameris que tiene los recursos de otros fondos de proyectos o inversión. La propuesta va encaminada a que no se generen más incrementos al presupuesto presentado por la Administración, pero que, si se genere una apropiación de la partida de fondo de inversiones para un fondo de fachadas, menciona que en el momento se tiene una necesidad importante que es la intervención de las cubiertas y que se tiene en un punto más adelante, aclara que los gastos asociados con esa intervención no se encuentran incluidos dentro del presupuesto presentado.

Se abre una ronda de preguntas frente al presupuesto.

21404 Interproyectos: pregunta que porcentaje de incremento tiene el servicio de Administración con el nuevo modelo de contrato que se maneja y como se tenía antes. Menciona que es importante que se controlen los gastos para que no incremente más la cuota de Administración.

31605 Margarita Useche: Informa que como se comunicó dentro del presupuesto los gastos administrativos para este año tienen una variación del 15% con relación al año inmediatamente anterior, manifiesta que el costo del servicio de Gestión de Activos Inmobiliarios es mayor al que se tenía con anterioridad con la firma HSG. Comunica que la cuota no incrementara más de lo que ha sido aprobado con anterioridad y que obedece al SMMLV.



3704 Alejandro Gonzalez: Manifiesta que según lo expuesto este año no se va a realizar una toma o apropiación de dineros para los fondos de destinación fija, salvo por el tema de los calderines, indica que se pasa de generar una apropiación de doscientos cuarenta millones al año a solo dejar setenta y cinco millones de pesos en el año, afirma que pese a que baja el valor destinado para los fondos no se ve una reducción en los valores de las cuotas de Administración por lo que pregunta ¿en dónde se dispersaron los ciento sesenta millones de pesos de diferencia?, menciona que el presupuesto presentado es mucho más justo en cuanto a que no baja pero no permite que se genere un ahorro para los proyectos o inversiones futuras.

31605 Margarita Useche: Informa que en años anteriores se ha realizado un proceso de contabilización o relación dentro de la contabilidad, pero no la monetización de los mismos, Bavaro exige cada día más inversiones o mantenimientos costosos como lo fue el caso de las calderas, filtraciones y otras actividades que presentaron una mayor ejecución de la que se tenía presupuestada, manifiesta que el presupuesto tiene una ventaja y es que no se dejaron los Ingresos no operacionales fijados dentro del mismo, en años anteriores se ha dejado como ingresos comunes que financian el presupuesto ordinario, pese a que no son ingresos comunes u operacionales, lo que es considerado un mal ejercicio.

Comunica que para este año se corrigió y fueron dejados los ingresos operacionales para cubrir la operación del Conjunto, informa que quien se encuentra en la Administración delegada cuenta con formación como contadora pública por lo que desarrollo el ejercicio y análisis de forma juiciosa para que no se generaran supuestos frente a la ejecución presupuestal, adiciona que se corrigió el valor presupuestado de los descuentos por pronto pago que también dejaba un vacío en el presupuesto y en la capacidad de ejecutar los mantenimientos que se requieren, adiciona que otro punto importante es que no se tenía el 100% de los coeficientes de la Copropiedad para las cuentas de cobro, esto en los casos que venden los depósitos o garajes y quedaron sin ser incluidos y no pagan Administración, situación que fue corregida.

61902 María Elsa Quiñones: Informa que ella revisa los estados financieros y revisa en Administración y con la señora Margarita Useche todas las dudas que tenía frente al presupuesto presentado, indica que en el mismo sentido del señor Gonzalez tuvo inquietudes con relación a los fondos, aclara que nunca tuvo duda o sospecha de pérdida de dineros, comunica que el presupuesto del 2.023 estaba deficitario y tenía cosas que no se contemplaron frente a los gastos y sí crearon expectativa frente a unos ingresos operacionales que nunca entraron, en relación a los fondos comunica que se gastaron con los imprevistos del calderín porque no estaba disponible el dinero, adiciona que se tomó del flujo de efectivo, por lo que la Administración no logró ir monetizando los fondos que se causan mensualmente en la Copropiedad, indica que no está de acuerdo con que se supriman los fondos de destinación fija, por lo que solicita que se deje un monto para fachadas al menos dos millones mensuales para que se generen una apropiación del Fondo de fachadas y este no desaparezca. Solicita a la Administración al Consejo que reciba y al Tesorero que se designe que se dé cumplimiento y se moneticen los fondos como quedan aprobados en el presupuesto por la Asamblea.

