



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
BÁVARO PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA No. 20 - 2026

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 09:02 a.m. del día 21 de marzo de 2.026, se procede a instalar la sesión ordinaria de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria – Propiedad Horizontal según convocatoria del Representante Legal, Ingeniero Juan Andrés Ruiz Peña, la cual se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con la ley 675 de 2.001, de manera virtual, a través de la plataforma Zoom.

Se informa a los asistentes que la empresa encargada de la logística de la presente Asamblea estará durante la sesión brindando el soporte técnico que se requiera, se informa a los presentes que la sala fue abierta a las 8:30 a.m.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Realiza la presentación el Ing. Juan Andrés Ruíz Peña Gerente General de la firma Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S. y Representante Legal del Conjunto Residencial Bávaro Parque Central Bavaria manifiesta que se dará paso al inicio de la Asamblea de Copropietarios programada para el día 21 de marzo de 2.026 siendo las 9:02 a.m. y contando con un quorum del 55.62% con un total de 241 asistentes, porcentaje que presenta variación durante el desarrollo de la reunión.



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

1. Llamado a lista y verificación del quórum

El Ing. Juan Andrés Ruíz Peña solicita que siendo las 9:09 a.m. se de inicio al orden del día propuesto contando con un quorum del 69.88%.



TORRE 1

INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE
1101	0,227	1705	0,184	11105	0,185	11602	0,186
1102	0,227	1801	0,118	11201	0,119	11603	0,219
1201	0,226	1802	0,185	11203	0,219	11604	0,218
1202	0,226	1803	0,219	11205	0,185	11701	0,119
1301	0,218	1804	0,22	11301	0,118	11702	0,186
1302	0,218	1805	0,185	11302	0,185	11703	0,225
1401	0,224	1901	0,117	11303	0,218	11704	0,218
1402	0,219	1902	0,191	11304	0,225	11705	0,184
1502	0,218	1903	0,225	11305	0,185	11801	0,126
1503	0,219	1904	0,219	11401	0,118	11802	0,186
1504	0,202	1905	0,185	11402	0,185	11803	0,225
1601	0,119	11001	0,118	11403	0,218	11804	0,22
1602	0,185	11002	0,191	11404	0,219	11805	0,185
1603	0,22	11003	0,218	11405	0,184	11901	0,118
1604	0,219	11004	0,219	11501	0,118	11902	0,186
1605	0,185	11005	0,186	11502	0,185	11903	0,368
1701	0,117	11101	0,119	11503	0,218	11904	0,364
1702	0,185	11102	0,186	11504	0,219	11905	0,326
1703	0,218	11103	0,224	11505	0,186		
1704	0,218	11104	0,218	11601	0,119		

TORRE 2

INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE
2101	0,227	2802	0,218	21203	0,219	21602	0,219
2102	0,227	2803	0,218	21205	0,119	21603	0,219
2202	0,227	2804	0,203	21301	0,186	21604	0,203
2401	0,217	2805	0,117	21302	0,219	21605	0,119
2402	0,217	2902	0,219	21303	0,219	21701	0,185
2501	0,202	2903	0,218	21304	0,202	21703	0,219
2502	0,218	2905	0,119	21305	0,118	21704	0,209
2503	0,219	21001	0,191	21401	0,185	21705	0,118
2504	0,203	21003	0,222	21402	0,218	21801	0,186
2601	0,185	21004	0,204	21403	0,218	21802	0,219
2602	0,219	21005	0,117	21404	0,207	21803	0,218
2603	0,219	21101	0,186	21405	0,118	21804	0,203
2605	0,117	21102	0,219	21501	0,186	21805	0,118
2701	0,185	21103	0,219	21502	0,219	21901	0,324
2702	0,217	21104	0,203	21503	0,219	21902	0,365
2703	0,219	21105	0,117	21504	0,208	21903	0,366
2705	0,118	21201	0,185	21505	0,119	21904	0,203
2801	0,185	21202	0,225	21601	0,185	21905	0,12

TORRE 3

INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE
3101	0,227	3704	0,219	31103	0,218	31601	0,120
3102	0,226	3705	0,185	31105	0,185	31602	0,204
3103	0,227	3801	0,118	31201	0,12	31603	0,218
3104	0,226	3802	0,206	31202	0,204	31604	0,218
3201	0,227	3803	0,218	31203	0,218	31605	0,186
3202	0,229	3804	0,218	31204	0,219	31701	0,118
3301	0,219	3805	0,185	31205	0,186	31702	0,205
3302	0,218	3901	0,118	31301	0,118	31703	0,218
3402	0,218	3902	0,204	31302	0,204	31704	0,219
3501	0,206	3903	0,218	31303	0,22	31705	0,185
3502	0,219	3904	0,218	31304	0,219	31801	0,119
3503	0,223	3905	0,186	31305	0,186	31802	0,205
3504	0,200	31001	0,119	31401	0,117	31803	0,219
3603	0,218	31002	0,204	31402	0,204	31804	0,219
3604	0,219	31003	0,226	31403	0,218	31805	0,185
3605	0,186	31004	0,219	31405	0,186	31901	0,119
3701	0,119	31005	0,185	31503	0,219	31902	0,203
3702	0,204	31101	0,118	31504	0,218	31903	0,364
3703	0,218	31102	0,205	31505	0,193	31904	0,365

TORRE 4

INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE
4101	0,226	4705	0,117	41105	0,117	41601	0,185
4102	0,227	4801	0,186	41201	0,186	41602	0,219
4104	0,225	4802	0,218	41202	0,218	41603	0,228
4201	0,226	4803	0,219	41203	0,218	41604	0,185
4202	0,226	4804	0,185	41205	0,117	41605	0,117
4301	0,219	4805	0,119	41301	0,184	41701	0,186
4401	0,217	4901	0,185	41302	0,218	41702	0,218
4402	0,218	4903	0,219	41303	0,219	41703	0,219
4501	0,207	4904	0,186	41304	0,186	41704	0,185
4502	0,219	4905	0,138	41305	0,119	41705	0,12
4504	0,185	41001	0,185	41402	0,219	41801	0,186
4601	0,185	41002	0,219	41403	0,219	41802	0,218
4602	0,217	41003	0,219	41404	0,185	41803	0,225
4603	0,218	41004	0,186	41405	0,119	41804	0,186
4604	0,185	41005	0,119	41501	0,185	41805	0,118
4605	0,118	41101	0,186	41502	0,218	41902	0,363
4701	0,184	41102	0,225	41503	0,225	41903	0,363
4702	0,218	41103	0,225	41504	0,186	41904	0,186
4703	0,219	41104	0,186	41505	0,119	41905	0,118

TORRE 5

INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE
5102	0,227	5705	0,186	51202	0,185	51602	0,188
5103	0,219	5801	0,119	51203	0,219	51603	0,217
5104	0,219	5802	0,186	51204	0,219	51604	0,217
5201	0,226	5803	0,219	51205	0,186	51605	0,186
5202	0,226	5804	0,218	51301	0,118	51701	0,119
5301	0,219	5805	0,186	51302	0,186	51702	0,186
5302	0,219	5901	0,119	51303	0,218	51703	0,224
5401	0,22	5902	0,186	51304	0,219	51704	0,22
5402	0,219	5904	0,219	51305	0,187	51705	0,185
5502	0,218	5905	0,119	51401	0,117	51801	0,118
5503	0,218	51001	0,119	51402	0,185	51802	0,186
5504	0,202	51002	0,185	51403	0,219	51803	0,219
5601	0,118	51004	0,219	51404	0,219	51804	0,22
5602	0,187	51005	0,186	51405	0,191	51805	0,186
5604	0,224	51101	0,119	51501	0,118	51901	0,119
5605	0,186	51102	0,185	51502	0,185	51902	0,185
5701	0,118	51103	0,22	51503	0,225	51903	0,365
5702	0,186	51104	0,218	51504	0,218	51904	0,365
5703	0,219	51105	0,185	51505	0,186	51905	0,326
5704	0,231	51201	0,117	51601	0,119		

