



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

"Solos podemos hacer poco; juntos podemos hacer mucho."

Helen Keller

Marzo de 2.026

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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

Bogotá, D.C., Marzo de 2.026

INFORME DE GESTIÓN

A continuación, la administración del Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal informa las actividades desarrolladas durante el año 2.025 en cabeza de la firma administradora Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S. de la siguiente forma:

1. FUNDAMENTO LEGAL

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

2. ENTES DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

2.1 Administración de la copropiedad

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

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

2.2 Consejo De Administración

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

Nombres Consejeros	Torre /Apartamento
Alberto Bedoya	41402
Arlex Rubio	60106
Nancy Alfonso	61703
Luz Marina Álzate	61901
María Elsa Quiñones	61902

2.3 Equipo y Talento Humano

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

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO	
Juan Andrés Ruíz Peña	Representante Legal Principal
Dugnia Eloísa Acosta Bohórquez	Representante Legal Suplente
Jazmín Carolina Corredor Palacios	Administradora Delegada
Yerith Dayana Palacio Oviedo	Asistente Administrativa

Gestión Administrativa – Operativa

3. Pólizas de áreas comunes

Dando cumplimiento a la normatividad exigida en las copropiedades, se renovó la póliza de seguro del Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal, para el periodo de octubre de 2.024 a octubre de 2.025, la copropiedad conto con una póliza de áreas comunes (todo riesgo daño material), Responsabilidad Civil Extracontractual y una póliza de Póliza de Responsabilidad Civil de Directores y Administradores con la aseguradora **CHUBB DE COLOMBIA S.A.** La siniestralidad del año fue atendida por la empresa aseguradora.

Con el objetivo de garantizar la correcta administración de la Copropiedad, se llevó a cabo una actualización del avalúo, lo que permitió proceder con la renovación de la póliza y el seguro correspondientes. Esta renovación fue gestionada con la aseguradora Chubb Colombia, otorgando una cobertura con vigencia desde octubre de 2024 hasta octubre de 2025.

4. Cartera

El valor registrado en cartera con corte a 31 de diciembre de 2.025 fue de cincuenta y tres millones ciento un mil doscientos cincuenta y seis pesos m/cte. (\$67.839.472), deuda que se relaciona con de la siguiente forma:

BAVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL						
EDES CARTERA POR COBRAR						
Fecha de Corte: Diciembre 31 de 2025			Página 1			
Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
13050501	ADMINISTRACION	15,922,440	3,922,978	3,179,340	26,841,070	49,865,828
13050502	INTERESES DE MORA	390,300	208,000	400,800	562,100	1,561,000
13050504	EXTRAORDINARIA				6,859,534	6,859,534
13050507	CALDERIN	4,391,200	1,247,100	300,740	1,165,567	7,104,607
13050508	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA				1,339,883	1,339,883
13050510	INTERESES CALDERIN	63,800	18,500	11,800	3,300	97,400
13050516	SANCIONES Y MULTAS				284,700	284,700
13050521	MENSUALIDAD ALQUILER DEPOSITO COMUNAL		45,220		678,300	723,520
Totales Informe		20,767,740	5,441,798	3,892,480	37,734,454	67,836,472

5. Seguridad

- **Estructura y Cobertura del Servicio:** Durante la vigencia 2025 la Copropiedad contó con un esquema integral de seguridad prestado por Latamsec Security LTDA, compuesto por siete (07) servicios distribuidos estratégicamente entre supervisión operativa, control de accesos, monitoreo tecnológico y rondas internas y en parqueaderos.

El esquema permitió garantizar: Control permanente de accesos peatonales y vehiculares, monitoreo continuo de zonas comunes y perímetro, atención oportuna de novedades, acompañamiento a residentes ante requerimientos puntuales, prevención de riesgos físicos y patrimoniales.

- **Balance de Seguridad Interna:** Durante la vigencia 2025 no se registraron afectaciones directas a la seguridad interna de la Copropiedad, lo cual evidencia la efectividad del esquema implementado. Las novedades atendidas estuvieron principalmente relacionadas con: situaciones externas en zonas perimetrales, incremento de problemáticas asociadas al entorno (habitantes de calle y delincuencia común), casos menores entre residentes relacionados con vehículos, los cuales en su mayoría fueron conciliados entre las partes.

Se mantuvo coordinación constante con Policía Nacional y con el apoyo motorizado gestionado a través de ASOSANDIEGO para reforzar la seguridad en el entorno inmediato.

- **Fortalecimiento Tecnológico:** Durante 2025 se priorizó la modernización del sistema perimetral mediante: Reemplazo de cámaras por equipos con sensores de intrusión y proximidad, implementación de alertas automáticas al Operador de Medios Tecnológicos, presentación del proyecto de instalación de puertas de vidrio en pisos 4 y 5 para mejorar control de acceso y seguridad física.

Estas acciones fortalecen la capacidad preventiva y reducen la exposición a riesgos externos.

- **Gestión Preventiva y Capacitación:** Se desarrolló un plan de capacitación mensual al personal de seguridad en articulación con el SGSST, enfocado en: Prevención y frustración de intrusión, protección de datos y manejo adecuado de información, atención de emergencias y primeros auxilios, manejo de equipos de respuesta (extintores, botiquines). La formación continua permitió mantener estándares operativos adecuados y alineados con las necesidades del Conjunto.

6. Aseo y mantenimiento

Durante la vigencia 2025, la Copropiedad contó con un equipo operativo conformado por seis (6) operarias de aseo, tres (3) operarios de mantenimiento y un (1) supervisor de aseo y mantenimiento, quienes tuvieron a su cargo la atención integral de seis torres residenciales, siete niveles de parqueaderos y la totalidad de las zonas comunes y sociales del Conjunto.

Este equipo fue responsable del mantenimiento y conservación permanente del gimnasio, zonas húmedas (sauna y turco), zona de juegos, Bavaro Kids, plazoleta del quinto piso, salas de negocios, cancha de squash, salón social, zona de lavandería, recepción principal y áreas perimetrales, además de los accesos vehiculares y peatonales.