11703 Oscar Fayad: Con relación a los fondos solicita a la señora Ibeth Gutierrez que indique a la Asamblea como sería el traslado en cifras para el 2.024, porque se necesita conocer que está monetizado y que no, adiciona que está de acuerdo con que se mantenga el fondo de fachadas como lo menciona la señora María Elsa.

6702 Nelson Salazar: indica que el año anterior se presentaron unos ingresos no operacionales de aproximadamente noventa millones de pesos, menciona que es importante aclarar en que se usarían esos ingresos no operacionales teniendo en cuenta que no quedaron dentro del presupuesto, solicita que se deje establecido para que no sea el Consejo quien defina como gastar esos recursos.

31605 Margarita Useche: menciona que la propuesta del Consejo es que los ingresos no operacionales que no se encuentran dentro del presupuesto sean usados para monetizar o fondear los fondos de destinación específica. Agradece que se tenga en cuenta que se tiene un punto fuerte con las cubiertas y que lo más seguro es que se necesite hacer uso de los recursos para llevar a cabo esa obra.

6205 Flor Alba Gutierrez: Menciona que el dinero que no se ve en fondos podría quedar en gran parte asignado a la partida de seguridad, lo anterior teniendo en cuenta la reducción del horario laboral, indica que esto se va a ver en el año 2.024, 2.025 y 2.026

31605 Margarita Useche: Comunica que la ley a la que hace relación la señora Flor Alba es la de la reducción de horarios laborales en las personas que prestan el servicio de vigilancia y del doble incremento que se da en los meses de enero y julio del año, afirma que este se tiene contemplado dentro del presupuesto.

5201 German Hernández: Indica estar de acuerdo con lo mencionado por la señora María Elsa Quiñones, indica que lo importante es que se logren monetizar teniendo en cuenta que no se apropian los fondos y los recursos resultan supliendo otras necesidades de la Copropiedad, menciona que todos los fondos deberían ser intocables y que cuando se haga un movimiento de estos solo sea por aprobación de la Asamblea, resalta que el mismo manejo debería ser para lo que se genera por zonas comunes.

31804 Carlos Gutierrez: Agradece las gestiones realizadas, sin embargo, menciona que el rubro de la vigilancia es algo que cada vez es más costoso, solicita se revise la automatización de la taanquera con otras empresas y profesionales en esta área toda vez que se tiene es el concepto de las empresas de seguridad, quienes no estarían de acuerdo porque eso implicaría una reducción del esquema, afirma que con la reducción de una persona de vigilancia y un operario de aseo se podría tener un ahorro considerable que beneficie la Copropiedad. Comunica que el presupuesto se ve bien hecho y estudiado, agrega que si se revisan todos los gastos que parecen a veces pequeños pueden hacer que se optimicen los recursos.

Se le concede el uso de la palabra a la Sra. Ibeth Gutierrez quien responde a la pregunta del señor Oscar Fayad, comunica que con lo que se tiene en fondos se tendría la siguiente monetización

241.377.507	
162.623.753	FONDOS DE IMPREVISTOS
42.560.000	CCTV
36.193.754	FACHADAS

Agrega que esto sería con los recursos que ya se tienen en los bancos, agrega que la Administración ha manifestado que generará adicional a este, la monetización de los veinticuatro millones que se debían monetizar del 2.023 para el Fondo de Imprevistos. Comunica que de los setenta y cinco millones que se dejaron en fondos para el 2.024 se definirá el monto que haría parte del Fondo de Fachadas, esto por parte del Consejo De Administración.