TORRE 6

INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE	INMUEBLE	COEFICIENTE
6101	0,228	6502	0,219	61001	0,186	61502	0,219
6102	0,227	6503	0,218	61002	0,219	61503	0,222
6103	0,142	6504	0,141	61003	0,22	61504	0,143
6104	0,118	6505	0,117	61004	0,143	61505	0,118
6106	0,234	6601	0,184	61005	0,117	61602	0,22
6107	0,146	6602	0,219	61101	0,184	61603	0,218
6108	0,12	6603	0,218	61102	0,219	61604	0,141
6201	0,186	6605	0,119	61103	0,219	61605	0,118
6202	0,227	6701	0,186	61104	0,142	61702	0,224
6203	0,225	6702	0,219	61105	0,119	61703	0,219
6204	0,143	6704	0,143	61201	0,184	61704	0,142
6205	0,119	6705	0,119	61203	0,217	61705	0,118
6301	0,186	6801	0,185	61204	0,143	61801	0,189
6302	0,22	6802	0,218	61205	0,119	61802	0,218
6303	0,219	6803	0,217	61301	0,188	61803	0,217
6304	0,143	6804	0,141	61302	0,219	61804	0,144
6305	0,118	6805	0,119	61304	0,142	61901	0,323
6401	0,186	6901	0,184	61305	0,119	61902	0,365
6403	0,221	6902	0,219	61401	0,184	61903	0,365
6404	0,143	6903	0,219	61403	0,219	61904	0,141
6405	0,117	6904	0,143	61404	0,143	61905	0,117
6501	0,185	6905	0,117	61501	0,187		

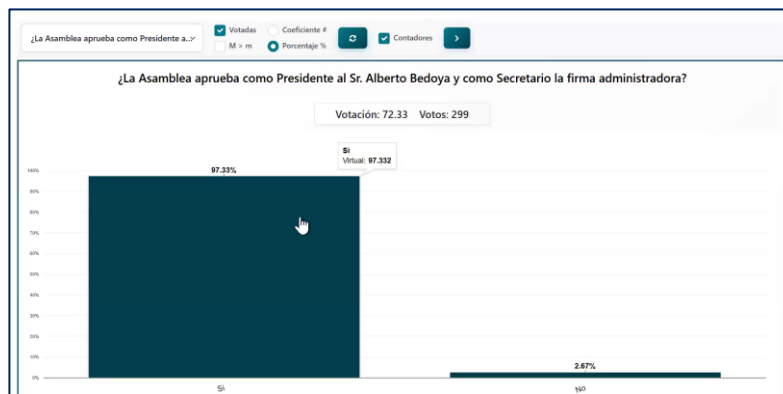
2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea

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

41402 Alberto Bedoya: Se postula para apoyar y actuar en la presente sesión como presidente de la Asamblea.

El Ing. Juan Andrés Ruíz menciona que el Sr. Alberto Bedoya es parte del Consejo de Administración actual, agradece su postulación y solicita se active a pregunta.

Se somete a consideración de la Asamblea ¿La Asamblea aprueba la postulación del señor 41402 Alberto Bedoya presidente de la Asamblea y la Administración como secretario?



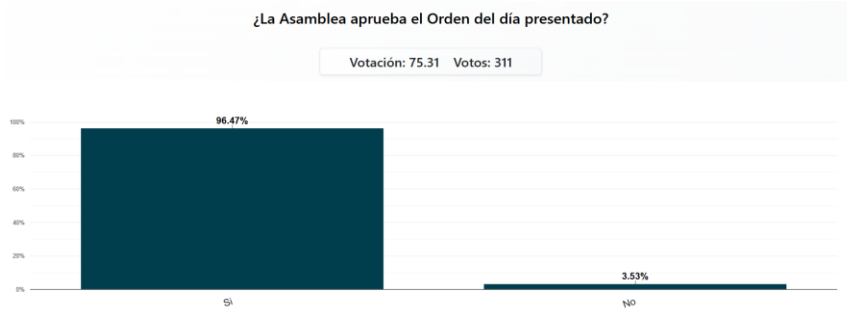
3. Aprobación del orden del día.

41402 Alberto Bedoya: Una vez posesionado en el cargo, solicita a la firma administradora que se realice la lectura del orden del día propuesto para la presente Asamblea.

1. Registro de asistencia y verificación del quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Aprobación del orden del día.
4. Aprobación del Reglamento para el funcionamiento de la Asamblea.
5. Nombramiento de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta.
6. Informe de Gestión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y la Administración año 2025.
7. Informe del Revisor Fiscal año 2025.
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros año 2025.
9. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia 2026.
10. Presentación y aprobación del cambio a Tarifa Multiusuario.
 - a) Presentación y aprobación del cambio a tarifa multiusuario para el servicio público de aseo.
 - b) Presentación y aprobación del cobro del servicio de aseo bajo la modalidad de coeficiente de copropiedad.
11. Elección Presentación y aprobación del porcentaje o indicador para el incremento anual de la cuota de administración a partir del 01 de enero de 2027.
12. Elección del Consejo de Administración.

13. Elección Comité de Convivencia.
14. Elección, nombramiento y fijación de honorarios Revisor Fiscal.
15. Propositiones y varios.

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

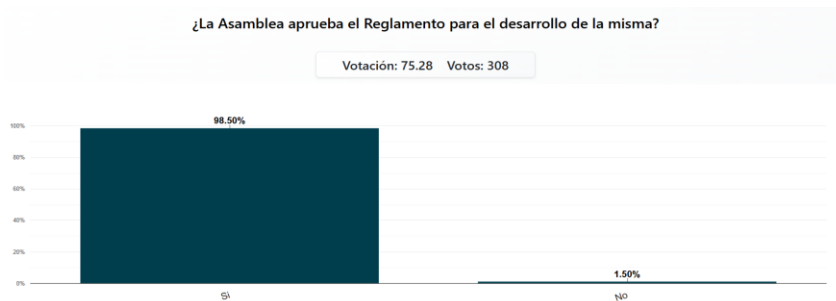


4. Aprobación del Reglamento para el funcionamiento de la Asamblea.

41402 Alberto Bedoya: Solicita a la administración dar lectura al reglamento para el funcionamiento de la Asamblea.

El Ing. Juan Andrés Ruíz Peña Informa que el reglamento para el funcionamiento de la Asamblea fue preparado con antelación y compartido con la comunidad. Hace lectura de este con los siguientes puntos:

- Escuchemos con respeto y procuremos abordemos los temas de manera adecuada, evitemos reiterar si un tema ya fue tratado y discutido.
- Muchos queremos intervenir, por ello debemos racionalizar el tiempo y limitarlo a máximo dos (2) minutos, seamos breves, claros y concisos.
- Seamos pacientes. Los temas deben tratarse conforme a lo establecido en el orden del día.
- Para intervenir levante la mano con el icono de la plataforma y espere a que el o la presidente le otorgue el uso. Se dispondrá en estricto orden.
- Antes de su intervención indique, por favor, su nombre y número de apartamento.
- Cuando lo considere necesario, el presidente, someterá a votación la moción de suficiente ilustración sobre un tema y en caso de ser aprobada se procederá a votación.
- La decisión no serán objeto de discusión posterior.
- Una reunión de esta magnitud exige la preparación de todos sus participantes, por favor, revise la documentación con antelación.