En el área de aseo, la gestión se desarrolló de manera continua y estructurada, garantizando la limpieza de pisos en torres, el sacudido de tapetes, la limpieza de escaleras, pasamanos, cajas de paso electrónico y cajas de medidores, así como el mantenimiento de los accesos a parqueaderos. Se realizó atención permanente a los siete pisos de parqueaderos, asegurando condiciones adecuadas de orden y salubridad, y se efectuó la limpieza y aspirado del tapete



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



del parque del quinto piso. Igualmente, se mantuvo la limpieza y desinfección constante de baños, escaleras de emergencia y zonas de alto tránsito.

Dada la dinámica del entorno urbano, fue necesario reforzar las labores en zonas perimetrales, especialmente en el sector de la Calle 31, donde se evidenció uso inadecuado del espacio público. En este punto se realizaron intervenciones frecuentes de limpieza y recuperación, así como brigadas especiales para mitigar impactos sanitarios y visuales. También se ejecutaron jornadas de desyerbado, remoción de maleza en zonas aledañas a la Copropiedad. Se realizó el lavado profundo y retiro de sedimentos acumulados en jardineras de la plazoleta del quinto piso, contribuyendo a la recuperación estética y funcional de estos espacios.

En materia de mantenimiento locativo, se adelantaron múltiples intervenciones preventivas y correctivas orientadas a proteger la infraestructura común. Se identificaron y trataron humedades, se repararon muros con grietas y afectaciones estructurales, se sellaron compuertas de acceso a ductos de basuras y se realizó el sellado y taponamiento de madrigueras ante el incremento de roedores en zonas perimetrales, como medida de control sanitario.

Asimismo, se ejecutó el cambio de medidores de calderín en mal estado, la reparación de flautas deterioradas dada su instalación en galvanizado, estas fueron reemplazadas por elementos en PVC, la instalación de brazos hidráulicos en cuartos de disposición de residuos y la adecuación de estos espacios para mejorar su organización y funcionamiento. Se instalaron extintores en puntos estratégicos del Conjunto y se implementó malla de cerramiento en vacíos de ventilación ubicados en el parque de la carrera 13 hacia los sótanos, fortaleciendo las condiciones de seguridad.

En cuanto a mejoras locativas, se desarrollaron intervenciones que impactan directamente la valorización y el disfrute de los espacios comunes. Se realizó pintura en gimnasio, salas de negocios y salón social, así como el lijado y mantenimiento de la cancha de squash. En el oratorio se ejecutó una adecuación integral que incluyó división del espacio, mejoramiento de iluminación, cambio de piso, pintura y adecuación de mobiliario, transformando el lugar en un espacio organizado y funcional para la comunidad.

En Bavaro Kids se realizaron ajustes significativos, incluyendo adecuación sanitaria del baño, instalación de dispensadores, organización de bodega, instalación de repisas para libros y adecuación de canastas para juguetes, fortaleciendo el orden y la funcionalidad del espacio infantil. En el parque del quinto piso se realizó pintura general, junto con la intervención de materas y sillas de concreto en la plazoleta. También se mejoró la iluminación en la sala de las Torres 5 y 6 y en la zona de lavandería, optimizando la visibilidad y seguridad de estos espacios.

Adicionalmente, se instalaron repisas para organización de archivo, dispensadores y papeleras en zonas sociales, y se brindó acompañamiento operativo en actividades comunitarias como novenas, Día del Niño y eventos institucionales, apoyando el desarrollo de la vida social del Conjunto.

En términos generales, la gestión del área de mantenimiento y aseo durante la vigencia 2025 no se limitó a la limpieza diaria, sino que incluyó recuperación de espacios, control sanitario, intervenciones correctivas, mejoras locativas y fortalecimiento de condiciones de seguridad. El trabajo desarrollado permitió mantener la Copropiedad en condiciones funcionales, organizadas y acordes con los estándares que requiere un conjunto residencial de estas características, protegiendo así el patrimonio común y aportando a su valorización.

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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

7. Control de plagas y jardinería

Durante la vigencia 2025, la Copropiedad mantuvo una estrategia integral orientada al control sanitario, la prevención de riesgos y la conservación de las zonas verdes, mediante la ejecución de contratos especializados que garantizan cobertura técnica y seguimiento permanente.

Programa de Control de Plagas y Roedores: Para el manejo sanitario del Conjunto se cuenta con contrato vigente con el Sr. Luis Rodríguez – Capital District, responsable del programa integral de control de plagas y roedores.

Conforme a lo pactado contractualmente, se desarrolló un cronograma de mínimo cuatro (4) visitas mensuales, permitiendo una atención sectorizada y preventiva en torres residenciales, parqueaderos, zonas perimetrales y ductos de ventilación. Dentro de las actividades ejecutadas de manera periódica se incluyen:

- Fumigación por aspersión en torres.
- Fumigación en parqueaderos y zonas perimetrales.
- Intervención en ductos de ventilación.
- Revisión, mantenimiento y cambio de cebos en trampas y cajas negras instaladas en perímetro, parqueaderos y cuartos de disposición de residuos ordinarios y reciclaje.

Es importante informar que durante el último año se evidenció un incremento en la población de roedores en el sector, asociado al desarrollo de las obras del metro sobre la Avenida Caracas, lo que generó desplazamiento de fauna hacia zonas residenciales aledañas.

Como medida de fortalecimiento del control preventivo, la Copropiedad adquirió veinte (20) cajas adicionales para el sistema de cebado, ampliando la cobertura en puntos estratégicos y reforzando el esquema de contención.

Estas acciones forman parte de una estrategia de prevención sanitaria que protege la salud de los residentes y preserva condiciones adecuadas de salubridad en las áreas comunes.

Gestión de Jardinería y Conservación de Zonas Verdes: En materia ambiental y de jardinería, la Copropiedad cuenta con contrato vigente con Serviprados y Jardines en cabeza del señor Hugo Vargas para el mantenimiento integral de la jardinería interna y externa. El alcance del contrato incluye:

- Mantenimiento de la jardinería de la plazoleta del quinto piso.
- Conservación de las zonas verdes externas que rodean la Copropiedad.
- Mantenimiento de la cerca viva.
- Cuidado de plantas ornamentales en jardines comunes.
- Poda y mantenimiento del prado en los parques colindantes ubicados en la Calle 32 y la Carrera 13A.