31605 Margarita Useche: Manifiesta que se tiene suficiente ilustración sobre el punto por lo que se somete a aprobación de la Asamblea si se aprueba el presupuesto tal como lo presentó la Administración o si se aprueba con la modificación solicitada por la señora María Elsa Quiñones con una apropiación o destinación para el fondo de fachadas. Indica que al menos el 10% del fondo presentado por la Administración sea destinado para el fondo de fachadas.

afectación directa a los inmuebles de los pisos 19, informa que algunos de estos ya han reportado filtraciones por la cubierta.

Consideraciones **a)** No se ha realizado mantenimiento a la impermeabilización de las cubiertas desde la entrega del constructor. **b)** Se han presentado varios siniestros en los apartamentos colindantes, lo cual representa gastos en reparaciones, reportes a la póliza de seguros y aumento de la tasa siniestralidad del edificio, lo que impactará a futuro el costo de las pólizas.

Plan de acción 1. Se está llevando a cabo un proceso de asesoría y elaboración de términos de referencia con un tercero especializado en la materia, para garantizar que el mantenimiento de la impermeabilización se realice de manera costo efectiva.

Financiación, Aunque se está en una etapa temprana del proceso, se estima que el costo de la intervención en las 6 cubiertas de la copropiedad tendrá un costo aproximado de 300 millones aprox. Dicho valor se financiará a través de dos fuentes de financiación 1. Usa de fondos disponibles en CDT (82 millones aprox) 2. solicitud de cuota extraordinaria a los copropietarios, cuya impacto para cada inmueble equivaldría al 0,95 de una cuota de Administración. (220 millones aprox).

Realiza una aclaración que es importante para los Asambleístas y es que los valores mencionados son solo de carácter informativo, los valores finales, serán presentados a la Asamblea de Copropietarios una vez se finalice el proceso de asesoría y presupuesto de obras.



### Estado actual de las Cubiertas

31605 Margarita Useche: Informa que tras la explicación que ha dado la Administración, se entiende este proyecto como una necesidad urgente y prioritaria para la Copropiedad, menciona que los valores de intervención presentados son aproximados, aclara que estos valores no se encuentran dentro del presupuesto ordinario del 2.024, por lo que implicará una cuota extraordinaria, indica que como aun no se tienen los términos de referencia, ni las respectivas propuestas no se trae a la Asamblea para aprobación de cuota extraordinaria.

Comunica que el Consejo de Administración habla considerado usar el 90% de lo que se aprobó para fondos de inversión y dejar el remanente del 10% a una cuota extraordinaria que se dejaría a un largo plazo para que no quede tan alta para cada uno de los inmuebles. Afirma que se tendrá que citar una nueva Asamblea Extraordinaria para que se fije la cuota extraordinaria, menciona que en la presente sesión solo se esta informando de la situación para que la tengan presente los Copropietarios para el momento en el que se cite la Extraordinaria.

#### 11. Presentación a consideración a aprobación de la Asamblea de ajustes contables.

31605 Margarita Useche: indica que una vez ilustrada la Asamblea en puntos anteriores frente a los ajustes contables que se requieren, se someterán a aprobación.

Menciona que se tuvo falsedad en documento público ya que esta persona nunca hizo el trámite de representación legal, adiciona que se presentó el corte de varios

servicios públicos de forma reiterada porque no se pagaban, junto con las obligaciones de la DIAN que tampoco se cumplieron y mediante la falsificación de cheques de la Copropiedad, por la que se apropió de aproximadamente trescientos millones de pesos. Comunica que desde la Copropiedad se inició la acción judicial y penal, se aportaron todas las pruebas a la Fiscalía, pero no dieron continuidad al proceso, agrega que con la pandemia se volvió más complejo realizar un seguimiento al caso. Considerando que han pasado más de quince años se considera que la probabilidad de recaudo de ese dinero es casi nula, se considera innecesario tener un activo de difícil recaudo dentro de la Copropiedad.