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

Ing. Juan Andrés Ruíz Peña: Solicita a los Asambleístas que deseen postularse para formar parte de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta, que levanten la mano a través de la aplicación. Menciona que esta labor es importante ya que con ellos se verifica que

lo que se tiene escrito en el acta es lo que en efecto se habló y se trato en la presente sesión.

Indica que algunas de las condiciones para las personas que deseen participar son:

- Estar presentes durante el desarrollo de toda la reunión.
- Verificar el contenido del acta.
- Verificar que la información sea clara y veraz.
- Tener disponibilidad de tiempo para realizar la firma del acta en la oficina de administración una vez sea aprobada.

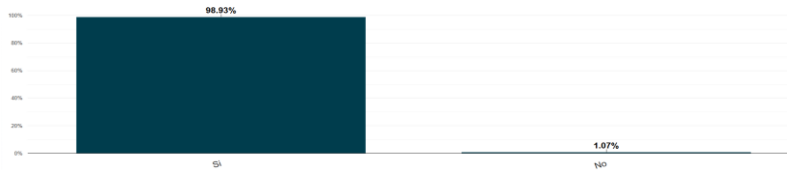
Se postulan los siguientes:

Inmueble	Nombre
31605	Margarita Useche
6301	Maribel Florian
41404	Alejandra Molano
11501	Esmeralda Sánchez

Se somete a consideración de la Asamblea la elección de las personas que estarán apoyando con la comisión verificadora de la redacción del acta.

¿La Asamblea aprueba las personas postuladas para la Comisión verificadora del acta: Margarita Useche 3-1604, Maribel Florian 6-301, Alejandra Molano 4-1404, Esmeralda Sánchez 1-1501?

Votación: 74.81 Votos: 308



6. Informe de Gestión del Consejo de Administración, Comité de Convivencia y la Administración año 2.025.

Ing. Juan Andrés Ruíz – Representante Legal: Informa que, se presentará un informe conjunto de los antes mencionados y da la palabra a Carolina Corredor Administradora Delegada.

Carolina Corredor – Administradora Delegada: Inicia la presentación del informe de administración.

Da a conocer que el informe será presentado en cinco partes divididas de la siguiente forma: **1.** Órganos de dirección y control, ejecución presupuestal y contratación. **2.** Proyecto impermeabilización cubiertas. **3.** Inversiones y mejoras de zonas comunes. **4.** Informe de mantenimientos y adecuaciones. **5.** Recomendaciones y sugerencias de pendientes.

1. Órganos de dirección y control, ejecución presupuestal y contratación.

Da a conocer a los Asambleístas el Talento Humano de la firma gestión de activos inmobiliarios S.A.S. que presta sus servicios en la Copropiedad, Gestión está vinculada desde septiembre de 2023, menciona que la firma cuenta con la representación legal de la Copropiedad por el Ing. Juan Andrés Ruíz Peña, representante legal suplente Sra. Dugna Acosta Bohórquez, administradora delegada la Sra. Jazmín Carolina Corredor Palacios y asistente administrativo la Srta. Dayana Oviedo.

El Consejo de Administración 2.025 -2.026 estuvo integrado por un numero plural de Copropietarios dentro de los que se encontraban:

NOMBRES COMPLETOS	TORRE / APTO
Alberto Bedoya	41402
Arlax Rubio	60106
Nancy Alfonso	61703
Luz Marina Álzate	61901
María Elsa Quiñones	61902

En cuanto al comité de convivencia informa que se conto con la participación del Sr. Diego Rodríguez, la Sra. Ana Márquez y la Sra. Teresa Gómez, todos ellos Copropietarios.

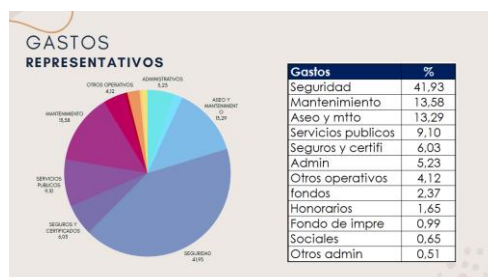
Informa que se tienen las pólizas de la copropiedad al día y con un vencimiento para el mes de octubre de 2026, indica que estas pólizas se encuentran suscritas con Chubb Colombia y se cuenta con una póliza para zonas comunes, Responsabilidad Civil Extracontractual y Directores y Administradores, el vencimiento de estas se encuentra con fecha de 22 de octubre de 2026. Se informa que para la presente vigencia y con el arreglo que se realizó en las cubiertas de las Torres, no se presentaron siniestros ni reclamaciones a la aseguradora.

En cuanto a la información contractual de la Copropiedad se informa que se tienen los contratos con proveedores para el mantenimiento de equipos y prestación de servicios amparados bajo las pólizas necesarias y según el tipo de contrato que se ha suscrito con el fin de que se mantengan las instalaciones y equipos en correcto estado, los contratos que se tienen suscritos con corte a diciembre de 2025 son:



Sobre los contratos presentados se informa que estos son los valores que se cancelan de acuerdo con la periodicidad del contrato de forma mensual, bimensual y trimestral. Presenta el análisis de la ejecución presupuestal donde informa que se presento un ingreso superior al presupuestado por un valor de \$25.761.649, frente a los gastos menciona que se presento un menor gasto por valor de \$10.034.911, por lo que para el final y resultado del ejercicio se tiene un excedente de \$36.248.543 esto teniendo en cuenta la adecuada gestión de los recursos dando prioridad a las afectaciones importantes que se presentaron y que afectaron a los residentes de forma directa, teniendo en cuenta el adecuado control y manejo de los recursos se lograron adelantar grandes proyectos que se tenían pendientes al interior de la Copropiedad.

En cuanto a los ingresos menciona que se tienen unos ingresos operacionales por valor de \$2.823.367.137 correspondientes al 94.61% del total de los ingresos, los ingresos no operacionales por valor de \$160.748.644 correspondientes al 5.38% del total del ingreso, por lo que se presento un ingreso total de \$2.984.115.781 para la vigencia 2025. En relación con los gastos se presenta una relación de gastos a continuación:



2. Proyecto impermeabilización cubiertas.

Se da continuidad al proyecto de impermeabilización de las cubiertas de las seis (6) torres del conjunto. Para tal efecto, se presentan las imágenes que evidencian el estado inicial de las cubiertas, así como los contratos suscritos y el detalle de los recursos con los cuales se ejecutó y culminó el proyecto.

ANTES

←

DESPUES

→

PROYECTO IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS
CONTRATOS SUSCRITOS - RECURSOS

CONTRATOS SUSCRITOS			
No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO CONTRATO	VALOR CONTRATO
	TECNOINGENIERIA DE PROYECTOS	IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS	\$ 467,688.020
	CONCEPTO COMERCIAL	INTERVENTORIA IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTAS	\$ 45,394.698
TOTAL DE LA INTERVENCIÓN			\$ 513,082.718

RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA LABOR			
FONDO DE INVERSIÓN CON SALDO A DIC/2024			
	APROBADO POR ASAMBLEA	\$	128,294.486
	CUOTA EXTRAORDINARIA FACT ABRIL Y JUNIO 2025	\$	348,957.507
	APOYO SEGURIDAD	\$	35,830.725
TOTAL DE RECURSOS			\$ 513,082.718

Adicionalmente, se informa que, como soporte complementario a la información presentada, se cuenta con una nota de reconocimiento emitida por el interventor, dirigida al contratista, en la cual se certifica que la obra fue ejecutada en un 100%, dejando una impermeabilización plenamente funcional para la copropiedad. De igual forma, se resalta el reconocimiento otorgado al contratista por los avances alcanzados, así como por la adecuada implementación y seguimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) durante la ejecución de la obra.