Durante la vigencia se realizaron actividades periódicas de poda, perfilado, limpieza vegetal y aplicación de abonos, fertilizantes e insecticidas, garantizando el adecuado desarrollo fitosanitario de las plantas y el control preventivo de plagas que puedan afectar las zonas verdes.

Adicionalmente, se viene trabajando en un proyecto de mejora de los jardines de la plazoleta del quinto piso, cuyo propósito es unificar criterios, optimizar el diseño vegetal y mantener los jardines en condiciones homogéneas, organizadas y sostenibles en el tiempo.

8. SG- SST y Plan de Emergencias

Durante la vigencia 2025, la Copropiedad fortaleció su estructura de gestión del riesgo y cumplimiento normativo, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de seguridad, prevención y responsabilidad legal frente a residentes, copropietarios, trabajadores, proveedores y visitantes.

Fortalecimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST): Con el fin de asegurar el cumplimiento de los estándares mínimos exigidos por la normatividad vigente, para finales del año 2025 se adelantó el proceso de contratación de un profesional especializado en Seguridad y Salud en el Trabajo, encargado de realizar el mantenimiento, actualización y seguimiento técnico del SG-SST y del Plan de Emergencias de la Copropiedad. Esta decisión estratégica permite:

- Mantener vigente el sistema conforme a los requerimientos legales.
- Estructurar procesos formales de identificación, evaluación y control de riesgos.
- Reducir la exposición a contingencias jurídicas y sancionatorias.
- Fortalecer la cultura preventiva al interior del Conjunto.

Como parte del proceso, se implementó control y seguimiento a los proveedores y contratistas que prestan servicios de manera periódica u ocasional, verificando el cumplimiento de los requisitos mínimos en Seguridad y Salud en el Trabajo. Esta medida busca mitigar riesgos operativos, proteger la integridad de los residentes y asegurar que la prestación de servicios se realice bajo parámetros técnicos adecuados.

Actualización y Fortalecimiento del Plan de Emergencias: De manera articulada con la profesional encargada, se ha venido trabajando en la revisión y actualización del Plan de Emergencias, identificando oportunidades de mejora orientadas a garantizar condiciones óptimas de seguridad física para todos los actores de la Copropiedad. Dentro de las acciones adelantadas se destacan:

- Evaluación de rutas de evacuación y condiciones de las escaleras de emergencia.
- Identificación de necesidades en señalización y sistemas de apoyo.
- Generación de espacios de capacitación, socialización y divulgación del Plan de Emergencias.

Se promovió la participación en el Simulacro Distrital de Evacuación, como ejercicio de preparación y cultura preventiva. No obstante, se evidenció una participación limitada por parte de residentes, motivo por el cual se reitera la invitación a conocer el Plan de Emergencias, los puntos de encuentro y los protocolos de actuación ante posibles situaciones de riesgo. La seguridad es una responsabilidad compartida, y su efectividad depende tanto de la infraestructura como de la apropiación comunitaria.

Retos y Prioridades en Seguridad Física: Producto del diagnóstico técnico realizado, se identificaron necesidades prioritarias que deberán ser consideradas dentro de los planes de inversión y mejora del Conjunto, entre ellas:

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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

- Instalación de luces de emergencia en zonas estratégicas.
- Instalación de puertas cortafuego en las escaleras que conforman las rutas de evacuación de las torres.
- Instalación de detectores de humo y gases en los parqueaderos.
- Instalación de señalizaciones.

Estas inversiones no solo responden a criterios normativos, sino que representan acciones concretas para fortalecer la protección de la vida, la integridad y el patrimonio común.

9. Contratación

Desde la llegada de la actual Administración, se ha establecido como línea prioritaria el fortalecimiento de los procesos de contratación, garantizando que cada servicio prestado a la Copropiedad se encuentre debidamente respaldado mediante contratos formales, pólizas vigentes y seguimiento a su correcta ejecución. El objetivo principal ha sido mantener los procesos contractuales al día, asegurando que:

- Cada contratista cuente con las pólizas requeridas según la naturaleza del servicio (cumplimiento, responsabilidad civil, entre otras).
- Exista claridad en el alcance de las obligaciones contractuales.
- Se realice seguimiento periódico al cumplimiento de los compromisos adquiridos.
- Los servicios contratados se ejecuten bajo criterios de calidad, oportunidad y responsabilidad.

Este enfoque busca no solo ordenar la gestión administrativa, sino también proteger jurídica y financieramente a la Copropiedad, reduciendo riesgos asociados a incumplimientos, siniestros o contingencias legales. Adicionalmente, se ha promovido una cultura de formalización contractual que permita mantener trazabilidad documental, control presupuestal y claridad en las responsabilidades de cada proveedor.

A la fecha de presentación del presente informe, se pone en conocimiento de la Asamblea la relación de contratos suscritos y vigentes, los cuales soportan la operación administrativa, técnica, ambiental y de seguridad del Conjunto.