Aclara que no se están solicitando aprobaciones para cuotas extraordinarias.

4704 Juan Guillermo Cleves: Menciona que en relación a las cubiertas la vida útil de las impermeabilizaciones es de 10 años, indica que en este caso duraron más de lo debido y que es necesario hacer el cambio pronto, en relación a las placas de concreto que se tienen indica que se instalan por dos razones para que al transitar por las cubiertas no se dañe el manto y la segunda para disminuir las dilataciones y contracciones generadas por la radiación directa, evitando así las fisuras en los apartamentos de los pisos 19.

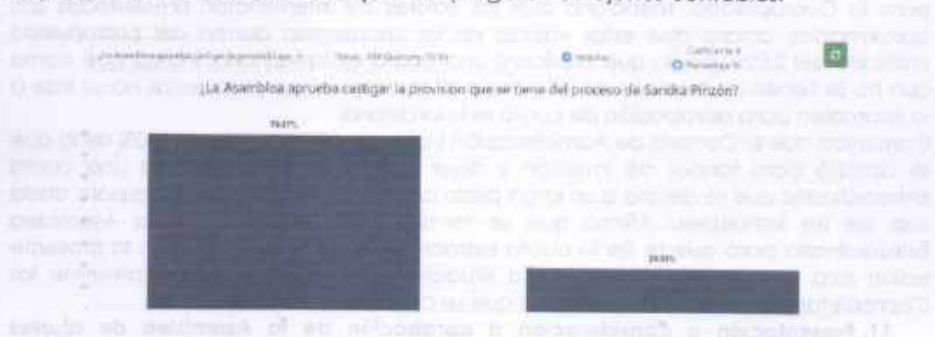
31605 Margarita Useche: Informa que el señor Cleves formó parte de los arquitectos que formaban parte de la Construcción de Bavaro, menciona que es bueno contar con un concepto técnico de la persona que formó parte de la construcción.

4704 Juan Guillermo Cleves: Indica que su participación fue en el diseño arquitectónico y no de la construcción directamente, agrega que tiene conocimiento pleno de la construcción del Conjunto Bavaro, menciona que está abierto a colaborar y revisar el tema de las cubiertas, indica que se debe tener mayor cuidado con la decisión que se vaya a tomar, revisando también porque tipo de cubierta se estaría cambiando, que sean más livianas pero que sea una solución que resuelva y contemple la radiación solar sobre las cubiertas.

3201 Alonso Agudelo: Manifiesta que también quiere participar y conocer más de la información de las cubiertas, una vez se cuente con los términos de referencia, frente al peso de las lozas comunica que no tiene mucho que ver ya que el edificio fue diseñado con la capacidad de tener este peso, por lo que el tema de alivianar el peso de las cubiertas no tiene mayor validez. En el tema de los términos de referencia indica que lo principal es que se cuente con las inclinaciones y desniveles que requieren los pisos y que sean correctos hacia las bajantes, solicita conocer cuando estarían los términos de referencia y si los pudiera revisar.

31605 Margarita Useche: Informa que la Administración siempre debe estar presta y abierta a la revisión de los documentos por lo que las veces que lo requiera podrá consultar los documentos.

Se presentan los resultados de la primera pregunta de ajustes contables.