3. Inversiones y mejoras de zonas comunes.

Se presenta el informe de las inversiones realizadas en la copropiedad durante el año, dentro de las cuales se destaca la adecuación y cambio de la cocineta del salón social, la cual fue dotada con estufa y nevera, con el fin de mejorar las condiciones para quienes hacen uso de este espacio. Así mismo, se llevó a cabo la compra e instalación de mobiliario para las salas de estar de las Torres 5 y 6, así como la adquisición de la mesa para la sala de reuniones, instalada en la Sala de Negocios 1.

De igual forma, se realizó el cambio del tanque de almacenamiento de agua caliente de la Torre 3. Adicionalmente, se ejecutó un proyecto de actualización del sistema de seguridad, que incluyó el cambio de cámaras y la implementación de nuevos sistemas de reconocimiento y detección de intentos de intrusión, así como el mejoramiento de los sistemas existentes en la copropiedad.

Estas inversiones se llevaron a cabo con el propósito de fortalecer la infraestructura, la seguridad y el bienestar de los residentes.

INVERSIONES - ZONAS COMUNES
CAMARAS - PUERTAS - CONTROL DE ACCESO

INVERSIONES - ZONAS COMUNES

CONTRATOS SUSCRITOS			
CONTRATISTA	OBJETO CONTRATO	VALOR CONTRATO	RECURSOS
JUAN CARLOS BERRAGO	SUMINISTRO E INSTALACION COCINA SALON SOCIAL	\$ 10,029,900.00	PROPIOS PRESUPUESTO
ALEJANDRO MARQUEZ	SUMINISTRO SALA DE ESTAR PARA TORRES 5 Y 6	\$ 4,500,000	PROPIOS PRESUPUESTO
ALEJANDRO MARQUEZ	SUMINISTRO MESA DE JUNTAS SALA 1	\$ 4,500,000	PROPIOS PRESUPUESTO
TECHNOLOGY SYSTEM	CAMBIO DE CAMARAS EN PERNIERALES E INSTALACION EN PUNTOS MUERTOS - SUMINISTRO E INSTALACION DE CAMARAS EN SOLANOS Y REUBICACION DE CAMARAS EXISTENTES	\$ 54,742,618	FORTALECIMIENTO SEGURIDAD - APOYO
TECHNOLOGY SYSTEM	SUMINISTRO E INSTALACION DE PUERTAS DE VIDRIO EN ACCESO PRINCIPAL CON CAMARAS Y CONTROL DE ACCESO	\$ 141,156,622	FORTALECIMIENTO SEGURIDAD
INTERNICA	CAMBIO DE TANQUE DE ALMACENAMIENTO AGUA CALIENTE TORRE 3	\$ 26,338,560	PROPIOS PRESUPUESTO
INTERNICA	CAMBIO DE TANQUE DE ALMACENAMIENTO AGUA CALIENTE TORRES	\$ 29,830,870	PROPIOS PRESUPUESTO
TOTAL INVERSION A CARGO DE LA COPROPIEDAD		\$ 219,202,628	
TOTAL INVERSION FORTALECIMIENTO SEGURIDAD		\$ 195,899,248	
TOTAL INVERSION AÑO 2025		\$ 227,606,248	

Para cada una de las inversiones presentadas se consideraron tres (3) cotizaciones, con el fin de identificar el proveedor que ofreciera la mejor propuesta, no solo en términos económicos, sino también técnicos. Dentro de este proceso, se verificaron los recursos disponibles y se definió la forma en que estos serían destinados para cada inversión.

4. Informe de mantenimientos y adecuaciones.

Se dan a conocer las actividades de mantenimiento más relevantes desarrolladas durante el año, informando que, adicional a estas, se atendieron de manera permanente actividades rutinarias tales como el cambio de luminarias, switches y sensores, entre otras, las cuales fueron ejecutadas con el apoyo del personal de mantenimiento de la copropiedad.



Dentro de las actividades que se destacan, se encuentran las adecuaciones realizadas en el oratorio de la copropiedad, donde se llevó a cabo el cambio de la iluminación, ajustes de pintura y renovación del piso. En la zona de lavandería, se informa que se adelantaron reuniones con la empresa Lavanti, encargada de la operación del espacio, con el fin de implementar mobiliario adicional para el planchado y la adecuada disposición de la ropa y elementos de lavado. En cuanto a la zona de Bávaro Kids, se realizó la adecuación del baño, teniendo en cuenta que anteriormente se contaba con un baño para adultos que no era adecuado para los usuarios de este espacio; adicionalmente, se instalaron repisas para libros y se promovió una donación de libros infantiles dentro de la comunidad.

Así mismo, se llevó a cabo el mantenimiento de la cancha de squash, incluyendo intervención en paredes y pisos, y en la parte externa se realizaron ajustes en el piso del pasillo de acceso, así como en la tapa del tanque de agua potable subterráneo. De igual forma, se ejecutó el mantenimiento del gimnasio en aspectos relacionados con pintura, señalización y adecuación de repisas instaladas al interior del espacio. En las salas de negocios y el salón social, se instalaron dispensadores de jabón, toallas de manos y papel higiénico, dejando la dotación de estos consumibles para quienes hacen uso de dichos espacios.

En cuanto a las áreas externas, se adelantaron adecuaciones en el parque ubicado sobre la Carrera 13 A, donde se instaló una malla y cerramiento en la zona que conduce hacia los espacios de ventilación de los parqueaderos de la copropiedad. También se realizó la limpieza y mantenimiento de las jardineras de la plazoleta del quinto piso, junto con la instalación de un nuevo sistema de riego. Adicionalmente, se efectuaron las adecuaciones necesarias para la apertura de los cuartos de basuras, incluyendo la instalación de canecas y la señalización de estos espacios. Se dio continuidad al proceso de cambio de flautas y tuberías de medidores, las cuales se encuentran en material galvanizado y han venido generando afectaciones en los muros de las zonas comunes.

En relación con las actividades sociales, se informa que durante el año se continuó trabajando en la construcción de comunidad, mediante la programación de diferentes actividades de interés para los distintos grupos de la copropiedad. Se desarrollaron actividades dirigidas a niños, enfocadas en el arte, la estimulación sensorial y la lectura, así como actividades para adultos como yoga, pilates, rumba y kickboxing. Igualmente, se ofrecieron actividades pagas para quienes estuvieran interesados, tales como clases de maquillaje y preparación de sushi, promoviendo espacios de integración entre los residentes.

Adicionalmente, se llevó a cabo la feria de emprendimientos de Bávaro en dos ediciones, invitando a los emprendedores de la copropiedad a participar y a los residentes a conocer y disfrutar de los productos y servicios ofrecidos. En el mes de octubre se celebró el Día del Niño, jornada en la cual se compartió con los más pequeños a través de actividades recreativas, la entrega de un snack saludable y un detalle conmemorativo.

Finalmente, se informa que también se adelantaron gestiones administrativas, entre las que se incluye la instalación de repisas para la adecuada organización del archivo de la copropiedad, así como el empaste de los libros contables correspondientes a los años 2023 y 2024.

5.Recomendaciones y sugerencias de pendientes.

1.Mantenimiento de ductos de ventilación: Se recomienda realizar esta intervención, con un valor estimado de \$145.000.000, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento y condiciones de seguridad.