Contrato	Contratista	Servicio contratado	Inicio	Terminación	Total Mes
BAV-001-2023	GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS DE ADMINISTRACION	1 de may de 25	30 de abr de 26	\$ 15.452.856
BAV-008-2023	MITSUBISHI	MITO PREVENTIVO ASCENSORES	1 de ago de 21	31 de jul de 26	\$ 18.497.755
BAV-007-2024	IBETH GUTIERREZ	CONTABILIDAD	25 de jun de 24	30 de abr de 26	\$ 2.644.139
BAV-010-2024	LATAMSEC SECURITY	SERVICIOS DE VIGILANCIA	5 de oct de 24	4 de oct de 26	\$ 134.312.116
BAV-014-2024	LUIS RODRIGUEZ	CONTROL DE PLAGAS	1 de dic de 25	30 de nov de 26	\$ 1.365.000
BAV-001-2025	ENERGIA Y CAUDAL MATEUS	MITO PREVENTIVO MOTOBOMBAS	12 de mar de 25	11 de mar de 26	\$ 1.314.400
BAV-002-2025	TECHNOLOGY SOLUTIONS	MITO PREVENTIVO CCTV, CONTROL DE ACCESO, EQUIPOS DE COMPUTO	12 de mar de 25	11 de mar de 26	\$ 1.323.875
BAV-003-2025	INTERMICA	MITO PREVENTIVO CALDERIN / TRIMESTRAL	12 de mar de 25	11 de mar de 26	\$ 3.515.279
BAV-005-2025	LUISA S. MACIAS B	REVISORIA FISCAL	1 de may de 25	30 de abr de 26	\$ 1.489.879
BAV-008-2025	SOLTEC CCTV S.A.S.	MANTENIMIENTO PUERTAS ELECTRICAS Y TALANQUERAS	20 de jun de 25	19 de jun de 26	\$ 975.800
BAV-009-2025	TECHNOLOGY SOLUTIONS JMS.A.S.	MANTENIMIENTO PREVENTIVO CERCA ELECTRICA	24 de jun de 25	23 de jun de 26	\$ 2.231.250
BAV-015-2025	POWER ELECTRIC	MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	1 de sep de 25	31 de ago de 26	\$ 2.103.444
BAV-019-2025	HUGO VARGAS	JARDINERIA INTERNA Y PERIMETRAL	1 de dic de 25	30 de nov de 26	\$ 1.930.500

10. Manejo de aprovechables

Durante la vigencia 2025, la Copropiedad continuó el manejo de los residuos aprovechables a través de la Asociación de Recicladores de Puente Aranda La Colombiana (NIT 900.097.853-7), representada por el señor Delfín Hilario Moreno, garantizando así la disposición adecuada de materiales reciclables conforme a la normatividad vigente. Con el fin de evitar acumulación de materiales en el shut principal y mitigar riesgos sanitarios, se ha realizado seguimiento constante a las labores de clasificación, retiro y limpieza de este espacio. Es importante resaltar que la falta de evacuación oportuna de residuos aprovechables puede generar acumulación de gases y presencia de vectores, afectando directamente la salubridad y las condiciones ambientales del Conjunto.

En este sentido, la Administración ha mantenido supervisión permanente para asegurar que los procesos de separación, almacenamiento temporal y retiro se realicen bajo parámetros adecuados de orden y limpieza.

Adecuación de Espacios Internos para Disposición de Residuos: Atendiendo las solicitudes presentadas en la Asamblea General de Copropietarios del año 2025, el Consejo de Administración aprobó la habilitación de espacios internos dentro de las torres para facilitar la disposición de residuos ordinarios y reciclaje, buscando mejorar la logística interna y reducir desplazamientos hacia el shut principal. Los espacios actualmente habilitados operan de la siguiente manera:

- **Torre 1 – Sótano:** Reciclaje, habilitado tiempo completo con adecuada demarcación de contenedores para correcta clasificación.
- **Torre 2 – Sótano:** Basuras ordinarias, habilitado de lunes a viernes de 6:00 a.m. a 5:00 p.m.; sábados de 7:00 a.m. a 11:00 a.m.; domingos y festivos fuera de servicio.
- **Torre 3 – Sótano 1:** Reciclaje, habilitado tiempo completo con demarcación adecuada.
- **Torre 4 – Sótano 1:** Basuras ordinarias, habilitado en el mismo horario de Torre 2.

- **Torre 5 – Sótano 1:** Basuras ordinarias, habilitado en el mismo horario de Torre 2.
- **Torre 6 – Sótano 1:**
 - Basuras ordinarias, habilitado en el mismo horario establecido para Torres 2, 4 y 5.
 - Reciclaje, habilitado tiempo completo con la respectiva señalización y demarcación.

Adicionalmente, el shut principal ubicado en la portería vehicular Carrera 13A se encuentra habilitado para reciclaje y basuras ordinarias las 24 horas del día, todos los días de la semana. Los horarios establecidos para los espacios internos responden a la disponibilidad del personal de mantenimiento y aseo, permitiendo que los residuos sean retirados oportunamente de las torres hacia el punto principal de acopio, mitigando así la generación de focos sanitarios, presencia de roedores o proliferación de cucarachas al interior de la Copropiedad.

Cultura de Disposición Responsable: Durante la vigencia se realizaron campañas de sensibilización y se reiteró a residentes y copropietarios la importancia del uso adecuado de los espacios destinados a residuos ordinarios y reciclaje.

El manejo inadecuado de basuras, la incorrecta separación o el abandono de elementos fuera de los horarios establecidos pueden generar desorden, malos olores, acumulación de gases y proliferación de vectores, afectando la convivencia y la salubridad general. La correcta disposición de residuos es una responsabilidad compartida que impacta directamente la calidad de vida, la imagen del Conjunto y la eficiencia del esquema sanitario implementado.

11. Reuniones de Consejo de Administración

Durante la vigencia 2025, el Consejo de Administración sesionó en dieciocho (18) oportunidades, entre reuniones ordinarias y extraordinarias, con el propósito de atender de manera oportuna los diferentes asuntos relacionados con la operación, sostenibilidad y proyección de la Copropiedad, siempre orientando sus decisiones al beneficio general de todos los copropietarios.

En el desarrollo de estas sesiones se trabajaron temas estratégicos enfocados en la optimización de recursos, buscando que los mismos permitieran atender un mayor número de necesidades y generar impacto en la dotación, mantenimiento y mejora de las zonas comunes. Se realizó seguimiento a la ejecución presupuestal, revisión de contratos vigentes y análisis de procesos de contratación, procurando garantizar transparencia, cumplimiento y eficiencia en la prestación de los servicios.

De igual manera, el Consejo acompañó procesos relacionados con obras y proyectos ejecutados en la Copropiedad, así como la revisión y definición de tarifas correspondientes al uso de zonas comunes y al servicio de calderín, procurando mantener criterios de equilibrio financiero y sostenibilidad.