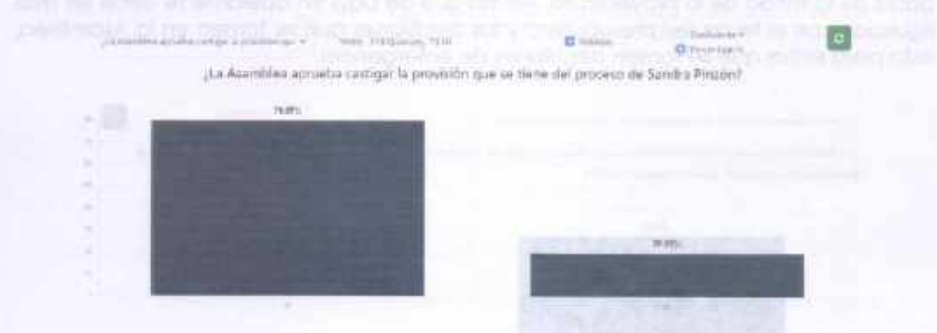
3704 Alejandro Gonzalez: Hace mención sobre el tema de la destinación de los recursos provisionados con destinación específica y manifiesta su molestia sobre la forma como se cambió la destinación de éstos recursos. Indica las decisiones del máximo órgano de la Copropiedad que sería la Asamblea son mandatos que deben cumplirse tanto por la Administración como por el Consejo, así como lo dispuesto en



3201 Alonso Agudelo: Manifiesta que también quiere participar y conocer más de la información de las cubiertas, una vez se cuente con los términos de referencia, frente al peso de las lozas comunica que no tiene mucho que ver ya que el edificio fue diseñado con la capacidad de tener este peso, por lo que el tema de alivianar el peso de las cubiertas no tiene mayor validez. En el tema de los términos de referencia indica que lo principal es que se cuente con las inclinaciones y desniveles que requieren los pisos y que sean correctos hacia las bajantes, solicita conocer cuando estarían los términos de referencia y si los pudiera revisar. BAV-A-020

31605 Margarita Useche: Informa que la Administración siempre debe estar presta y abierta a la revisión de los documentos por lo que las veces que lo requiera podrá consultar los documentos.

Se presentan los resultados de la primera pregunta de ajustes contables.



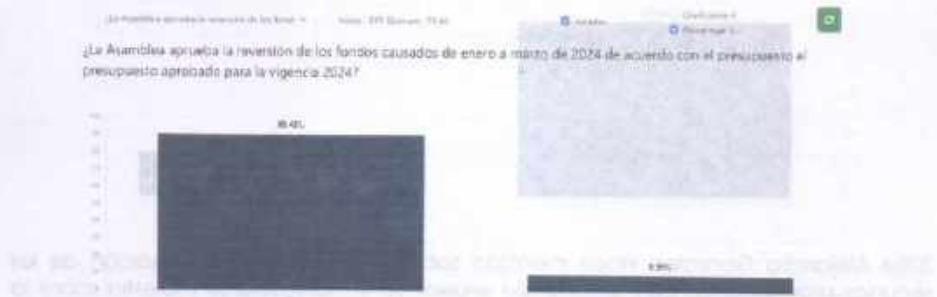
3704 Alejandro Gonzalez: Hace mención sobre el tema de la destinación de los recursos provisionados con destinación específica y manifiesta su molestia sobre la forma como se cambió la destinación de éstos recursos. Indica las decisiones del máximo órgano de la Copropiedad que sería la Asamblea son mandatos que deben cumplirse tanto por la Administración como por el Consejo, así como lo dispuesto en los presupuestos aprobados, comunica que en la Asamblea de 2.023 se aprobó que se llevaría el tema de las calderas a una Asamblea extraordinaria en septiembre u octubre que finalmente no se realizó, agrega que las decisiones tomadas no son objeto de discusión en el momento, sin embargo, aclara que se pasó por encima de una decisión de la Asamblea, manifiesta su inconformidad con lo ocurrido, toda vez que se hicieron algunos acuerdos con la Asamblea y se hizo uso de los recursos pese a que no era lo que se había acordado. Solicita a la revisoría fiscal que se informe dentro de los manuales de manejo del Consejo de Administración no se cuenta con un monto o un límite de manejo.