2.Instalación de puertas cortafuego en rutas de evacuación: Se proyecta la instalación y/o reposición de aproximadamente 125 puertas en escaleras de emergencia, con una inversión estimada d, como medida clave para el cumplimiento de normas de seguridad.



3. Luces de emergencia en escaleras de evacuación: Se sugiere la implementación de este sistema, como medida preventiva ante eventuales fallas en el suministro eléctrico.

4. Cambio de tanques de almacenamiento de agua caliente: Durante el año 2025 se reemplazaron 2 de los 12 tanques existentes. Sin embargo, los 10 restantes podrían presentar fallas a futuro. Cada tanque tiene un valor aproximado de \$30.000.000, por lo que se recomienda planificar su reposición progresiva.

5. Fondos de destinación específica: Se recomienda no disminuir los valores actualmente presupuestados y monetizados, considerando que los proyectos requeridos por la Copropiedad son de alto costo y su reducción podría implicar la necesidad de cuotas extraordinarias.

6. Representación de inmuebles en Asamblea: Establecer el número máximo de inmuebles que una misma persona podrá representar en la Asamblea de Copropietarios, con el fin de garantizar la equidad en la toma de decisiones.

Informe del Comité de Convivencia: Se proyecta el video correspondiente al informe del Comité de Convivencia, en el cual se informa la atención de aproximadamente veintitrés (23) casos durante el periodo. Se pone en conocimiento de los copropietarios que las situaciones de mayor recurrencia estuvieron relacionadas con temas de ruido al interior de los inmuebles, así como con la inadecuada disposición de desperdicios y desechos arrojados desde ventanas o balcones, lo cual ha generado afectaciones directas en la salubridad de los demás residentes.

Adicionalmente, se presentaron afectaciones menores a vehículos en los parqueaderos, frente a las cuales el Comité de Convivencia actuó como mediador, facilitando la resolución de los conflictos y la concertación de acuerdos orientados a fortalecer la sana convivencia en la copropiedad.

Como cierre del informe, el Comité de Convivencia hace un llamado a todos los residentes y copropietarios a actuar con responsabilidad y empatía, recordando que la copropiedad es el hogar de todos y que es deber de quienes hacen parte de la comunidad contribuir al mantenimiento del orden y la adecuada convivencia entre vecinos.

41402 Alberto Bedoya: indica que se dará inicio a las intervenciones por parte de los residentes y precisa que, en primera instancia, se atenderán las inquietudes formuladas por los asambleístas en relación con la intervención realizada en las cubiertas. En este sentido, procede a dar lectura a algunas de las preguntas formuladas a través del chat, dentro de las cuales se destacan las relacionadas con el tiempo de garantía de la impermeabilización ejecutada y la periodicidad con la que debe realizarse el mantenimiento de la misma.

Ing. Fabian Ramírez: Se presenta como el Representante Legal de la empresa Tecnoingeniería de Proyectos, firma encargada del mantenimiento e impermeabilización de las cubiertas de la Copropiedad.

Informa que se dio cumplimiento a los cronogramas de actividades pactadas, así como se realizaron las pruebas de estanqueidad necesarias para validar el estado de la impermeabilización y verificar que esta fuese funcional, agrega que se tiene una garantía por servicio de dos años calendario, donde si se observa alguna humedad o gotera viva se tendría el servicio y atención para solucionar las novedades presentadas, en cuanto a temas de mantenimiento indica que se deben llevar a cabo máximo cada 18 meses, indica que los mantenimientos iniciales implican temas de aseo, adicional a esto menciona que se deben realizar de forma continua temas de limpieza general y de destape de sifones. Resalta que se tiene una muy buena impermeabilización en la Copropiedad con tecnología de punta.

31804 Carlos Gutiérrez: Informa que la impermeabilización usada en las cubiertas se puede catalogar como uno de los mejores sistemas que se tienen en la actualidad, sin embargo,

solicita se aclare en temas climáticos la afectación que puede generar para los pisos altos el retiro de las losetas de concreto que se tenían instaladas.

Ing. Fabian Ramírez: Indica que, aunque se tuvo que contemplar el peso que representaban las losetas en la cubierta desde su construcción, por la disposición de los tanques que se tienen en la cubierta y por la facilidad de mantenimiento de esta zona, se tomó una buena decisión en el retiro de estos elementos, en relación al tema del cambio climático informa que el sistema instalado actúa como una barrera y permite que se tenga una temperatura estable.

El Ing. Juan Andrés Ruíz indica que para efectos del acta se puede tener en cuenta el comentario escrito en el chat por parte del señor Rolando Fonseca residente del piso 19 quien indica que no se han presentado problemas con la temperatura desde la intervención de las cubiertas.

21701 Andrea Garzón: Pregunta por la instalación de las cámaras de seguridad, menciona que tal como se expuso estas cuentan con inteligencia artificial, por lo que solicita se explique por el almacenamiento de estos videos, si están quedando las imágenes en la nube o que medidas se contemplaron dentro de la protección de datos de residentes y copropietarios.

31605 Margarita Useche: Informa que realiza esta intervención toda vez que ella de la mano con la señora Conchita Bedoya participaron en la construcción de la política de Habeas Data para la Copropiedad por lo que se cuenta con una política general y un manual de procedimientos, aclara que la inteligencia artificial aplicado en la Copropiedad trataría de límites que una vez sean traspasados den una alerta a la seguridad para tener una reacción oportuna, adiciona que no se esta subiendo a ninguna nube o red, ya que esta información e imágenes son almacenadas en los servidores de la Copropiedad y se sobrescriben una vez se completa la capacidad de los servidores, agrega que no se realiza transferencia de datos a terceros. Adicional a esto el personal de seguridad firma de forma individual unas cláusulas de confidencialidad, así como dentro del contrato de seguridad se incluye acuerdo de confidencialidad y supresión de datos. Indica que en cuanto a lo que se tiene establecido para la propiedad horizontal se cumple y se tiene blindada a la Copropiedad en temas de protección de datos e imágenes.

51202 Melina Blanco: solicita se aclare el tiempo de la garantía general del sistema de impermeabilización.

Ing. Juan Andrés Ruíz: Informa que el sistema de impermeabilización cuenta con una garantía de 10 años, esto como vida útil del servicio, según lo expresado por SIKA, teniendo en cuenta que se deben realizar los mantenimientos correspondientes.

51703 Ruby Pedraza: Manifiesta la inconformidad en cuanto a la reparación realizada en la cancha de squash, teniendo en cuenta que se presentó una afectación en el piso de la cancha el cual solicita se revise antes de que se pase el tiempo de garantía de la intervención, agradece la intervención del piso externo y el cambio de la tapa del tanque, adiciona que se debe cambiar el sistema de cierre ya que con un candado no se considera suficiente seguridad.

01201 Luisa Hurtado: Solicita se aclare de las intervenciones que ha realizado la Administración y Comité de Convivencia referente al caso del 01301 y 01401, esto teniendo en cuenta que no se ha logrado definir cual de los apartamentos es el que genera los ruidos fuertes, como si fueran pisadas de elefante las cuales afectan el descanso de su familia particularmente de su hijo de seis años.

41402 Alberto Bedoya: Indica que es importante que los residentes y copropietarios tengan en cuenta que el Comité de Convivencia es un órgano de conciliación entre las partes, esto en aras de que sean las partes quienes por voluntad propia lleguen a acuerdos que fortalezcan y mantengan la sana convivencia en la Copropiedad. Adiciona que si la situación se desborda y no se logra mediar con el Comité de Convivencia se tendría que

tomar medidas con otras instancias ya de carácter policivo y casas de justicia a nivel local para mediar y resolver estos temas.