En materia de convivencia, se analizaron los casos escalados por el Comité de Convivencia, ejerciendo las competencias establecidas en el reglamento interno y en el Manual de Convivencia. Cuando fue procedente, se impusieron sanciones conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, garantizando el debido proceso y el respeto por los derechos de las partes involucradas. Estas decisiones estuvieron orientadas a preservar la armonía, el orden y el cumplimiento de las normas que regulan la vida en comunidad.



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



El Consejo de Administración ha actuado de manera colegiada y responsable, consolidando una gestión enfocada en el cumplimiento normativo, la sostenibilidad financiera y el fortalecimiento institucional de la Copropiedad.

12. Gestiones entes externos

Durante la vigencia 2025, la Administración y el Consejo de Administración mantuvieron una participación activa con diferentes actores institucionales y comunitarios del sector, con el propósito de atender problemáticas externas que impactan directamente la seguridad, convivencia y entorno de la Copropiedad.

En materia de seguridad, se sostuvo participación permanente con la Policía Nacional (PONAL) dentro del frente de seguridad del sector, teniendo en cuenta el incremento de hechos asociados a delincuencia común, entre ellos casos de raponazo, aumento en el consumo de sustancias psicoactivas en el espacio público y crecimiento de la población de habitantes de calle en la zona perimetral del Conjunto. Esta articulación permitió reportar novedades, solicitar acompañamiento y mantener canales de comunicación directa con las autoridades competentes.

De igual manera, se contó con acompañamiento continuo del grupo de seguridad articulado a través de AsosanDiego, participando activamente en los comités de seguridad mensual en los que intervienen representantes de diferentes copropiedades, empresas y actores del sector. Estos espacios han permitido coordinar acciones conjuntas, compartir información relevante y definir estrategias frente a situaciones que afectan la seguridad colectiva.

En el marco de esta articulación también se abordaron problemáticas como el incremento de vendedores ambulantes, la recuperación del espacio público, la presencia y asentamiento de habitantes de calle en zonas aledañas y la apropiación indebida de áreas comunes externas como espacios de habitación. Asimismo, se realizaron gestiones relacionadas con movilidad, debido al aumento de vehículos que transitan en contravía, a alta velocidad o hacen uso inadecuado de zonas peatonales y vías aledañas a la Copropiedad.

Adicionalmente, con las entidades prestadoras de servicios públicos se adelantaron las solicitudes correspondientes para la validación de medidores y revisión de cuentas asociadas a zonas comunes y calderas, con el fin de garantizar la correcta facturación, mantener al día las obligaciones y prevenir inconsistencias que puedan afectar financieramente a la Copropiedad.

Estas gestiones reflejan un trabajo articulado que trasciende los límites físicos del Conjunto, entendiendo que la seguridad, la convivencia y la calidad de vida también dependen del entorno inmediato y de la coordinación con autoridades y organizaciones del sector.

13. Certificaciones

Durante la vigencia 2025, la Administración adelantó los procesos de certificación obligatoria de los diferentes equipos e infraestructura que, conforme al marco normativo vigente, deben contar con validación técnica periódica para su operación segura y legal.

Dentro de estos procesos se realizó la certificación de las dos puertas automáticas ubicadas en la portería vehicular principal y en la entrada del parqueadero de visitantes por la Calle 32, garantizando su correcto funcionamiento y cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas.

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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



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



Asimismo, se adelantó el proceso de certificación de los doce (12) ascensores con los que cuenta la Copropiedad para el servicio de residentes y visitantes. En el marco de estas verificaciones, se recibió visita por parte del IDIGER y de la Alcaldía Local, con el fin de validar que estos equipos, junto con las puertas automáticas, se encontraran en adecuado estado de funcionamiento y con sus respectivas certificaciones vigentes. Esta gestión permitió prevenir posibles sanciones o multas y asegurar el cumplimiento de los requisitos exigidos por las autoridades competentes.

De igual manera, se realizó la certificación de los puntos de anclaje instalados en las cubiertas de la Copropiedad, los cuales son utilizados para la ejecución de trabajos en alturas. La certificación de estos sistemas es fundamental para garantizar condiciones seguras durante labores de mantenimiento, mitigando riesgos y asegurando el cumplimiento de la normatividad en materia de trabajo en alturas.

En cuanto a la infraestructura hidráulica, se ejecutó el proceso de lavado y certificación de los tanques de almacenamiento de agua potable, comprendiendo doce (12) tanques aéreos y un (1) tanque principal subterráneo. Estos lavados se realizan de manera semestral, asegurando condiciones adecuadas de salubridad y calidad del agua para la comunidad.

La gestión adelantada en materia de certificaciones refleja el compromiso de la Administración con el cumplimiento normativo, la seguridad técnica y la prevención de contingencias legales u operativas que puedan afectar a la Copropiedad.

14. Actividades al interior de la Copropiedad

Durante la vigencia 2025, la Administración promovió espacios orientados a fortalecer la integración, el sentido de pertenencia y la construcción de comunidad al interior de la Copropiedad, entendiendo que la convivencia armónica no solo depende del cumplimiento normativo, sino también de la generación de vínculos entre residentes.

En este contexto, se desarrollaron diferentes actividades dirigidas a diversos grupos etarios, buscando fomentar la participación activa y el aprovechamiento de las zonas comunes como escenarios de encuentro.

Se realizó la celebración del Día del Niño, generando un espacio recreativo y familiar que permitió la integración de los más pequeños y sus familias. De manera complementaria, se programaron actividades permanentes para la población infantil, incluyendo talleres de lectura, actividades de estimulación temprana acompañadas por los padres y clases de expresión artística a través de talleres de pintura, promoviendo el desarrollo creativo y el fortalecimiento del vínculo familiar.

Para la comunidad en general, se organizaron clases grupales programadas mensualmente en disciplinas como zumba, kickboxing, yoga y meditación, incentivando hábitos saludables, el bienestar físico y mental, y el uso adecuado de los espacios comunes.