31605 Margarita Useche: Informa que frente al tema de las calderas no se tenía un espacio o margen de tiempo que diera espera a que se realizara una Asamblea Extraordinaria, indica que el servicio se presta día a día según las necesidades de los diferentes residentes y propietarios de los inmuebles, comunica que la cantidad de quejas que se presentaban porque se quitaba el agua o no funcionaba el sistema, agrega que esto se sumo con el cambio de la anterior Administración y la nueva, menciona que humanamente no era tan fácil que se llevara a cabo la Asamblea extraordinaria en el segundo semestre del año, por lo que como Consejo se tomó la decisión de ejecutar los correctivos en el menor tiempo posible para poder dar solución a los fallos que se presentaban.

Indica que, aunque la Asamblea autorizo hacer uso de un CDT, no se uso porque estaba el disponible, aunque esto afectara los fondos que es lo que se les ha comunicado a los Asambleístas en la presente sesión, afirma que no implicó un gasto adicional dentro del presupuesto, ni se tuvo que solicitar una cuota extraordinaria.

Menciona que mas que pasar por encima de las decisiones o acuerdos de la Asamblea se priorizo la prestación del servicio por lo que se tomaron decisiones para solucionar pronto de lo cual puede dar fe el señor Oscar Fayad y el señor German Hernández quienes forman parte del comité de calderas. Menciona que, al tener la autorización de uso de setenta y cinco millones del CDT, solo se hizo destinación de aproximadamente treinta millones mas para solucionar la situación del sistema de calderín.

11703 Oscar Fayad: manifiesta que existe un punto intermedio entre lo informado por la señora Margarita Useche y lo manifestado por el señor Alejandro González, menciona que se debe tener en cuenta que se tomaron decisiones de forma prioritaria para solucionar los problemas del sistema y que estas decisiones fueron las adecuadas ya que se ha logrado solucionar y prestar un buen servicio. Indica que se pasó de pedir una cuota extraordinaria que superaba los trescientos millones de pesos, a tener un gasto de la mitad de lo proyectado. Afirma que de aquí en adelante se debe ser mas rigurosos con el tema del presupuesto y las decisiones que se tomen en la Asamblea, esto para evitar que se tomen decisiones de emergencia.



Se le concede el uso de la palabra a la Sra. Luisa Macías quien indica que en los primeros meses de su periodo de revisoría se solicitaba fondear, por lo que todo lo que se llame fondo debe estar monetizado, manifiesta que como se puede fondear si en el momento se requiere atender situaciones de emergencia de la Copropiedad, indica que lo que no se monetizo en los CDT fue monetizado en las inversiones que requería la Copropiedad.

Indica que si bien se tenían nueve fondos para el 2.024 solo se tendrán tres que será el fondo de imprevistos, el de fachadas y el de inversión, manifiesta que esto ya es un compromiso de la Administración y el Consejo.

**12. Elección del Consejo de Administración**

31605 Margarita Useche: Indica que se presentaron algunas postulaciones dentro del Formulario de Google dispuesto por la Administración, los postulados son;



Informa que dentro de los postulados la señora Beisa Caraballo y el señor Omar Cortes son miembros del actual Consejo; Pregunta a los demás miembros del actual Consejo si desean continuar, afirman que desean continuar el señor Sigifredo Rojas y la señora Nancy Alfonso.



El señor Sigifredo Rojas postula al señor Alejandro Gonzalez quien agradece la BAV-A-021 postulación, pero la rechaza.

4704 Juan Guillermo Cleves: Indica que por temas de tiempo no podría acompañarlos en el Consejo de Administración, sin embargo, menciona que podría estar en calidad de asesor siempre que se necesite.

31605 Margarita Useche: Informa que teniendo en cuenta las postulaciones que se tienen y lo manifestado por algunos miembros del Consejo Actual en continuar dentro del mismo se presentaría el Consejo de la siguiente forma.

Torre/Apartamento	Nombre Consejero
31605	Margarita Useche
4703	Angelica Abello
5401	Beisa Caraballo
5402	Omar Cortes
61203	Carolina Jerez
61703	Nancy Alfonso
61902	Sigifredo Rojas

Somete a aprobación de la Asamblea la elección del Consejo de Administración.