31605 Margarita Useche: Agradece las gestiones realizadas e informa que se tienen consultas personales y a nivel de chat por lo cual expresa que se resuelvan las dudas relacionadas con la instalación de los cargadores de vehículos eléctricos, sobre el que solicita se explique si se contó con un estudio técnico que avalara la instalación de los cargadores individuales y no se diera continuidad a la instalación de cargadores comunales como se pensó en un inicio teniendo en cuenta que se podrían presentar problemas con las cargas que soporta la subestación una vez se tengan más y más solicitudes de propietarios. En cuanto a las puertas de vidrio menciona que se revise por qué se priorizaron los temas de seguridad y protección de bienes y no los temas de seguridad física en relación a la protección de la vida, esto teniendo en cuenta que los dos proyectos tenían valores similares, agrega que no es con la intención de cuestionar las gestiones realizadas, si no que el próximo consejo lo tenga en cuenta para dar prioridad a los proyectos.

Ing. Juan Andrés Ruíz: Aclara que en relación con los cargadores eléctricos es importante precisar que la decisión que se tomó durante este año obedece a la demanda que se tiene en este momento en la Copropiedad, menciona que cada usuario interesado es el responsable de presentar el proyecto, así como asume los gastos que represente la instalación de este dispositivo. Adiciona que la instalación de cargadores comunales representa una inversión para la Copropiedad y por la baja demanda que se tiene en la actualidad no era viable esta instalación y se tomó la decisión de instalación de medidores individuales.

01301 Ruth Milena Velásquez: menciona que se une a la solicitud de la residente del 01201 ya que también ha presentado las quejas correspondientes por los sonidos que se producen al interior del inmueble 01401.

7. Informe del Revisor Fiscal año 2025.

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. Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros del **CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), correspondientes al 31 de diciembre de 2025. Dichos estados financieros comprenden el **estado de situación financiera** y el **estado de resultados integrales** para el ejercicio terminado en esa fecha, así como un **resumen de las políticas contables significativas**.

La auditoría se llevó a cabo conforme a los requisitos establecidos en el **Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015**, el **Decreto 2496 de 2015** y otras normativas que regulan o modifican las disposiciones vigentes. Además, se auditó el conjunto de **Notas a los Estados Financieros** para los años terminados en esas fechas, en cumplimiento con lo dispuesto en la **Orientación Profesional No. 015 de 2006** del **Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP)**, aplicable a la propiedad horizontal.

2. Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La **Administración** es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad, así como de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de conformidad con el **Decreto No. 2420 de 2015**, mediante el cual se

reglamentan las **Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información**. Además, la Administración es responsable del diseño, implementación y mantenimiento del control interno que considere necesario para asegurar la preparación adecuada de los estados financieros.

3. Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basada en los resultados de mi auditoría. He realizado la auditoría de conformidad con el **Decreto 302 de 2015**, que adopta las **Normas Internacionales de Auditoría (NIA)**. Estas normas exigen cumplir con los requisitos éticos y planificar y ejecutar la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de inexactitudes materiales.

Una auditoría incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar mi opinión, dado que se entrega mensualmente al **Consejo de Administración** un informe con los resultados pertinentes.

4. Opinión

En mi opinión, los estados financieros, junto con sus Notas, presentan de manera fiel, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del **Conjunto Residencial Bavaro - Parque Central Bavaria - Propiedad Horizontal** a diciembre de 2025, así como sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha. Esto se ha realizado de conformidad con el **Decreto Único Reglamentario No. 2420 de 2015**, el **Decreto 2649 de 1993** y la **Orientación Profesional del Consejo Técnico de la Contaduría Pública** para la propiedad horizontal, así como con las **Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia**, aplicados de manera uniforme con respecto al año anterior.

Adicionalmente, los actos de la administración del Conjunto se ajustan al **Reglamento de Propiedad Horizontal**, a la legislación vigente y a las decisiones tomadas por la **Asamblea General**. La correspondencia, las **Actas de Consejo** y los **comprobantes de las cuentas** son gestionados y conservados por la administración, organizados en **fólderes AZ** separados por meses.

Realicé mi trabajo de acuerdo con las **Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Colombia**, las cuales requieren que la auditoría sea planificada y ejecutada de manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico.

Una auditoría incluye el examen, realizado de manera selectiva (en mi caso, de forma total) de los estados financieros, así como la obtención de evidencia que respalde las cifras y las notas informativas contenidas en los mismos. Esto incluye la evaluación de las normas o principios contables aplicados y las principales estimaciones realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que la evidencia obtenida durante la auditoría proporciona una base razonable para emitir mi opinión.

Párrafos en Énfasis

Situaciones para tener en cuenta:

- El saldo en la cuenta corriente del banco Caja Social terminada en 0486 donde se recaudan las cuotas de administración para el sostenimiento del conjunto, cerró en \$140.549.921.

- Las cuentas por cobrar cerraron en \$37.548.523, valor del cual se descuentan las consignaciones por identificar por \$30.784.837. Durante el año 2025, este rubro se incrementó en \$20.685.537, por lo que se sugiere efectuar una revisión con los propietarios, quienes son los únicos que pueden identificar estos pagos y contribuir a disminuir esta cifra mediante la presentación de los respectivos soportes. Adicionalmente, se registra una consignación en tránsito por \$429.570.
- La cuenta patrimonial del Fondo de Imprevistos registra un saldo de \$218.485.793, el cual se encuentra monetizado en un CDT en la Caja Social terminado en 5635 por \$219.191.230.47
- El patrimonio registra dos fondos adicionales, denominados Inversiones y Fachada, por valores de \$54.195.945 y \$114.649.950, respectivamente. Durante el año, ambos fondos se incrementaron en las proporciones correspondientes. Al cierre del periodo, estos recursos se encuentran monetizados por un valor total de \$519.996.018,14, lo que representa un mayor valor de \$132.664.330,14.
- La obra de cubiertas se ejecutó con la supervisión de la interventoría, el Consejo y la Administración, invirtiéndose los recursos autorizados por la asamblea realizada en 2025. Según lo expuesto en el Acta No. 271 del 18 de noviembre de 2025, se evidenció la necesidad de contar con recursos adicionales para completar el proyecto, los cuales fueron solicitados a la empresa de vigilancia para cubrir el valor faltante, sin afectar los recursos propios de la copropiedad y sin requerir la convocatoria de una asamblea extraordinaria.
- Las cuentas por pagar son reconocidas y atendidas por la copropiedad, ya sea en el mismo mes en que se generan o en el mes siguiente, y cerraron en \$289.603.299. Este valor incluye anticipos por cuotas de administración por \$11.928.572 y anticipos Calderín por \$1.857.235, los cuales deben reconocerse contablemente como valores recibidos por anticipado para cubrir gastos futuros. Dichos anticipos se aplicarán a la cuenta de cobro del mes respectivo, toda vez que el propietario realizó su pago de manera anticipada.
- El resultado del ejercicio 2025 presentó un excedente por \$36.248.543.04, ya que los ingresos Operacionales y no Operacionales fueron \$3.333.428.131.83 a los egresos generados por la copropiedad fueron equivalentes a \$3.297.179.588.79
- La Administración suscribió los contratos y otros ítems respectivos de todos los contratistas y prestadores de servicios, sin excepción, los cuales se encuentran debidamente formalizados y amparados mediante las pólizas correspondientes.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Con base en el desarrollo de mis labores de Revisoría Fiscal, considero que durante el año 2025 la contabilidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL BÁVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se llevó a cabo de conformidad con las normas legales y las prácticas contables técnicas correspondientes. Las operaciones registradas en los libros, así como los actos de los administradores, se ajustaron al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la Ley 675 de 2001 y a las decisiones tomadas por la Asamblea General. La correspondencia, las Actas de Consejo del año, los comprobantes de las cuentas se gestionan y conservan adecuadamente en la administración, y existe la debida concordancia entre la información contable contenida en el informe de gestión de la administración y la reflejada en los estados financieros adjuntos.