Adicionalmente, se promovieron algunas clases especializadas de carácter voluntario y pago, como talleres de maquillaje y preparación de sushi, en las cuales los residentes interesados asumieron directamente el costo de los docentes contratados, permitiendo ampliar la oferta de actividades sin afectar el presupuesto de la Copropiedad.

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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

Como parte del fortalecimiento del tejido social y económico interno, también se realizaron ferias de emprendimiento en las que residentes pudieron dar a conocer sus empresas, productos y servicios, generando lazos comerciales, alianzas estratégicas y oportunidades de apoyo mutuo dentro de la comunidad.

Estas iniciativas reflejan el compromiso de la Administración por consolidar no solo un espacio seguro y organizado, sino también una comunidad participativa, activa y cohesionada, donde los residentes encuentren oportunidades de encuentro, crecimiento y colaboración.

15. Servicios generales y mantenimiento

1.1. Mantenimientos preventivos

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

EQUIPOS	PROVEEDOR	PERIODICIDAD
Planta Eléctrica	Power Electric	Bimestral
Ascensores	Mitsubishi	Mensual
Motobombas elevación y bombas de eyección	Energía y Caudal Mateus	Mensual
CCTV y Equipos de computo	Technology Solutions	Mensual
Control de acceso peatonal	Technology Solutions	Mensual
Sistema de calderín	Internica	Trimestral
Puertas eléctricas y talanqueras	SOLTEC	Trimestral

Durante la vigencia 2025, la Administración estructuró y ejecutó un cronograma de seguimiento para los equipos fijos de la Copropiedad, el cual fue construido de manera conjunta con los contratistas responsables de cada sistema. Este cronograma permitió organizar, programar y supervisar de manera periódica las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo requeridas.

Se realizó un seguimiento exhaustivo a los contratos de mantenimiento vigentes, con el objetivo de garantizar que los equipos se mantuvieran en óptimas condiciones de funcionamiento y que se atendieran oportunamente las necesidades operativas del Conjunto.

A lo largo del año, la Administración efectuó verificación constante del cumplimiento de los cronogramas establecidos, revisando la ejecución de las actividades programadas, los informes técnicos presentados por los contratistas y los estándares de calidad acordados en cada contrato. Este control permitió identificar de manera temprana posibles novedades, realizar ajustes cuando fue necesario y asegurar la continuidad en la prestación de los servicios.

El seguimiento permanente a los contratos de mantenimiento ha sido un componente clave para minimizar riesgos de fallas, prevenir interrupciones en los sistemas de infraestructura fija y proteger la inversión realizada en los equipos de la Copropiedad.

1.2. Mantenimiento sistema de Calderín

Durante el periodo se realizó seguimiento técnico detallado al sistema de calderín de la Copropiedad, identificando necesidades puntuales de mantenimiento correctivo y preventivo

en los equipos instalados en cada una de las torres. Estas intervenciones se ejecutaron con el propósito de conservar el estado óptimo de los equipos, garantizar su vida útil, mantener la eficiencia operativa del sistema y prevenir fallas que pudieran generar suspensión del servicio o riesgos asociados al manejo de gas y presión.

En la **Torre 1**, se realizó el cambio de la válvula air vent, el reemplazo de dos termómetros internos de los tanques, la instalación de válvula de gas y registro de suministro de agua, así como el suministro e instalación de kit de empaques y tubos de condensados. Estas acciones permitieron restablecer parámetros adecuados de medición y control, asegurando la correcta regulación de temperatura, presión y evacuación de condensación dentro del sistema.

En la **Torre 2**, se efectuó el suministro e instalación de kit de empaques y tubos de condensados, atendiendo el desgaste natural de estos componentes, evitando fugas internas y mejorando la eficiencia del equipo.

En la **Torre 3**, se realizó el suministro de bomba, la instalación de embudo para tubo de condensados y la incorporación de manómetro de baja presión para la línea de gas, fortaleciendo los mecanismos de control y monitoreo del sistema, especialmente en lo relacionado con la seguridad y estabilidad del suministro.

En la **Torre 4**, se llevó a cabo el cambio de pirómetro, elemento fundamental para la medición y control de temperatura, garantizando lecturas precisas y reduciendo riesgos por variaciones térmicas no detectadas oportunamente.

En la **Torre 6**, se realizó el cambio del regulador de gas y sus accesorios de instalación, así como el suministro de bomba, mejorando la estabilidad del sistema de combustión y asegurando una operación continua y segura del calderín.

Estas intervenciones no solo responden a correctivos puntuales, sino que forman parte de una estrategia de mantenimiento orientada a conservar el estado técnico de los equipos, minimizar riesgos operativos y evitar contingencias que puedan representar mayores costos para la Copropiedad. El mantenimiento oportuno del sistema de calderín resulta fundamental, dado que impacta directamente el confort de los residentes y la seguridad del sistema de gas en cada una de las torres.

1.3. Sistema de bombeo y fuente ornamental

Durante el periodo se realizaron intervenciones en el sistema hidráulico y ornamental de la Copropiedad con el fin de garantizar su correcto funcionamiento y prevenir fallas mayores.

En la fuente ubicada sobre la Calle 32 se ejecutó la reparación de la electrobomba principal, incluyendo rebobinado y cambio de empaques, así como el reemplazo de un cheque de salida que generaba ruido constante en la zona. Adicionalmente, se instaló un temporizador para programar horarios de encendido y apagado, optimizando el uso del equipo, reduciendo su desgaste y prolongando su vida útil.

Se realizó también el reemplazo de dos bombas de elevación en la Torre 1 y Torre 6, fundamentales para garantizar la presión y distribución adecuada del agua en los inmuebles, evitando interrupciones del servicio.

Dentro del mismo componente, se puso en funcionamiento el sistema de riego de los jardines de la plazoleta del quinto piso, el cual no se encontraba operativo, asegurando así el adecuado mantenimiento de las zonas verdes.

Asimismo, se efectuó seguimiento y mantenimiento a los equipos del sistema hidráulico y de la Red Contra Incendio (RCI), permitiendo controlar su estado y anticipar futuras necesidades por desgaste o vida útil.