**13. Elección Comité de Convivencia**

31605 Margarita Useche: informa que la señora Carolina Jerez se postuló para las dos instancias, pero al ser nombrada parte del Consejo no podría estar dentro del comité de convivencia. Menciona que las postuladas en el momento por el formulario de Google son 11104 Teresa Gómez y 4604 María Márquez.

Pregunta al señor Javier Zabala si desea continuar en el comité de convivencia quien indica que no desea continuar. Se postula el 3802 Diego Rodríguez. Por lo que el comité de convivencia quedaría de la siguiente forma:

Torre/Apartamento	Nombre
11104	Teresa Gómez
3802	Diego Rodríguez
4604	María Márquez

Se somete a aprobación de la Asamblea la conformación del comité de convivencia para la vigencia 2.024.

#### 14. Elección, nombramiento y fijación de honorarios Revisor Fiscal

31605 Margarita Useche: Solicita se presente a las tres personas que se postularon para el cargo de revisoría fiscal.



Se presentan ante la Asamblea la señora Luisa Macías actual revisora fiscal de la Copropiedad Bávaro y el señor Sergio Ferreira contador público, presentan cada una las propuestas de servicios profesionales a la Asamblea e indican que sus honorarios se ajustan a los que estime la Asamblea dentro de su presupuesto anual. Se resalta que el señor Juan Carlos Morales fue revisor fiscal de la Copropiedad hasta el 2,021, este no realiza presentación de su propuesta.

Las propuestas presentadas dentro de este punto se encontrarán disponibles para la consulta de los Copropietarios si lo encuentran necesario.

Se le concede el uso de la palabra a la señora Luisa Macías quien informa que ha estado trabajando como revisora fiscal de la Copropiedad y esta sería su carta de presentación, indica que su propuesta es el contenido de sus informes, los cuales han sido presentados de forma mensual a los consejeros para dar mayor claridad y apoyo a la Administración.

Se le concede el uso de la palabra al señor Sergio Ferreira, se presenta a los Asambleístas como contador público con estudios en finanzas, tributaria, NIIF y control interno, agrega que sus valores como profesional se dan en la responsabilidad, honestidad, lealtad, coherencia, capacidad de análisis e iniciativa. Menciona que tiene amplio conocimiento en sistemas contables desde la parametrización como en su ejecución o uso. Indica que cuenta con una gran experiencia laboral de centros comerciales, conjuntos residenciales, organizaciones empresariales y financieras, adicional a algunas ESAL. Resalta que sus honorarios se ajustan al presupuesto de la Copropiedad.



Se procede a hacer la elección del Revisor Fiscal por parte de la Asamblea.

¿La Asamblea aprueba la elección de la siguiente...  
 ¿La Asamblea aprueba la elección de la siguiente persona como Revisor Fiscal para el periodo 01 de mayo de 2024 a 30 de abril de 2025?



**15. Proposiciones y Varios**

31605 Margarita Useche: Indica que una vez expuestas las proposiciones y varios en el informe del Consejo de Administración, el presente punto se daría por abordado y agotado.

Agradece a los Asambleístas su participación y permanencia en la presente sesión de la Asamblea 2.024, a su vez agradece a la Administración la gestión realizada.

El Ing. Juan Andres Ruiz agradece la participación de Asambleístas y al moderador de la Asamblea, indica que se da cierre a la presente sesión de Asamblea Conjunto Residencial Bavaro siendo las 3:07 p.m. del 16 de marzo de 2.024.

*Margarita Useche*  
**MARGARITA USECHE**  
 Presidente

*Juan Andres Ruiz*  
**JUAN ANDRES RUIZ PEÑA**  
 Secretario

**Comisión Verificadora de redacción del acta**

3704 Alejandro Gonzalez

61902 Maria Elsa Quiñones

6702 Nelson Salazar

2902 Marcela Galvis

6901 Eicy Ruiz