Manifiesto a los asambleístas que el Consejo de Administración y el grupo de administración han tenido en cuenta las disposiciones y sugerencias emitidas por la Asamblea General, lo cual se refleja en la transparencia con la que se ejecutaron los recursos durante el año 2025.

A lo largo del año, informé en las reuniones del Consejo de Administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión. Además, emití los informes de control, junto con las observaciones correspondientes a los estados financieros, la situación administrativa y la ejecución del presupuesto.

Finalmente, agradezco a la honorable Asamblea por la confianza depositada. Pueden estar seguros de que, durante mi gestión como Revisora Fiscal de la copropiedad, he

cumplido con mis funciones, velando por el adecuado manejo y conservación de los recursos y bienes, así como por el cumplimiento de los actos de administración, ajustándolos a los mandatos de la Asamblea, del Consejo de Administración y a las normas vigentes.

Cordialmente,

LUISA STELLA MACIAS BOHORQUEZ

Revisora Fiscal

T.P. 25.562-T

Bogotá, marzo/ 2026



11705 Berta Latorre: Menciona que dentro del informe se evidencia que se encuentran muchos pagos sin identificar, manifiesta que esto no debería pasar toda vez que los pagos se hacen con un código a través de MiPagoAmigo y aun así los copropietarios y residentes deben ir a la administración a solicitar que se validen los pagos llevando los soportes, en este sentido expresa que faltan mecanismos tecnológicos y soporte de parte de la Administración en esta situación.

Carolina Corredor – Administradora Delegada: Indica que muchos de los pagos que quedan por identificar corresponden a transferencias de otros bancos, pagos por QR entre otros, menciona que en el extracto que entrega el banco solo se reciben códigos alfanuméricos que no permiten la identificación de estos por lo que se solicita a los residentes la ayuda con el soporte de pago para poder gestionar con el área de contabilidad.

31402 María Fernanda Reyes: Informa que se tienen algunos problemas con la aplicación de pagos particularmente indica que le ha ocurrido cuando se generan pagos de administración por adelantado, en este sentido solicita que se ponga orden en este tema porque no puede ser que se genere o se tenga tanta confusión desde las cuentas de cobro hasta la aplicación de los pagos.


6601 Diego Salazar: Menciona que en el informe de la revisoría fiscal se observa unos CDT con vencimiento en el mes de marzo, pero no se evidencia la información de si estos fueron renovados o que se hizo con el dinero que estaba en las cuentas.

Luisa Macias – Revisoría Fiscal: Comunica que los informes presentados corresponden al cierre del mes de diciembre de 2025, por lo que se habla de lo que ha ocurrido hasta esta fecha, el cierre de cada mes se ve en los estados financieros del mes siguiente en este caso marzo se estará revisando en el mes de abril del 2026, esto ya en compañía del Consejo de Administración, adiciona que la Administración generalmente esta al pendiente de los vencimientos para realizar la recapitalización de los intereses y monetizar los fondos que hayan sido aprobados.

Ing. Juan Andrés Ruíz: Informa que se realizara una reunión con la contadora de la Copropiedad a fin de validar y tomar medidas con los puntos expuestos y relacionados con emisión de cuentas de cobro, estados de cuenta y aplicación de pagos, los cuales se identifican de mayor interés y preocupación por parte de los copropietarios.

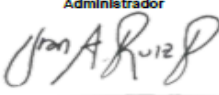
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros año 2025.


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


 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-25	30-dic-24
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	143.686.563	137.801.533
Cuentas por cobrar	5	37.548.523	41.245.476
Intangibles	6	149.560.353	128.847.200
Total activo corriente		330.795.438	307.894.210
ACTIVO NO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo Restringido	4	519.996.019	350.509.591
Cuentas por cobrar	5	0	0
Propiedad, planta y equipo	7	0	0
Total activo no corriente		519.996.019	350.509.591
Total Activo		850.791.458	658.403.801
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	8	289.603.299	104.429.523
Total pasivo corriente		289.603.299	104.429.523
Total pasivo		289.603.299	104.429.523
PATRIMONIO			
Déficit o Excedente del ejercicio		36.248.543	95.838.517
Excedentes retenidos	9	524.939.616	458.135.761
Total patrimonio		561.188.159	553.974.278
Total pasivo y patrimonio		850.791.458	658.403.801

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVARO - PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. ESTADO DE RESULTADOS (Valores expresados en pesos colombianos)			
	NOTAS	30-dic-25	30-dic-24
Ingresos operacionales	10	3.477.519.030	2.858.302.411
Descuentos		275.644.463	250.474.243
Ingresos netos		3.201.874.567	2.607.828.168
Gastos Operacionales			
Administración	11	3.295.407.236	2.626.680.767
(Déficit) Excedente operacional		-93.532.669	-18.852.600
Ingresos no operacionales	12	131.553.565	117.255.176
Gastos no operacionales	13	1.772.353	2.564.060
(Déficit) Excedente del ejercicio		36.248.543	95.838.517

Las notas y los estados financieros forman un todo indivisible.

Administrador

 GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS SAS
 JUAN ANDRES RUIZ PEÑA

Revisor Fiscal

 LUISA STELLA MACIAS BOHORQUEZ
 MP 25562-T

Contador

 IBETH GUTIERREZ OVIEDO
 MP 60813-T

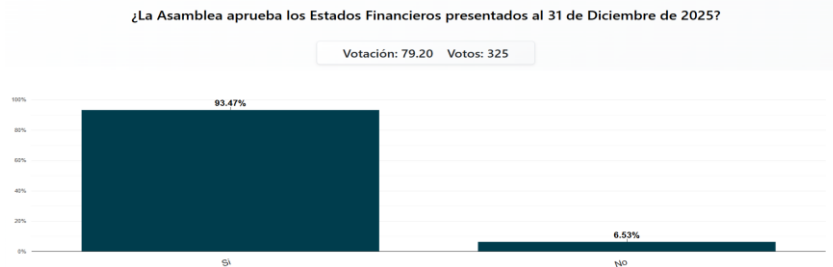
41505 David Muñoz: Pregunta cual es el interes que se esta recibiendo por los CDT'S ya que se observa un rendimiento bajo con relación a los recursos que se tienen en estos, manifiesta que actualmente se estan dando mejores tasas.

Ing. Juan Andrés Ruíz: Informa que tasas del año pasado eran equivalentes al 9%, indica que en el momento de la renovación se tendra que revisar las tasas que se oferten en el banco.

31505 Gustavo Pilonetas: Solicita por favor se aclare el gasto que se tiene por pagina web y que tiene un valor de siete millones.

Carolina Corredor – Administradora Delegada: Informa que el nombre de la cuenta es pagina web, sin embargo, a esta cuenta se carga todo lo que esta relacionado con el espacio de google workspace, la renovacion de los programas de office, la renovación de licencias de antivirus, programa contable y dominio.

Ibeth Gutierrez- Contadora: Informa que el valor que se presenta en polizas es un solo valor durante el año y cuenta con las coberturas presentadas por la administración, este valor anual es amortizado en doce meses aunque su pago ya se genero en la totalidad.