1.4. Puertas de vidrio y sistema de acceso

Durante el periodo se realizaron intervenciones correctivas en las puertas de vidrio y en el acceso principal, con el fin de mejorar su funcionamiento y reducir afectaciones por desgaste y alto tráfico.

En el ingreso al gimnasio se reemplazó la bisagra de la puerta, la cual se encontraba descolgada, generando ruidos y fricción contra el piso debido al uso constante. De igual manera, en el sótano de la Torre 4 se efectuó el cambio de la bisagra, la cual presentaba desgaste por uso continuo e inadecuado, ocasionando molestias auditivas a los residentes.

En la entrada principal se modificó el sistema de cierre, instalando el electroimán en la parte superior de la puerta, eliminando la presión que recaía sobre la bisagra de piso y que generaba daños recurrentes. Para esta intervención fue necesaria la participación de un técnico especializado, logrando así el funcionamiento y estabilidad del acceso principal.

1.5. Señalización y seguridad

Con el propósito de fortalecer las condiciones de seguridad y dar cumplimiento a las disposiciones normativas en materia de prevención y gestión del riesgo, durante el periodo se realizaron varias intervenciones en señalización y equipos de emergencia.

Se instalaron 120 señales correspondientes a la ruta de evacuación en las seis torres de la Copropiedad, mejorando la orientación en caso de emergencia y facilitando una evacuación organizada y segura.

Asimismo, se llevó a cabo la recarga de los extintores contra incendio, garantizando que los equipos se encuentren operativos y dentro de los parámetros exigidos para su uso oportuno.

Adicionalmente, se instalaron carteleras informativas en los ascensores y una cartelera principal de ocho bolsillos en la recepción, fortaleciendo los canales de comunicación institucional. También se realizó la demarcación de los ciclistas y la instalación de señalización para las zonas de basuras y reciclaje en las torres, promoviendo el orden y la adecuada disposición de residuos.

1.6. Equipos de transporte vertical – Ascensores

Durante el periodo se realizaron intervenciones para garantizar el adecuado funcionamiento y la seguridad de los ascensores de la Copropiedad.

Se efectuó el cambio de botones y flechas en las botoneras debido al desgaste por uso constante y manipulación inadecuada. Asimismo, se realizaron ajustes en la iluminación interna de las cabinas, mejorando la visibilidad y presentación de los equipos.

En el cuarto de máquinas se reemplazaron los extintores por el tipo adecuado para equipos eléctricos y tecnológicos, fortaleciendo las condiciones de seguridad en este espacio. Es importante mencionar que durante el año se atendieron varias llamadas de emergencia por caída de elementos extraños en el foso de los ascensores, lo que requirió intervención técnica para garantizar la continuidad del servicio y la seguridad de los usuarios.

1.7. Zona de juegos – Cancha de Squash

Durante el periodo se realizaron intervenciones de mantenimiento en la cancha de squash y en las áreas de acceso a las zonas recreativas, con el fin de conservar estos espacios en condiciones óptimas de uso, seguridad y presentación.

En la cancha de squash se ejecutó mantenimiento general, incluyendo raspado, pañetado, lijado y aplicación de pintura en los muros, así como el lijado del piso, mejorando su superficie y condiciones para la práctica deportiva. Adicionalmente, se realizó el cambio de reflectores que se encontraban apagados, optimizando la iluminación del escenario.

En el área de ingreso a la zona de la cancha de squash, salón de juegos y Bavaro Kids, se efectuó el cambio del piso que anteriormente se encontraba en tapete, instalando piso en CPVC, lo cual mejora las condiciones de limpieza, mantenimiento y durabilidad del espacio.

1.8. Pozos de aguas lluvias y nivel freático

Durante el periodo se realizó el lavado y limpieza de los pozos de aguas lluvias y del sistema asociado al nivel freático, como parte del mantenimiento preventivo requerido para garantizar su adecuado funcionamiento.

Estas labores permiten conservar en buen estado las estructuras de almacenamiento, evitar acumulación de sedimentos y asegurar el correcto desempeño del sistema hidráulico de la Copropiedad.

El mantenimiento periódico de estos tanques es fundamental para prevenir obstrucciones, deterioro prematuro de equipos y posibles afectaciones operativas en el manejo de aguas.

1.9. Jardinería y mejoramiento ambiental

Durante el periodo se realizaron intervenciones orientadas al fortalecimiento paisajístico y ambiental de la Copropiedad, buscando no solo mejorar la presentación de las zonas comunes, sino también promover un entorno más sostenible.

Se realizó la adquisición de 12 helechos nativos, así como de diferentes flores y plantas ornamentales que fueron instaladas al costado occidente de la fuente ubicada en el quinto piso. Esta intervención tuvo como objetivo revitalizar el espacio, mejorar su estética y aportar mayor armonía al entorno.

Adicionalmente, la selección de especies buscó atraer fauna como abejas y colibríes, aprovechando la cercanía con la fuente como punto de agua, generando un pequeño ecosistema controlado y separado de la zona infantil, brindando tranquilidad tanto a los residentes como a estas especies.

1.10. Mantenimiento en planta eléctrica

Durante el periodo se realizaron mantenimientos preventivos y correctivos en la planta eléctrica de la Copropiedad, equipo fundamental para garantizar la continuidad operativa en caso de fallas en el suministro de energía por parte de Enel.

La planta eléctrica tiene como función respaldar las zonas comunes y los equipos críticos de la Copropiedad, permitiendo que la operación continúe sin mayores novedades ante interrupciones del servicio externo. Gracias a este sistema se mantienen en funcionamiento áreas esenciales y equipos necesarios para la seguridad y operación general del conjunto.

En este sentido, se efectuó el cambio de filtros y aceites, el reemplazo de mangueras que presentaban desgaste por uso normal, el microfiltrado del ACPM y la carga total de combustible, asegurando que el equipo se encuentre en condiciones óptimas de respuesta ante cualquier eventualidad.

1.11. Gestión administrativa y documental

Durante el periodo se adelantaron acciones orientadas al fortalecimiento administrativo y organizacional de la Copropiedad, buscando mejorar los procesos internos, el control documental y el apoyo a la gestión contable y operativa.

Se realizó la compra de un computador adicional, habilitando un tercer puesto de trabajo que es utilizado por la contadora, la revisoría fiscal cuando se requiere y el supervisor de aseo y mantenimiento, optimizando así la capacidad operativa del equipo administrativo.

En materia documental, se llevó a cabo la organización e identificación de los planos físicos de la Copropiedad, dejándolos clasificados y preparados para su proceso de digitalización, lo que permitirá mayor facilidad de consulta y conservación de la información técnica. Asimismo, se realizó la organización general del archivo y el empaste de los libros de comprobantes de egreso correspondientes a los años 2023 y 2024, fortaleciendo el control y respaldo de la información contable.

En el área de recepción se reinstaló un disco duro de una tera, debido a fallas presentadas por el anterior equipo a causa de su vida útil. Posteriormente se realizó el proceso de respaldo (backup) y reinstalación del sistema, garantizando la continuidad y seguridad de la información.

1.12. Implementación de facturación electrónica

Durante el periodo se implementó el proceso de facturación electrónica para todos los conceptos diferentes a la cuota de administración, en cumplimiento de las disposiciones tributarias vigentes y con el fin de fortalecer la transparencia y trazabilidad en los ingresos de la Copropiedad.

A partir de esta implementación se inició la facturación electrónica de alquiler de zonas comunes, recuperación de máquinas dispensadoras, venta de pines y valeras, tarjetas de acceso para visitantes, parqueaderos, ciclistas, entre otros conceptos ocasionales o adicionales.

Todas las facturas fueron debidamente generadas, grabadas, emitidas y reportadas a la DIAN, presentando los impuestos correspondientes dentro de los plazos establecidos, evitando así cualquier tipo de sanción o novedad tributaria para la Copropiedad.

1.13. Dotación y mejoramiento de espacios comunes

Durante el periodo se realizaron mejoras en la dotación de algunos espacios comunes, con el propósito de optimizar su funcionalidad, presentación y aprovechamiento por parte de la comunidad.

En el salón social se realizó la instalación de una cocina más robusta y amplia, teniendo en cuenta que la anterior no contaba con los gabinetes ni el espacio suficiente para el desarrollo adecuado de eventos. La nueva cocina incluye estufa y un espacio cerrado para la disposición de residuos, lo que permite un mejor manejo de basuras y evita la generación de olores. Adicionalmente, se adquirió una nevera que quedó a disposición de los residentes para el desarrollo de actividades y reuniones.

En una de las salas de negocios se instaló una mesa de juntas en la Sala 1, adecuando el espacio para reuniones formales y fortaleciendo su funcionalidad como área de trabajo.

Asimismo, se realizó la adquisición e instalación de una sala de espera en el ingreso de las Torres 5 y 6, acompañada de planta decorativa e iluminación, mejorando la presentación del espacio y brindando mayor comodidad a residentes y visitantes.

Estas intervenciones contribuyen al fortalecimiento de los espacios comunes, mejoran la experiencia de uso y aportan a la valorización general de la Copropiedad.

1.14. Proyecto de impermeabilización de cubiertas

En cumplimiento de lo aprobado por la Asamblea General de Copropietarios del año 2025, se ejecutó el proyecto de impermeabilización de las cubiertas de la Copropiedad, iniciativa orientada a mitigar riesgos de filtraciones, proteger la estructura y preservar el patrimonio común a largo plazo.

Para el desarrollo del proyecto fue contratada la empresa **Tecnoingeniería de Proyectos S.A.S.**, encargada de ejecutar las labores técnicas correspondientes. Como parte inicial del proceso, se realizó el retiro de las losas de concreto existentes en las cubiertas, actividad que permitió intervenir adecuadamente las superficies y preparar las áreas para la aplicación del nuevo sistema de impermeabilización.

Durante la ejecución del contrato se presentaron retos operativos propios de la magnitud del proyecto, especialmente en las maniobras de retiro y descenso de las losas, así como en algunas etapas del proceso de impermeabilización. Estas situaciones fueron atendidas oportunamente dentro del marco contractual, priorizando siempre la seguridad, el control técnico y la adecuada ejecución de las labores.

Es importante resaltar que el proyecto contó con acompañamiento permanente de la interventoría, así como con seguimiento continuo por parte del Consejo de Administración y la Administración, quienes realizaron supervisión constante al desarrollo de las actividades, verificando el cumplimiento del objeto contractual, la calidad de los trabajos ejecutados y el avance del proceso de impermeabilización en las diferentes zonas intervenidas.



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



Este proyecto representa una inversión estratégica para la Copropiedad, orientada a prevenir afectaciones estructurales futuras, reducir riesgos de humedad y filtraciones, y garantizar la conservación adecuada de las edificaciones en el mediano y largo plazo.

Cierre de informe

Las acciones ejecutadas durante el periodo evidencian el compromiso de la Administración con la mejora continua de la Copropiedad y la conservación adecuada de sus instalaciones.

Cada intervención realizada respondió a criterios técnicos, preventivos y de control, priorizando la seguridad de los residentes, la continuidad operativa de los sistemas esenciales y la protección del patrimonio común. La atención oportuna de mantenimientos correctivos, sumada al fortalecimiento de los procesos preventivos, permite no solo resolver situaciones puntuales, sino anticipar posibles contingencias futuras.

El objetivo permanente ha sido mantener la infraestructura en buen estado, optimizar el funcionamiento de los equipos y garantizar que los espacios comunes continúen siendo seguros, funcionales y acordes con las necesidades de la comunidad.

La Administración continuará trabajando bajo principios de planeación, responsabilidad y transparencia, orientando sus esfuerzos a la sostenibilidad operativa y a la valorización integral de la Copropiedad.

Original firmado

Carolina Corredor

Administradora Delegada

Conjunto Residencial Bavaro Parque Central Bavaria Propiedad Horizontal

Administrado por Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S.

Teléfono: +57 (1) 2457468
Whatsapp: 3157413181

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

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