Ing. Juan Andrés Ruíz: informa que teniendo en cuenta que se observa en el chat varios temas del cobro de cartera, es importante aclarar que se maneja un tema de cobro pre jurídico mes a mes desde la administración, con el cual se ha venido trabajando, por lo que a la fecha no se tienen procesos con residentes y copropietarios.

9. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia 2026.

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 2026, informa que para el presente presupuesto se presentaron y compartieron dos presupuestos para conocimiento de los Copropietarios, indica que aunque en el 2021 se aprobó el incremento a partir del 01 de enero de cada año con base al porcentaje del SMMLV la Administración y el Consejo de Administración revisaron los gastos de la Copropiedad con el fin de hacer una propuesta inferior que lograra cubrir los gastos de operación de la Copropiedad.

En este sentido informa que se tienen dos versiones del presupuesto una con el 17.5% y la otra con el 23%, aclara que la diferencia entre el uno y el otro esta basado en el porcentaje de incremento de la cuota de administración y el porcentaje que se destinaria para los fondos de destinación fija que se tiene en la Copropiedad, adiona que en aras de que el presupuesto pudiese mantenerse se dejo dentro del ingreso el excedente del 2025 para que sea aprobado su traslado a los ingresos de este año y poder apalancar la presente vigencia.

INGRESOS AÑO 2026

DESCRIPCION DE INGRESOS	VIGENCIA 2025		PRESUPUESTO 2026		VARIACIONES		COMENTARIOS EXPLICATIVOS
	PRESUPUESTO 2025	EJECUCION MENSALES	PRESUPUESTO ANUAL	PRESUPUESTO MENSUAL	VARIACION S (Pto vs pto)	VARIACION % (Pto vs pto)	
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN	3,076,039.071	256,336.742	3,438,239.410	286,519.950	362,200.339	11.78%	Se presenta un incremento del 17.08% en las cuotas de administración.
INTERES DE MORSA	4,091.450	833.560	7,392.899	616.080	3,301.449	80.70%	Se incrementa el mismo valor de lo establecido en el 2025 teniendo en cuenta que el cumplimiento de este año desde el 1 de enero.
DESEMPEÑO POR PROYECTO PAGO	1274,249.297	103,979.372	103,979.711	8,664.976	-43,824.414	-34.33%	Se presupuesto decremento por pronto pago, con base en el 8.88% con respecto a la cuota de administración. El descuento aplica los 12 primeros días de cada mes y equivoque a un 10% del valor de la cuota de administración.
INGRESOS NO OPERACIONALES	132,814.910	12,861.880	214,789.072	18,266.576	84,274.171	63.48%	Se presenta un incremento en los ingresos no operacionales, basado en el cambio de control que se le está otorgando, adicional a ello se registra un 50% de aumento en el valor de los ingresos de este tipo, en aras de obtener un presupuesto equilibrado por el primer día de ejecución del mismo.
TOTAL	7,984,204.728	654,012.052	8,464,307.291	703,567.602	389,979.546	4.87%	Se presenta una variación total del ingreso 2026 de un 17.49%.

GASTOS AÑO 2026

DESCRIPCION DE GASTOS	VIGENCIA 2025		PRESUPUESTO 2026		VARIACIONES		COMENTARIOS EXPLICATIVOS
	PRESUPUESTO 2025	EJECUCION MENSALES	PRESUPUESTO ANUAL	PRESUPUESTO MENSUAL	VARIACION S (Pto vs pto)	VARIACION % (Pto vs pto)	
PERSONAL OPERATIVO	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL ADMINISTRATIVO	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE SERVICIOS	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE MANTENIMIENTO	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE SEGURIDAD	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE LIMPIEZA	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE VIGILANCIA	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE ASEO	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
PERSONAL DE OTRAS ACTIVIDADES	1,071,910.00	90,159.17	1,071,910.00	90,159.17	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.
TOTAL	10,719,100.00	901,591.70	10,719,100.00	901,591.70	0.00	0.00%	Se mantiene el mismo valor de lo establecido en el 2025.

31804 Carlos Gutiérrez: Menciona que se deben tomar medidas y ajustes para que la administración no sea tan alta, indica que la optimización se debe dar con personal de vigilancia y aseo. Adiciona que se debe buscar la automatización para que se logre reducir el valor de la administración.

31605 Margarita Useche: Informa que es importante tener en cuenta las intervenciones de optimización de recursos, sin embargo, se debe tener en cuenta también que en temas de automatización se ha revisado con mas de cinco empresas que han revisado este tema, pero no es sencillo por la parte estructural de la Copropiedad. Adiciona que en estos temas de presupuesto cuando se quiere realizar una propuesta es necesario traer las cifras y la

propuesta dada en números para la optimización como se solicita, de lo contrario será necesario realizar otra Asamblea.

5401 Beisa Caraballo: Menciona que su propuesta sería que se tenga un presupuesto con el 10% o 12%, considerando las intervenciones que se han realizado y que podría ser un porcentaje adecuado para mantener la Copropiedad.

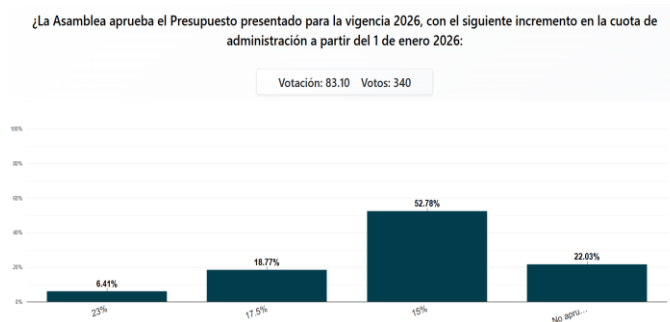
3504 María Teresa Becerra: Menciona que es importante tener en cuenta que Bávaro no es un solo edificio si no que son varios edificios que requieren un cuidado particular, agrega que es normal ver varios cuerpos de policía por el tipo de personas que residen en la Copropiedad y bajar los recursos genera afectaciones en la forma en la que se reside. Adiciona que en otras ocasiones se ha bajado y lo que ha pasado es que se observa un detrimento de los bienes y las zonas comunes, por lo que no esta de acuerdo con esta medida.

4102 Nelly Florez: Menciona que hace falta solidaridad en estas decisiones toda vez que, aunque el conjunto tiene unos gastos importantes también es importante que se tenga en cuenta a los Copropietarios y el porcentaje actual es muy alto.

31402 María Fernanda Reyes: Manifiesta que es necesario validar la información que se presentó dentro del presupuesto, toda vez que esta muestra que no todos los gastos están con el SMMLV, si no que por el contrario se encuentra la adecuada indexación de los gastos, manifiesta que la mayoría de las personas que refieren una reducción del personal de seguridad y aseo son precisamente las personas que no viven en la Copropiedad.

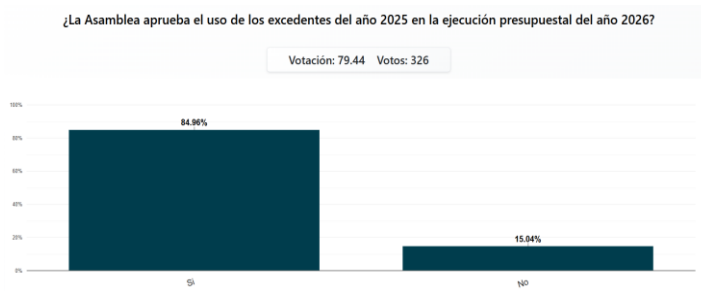
41402 Alberto Bedoya: Indica que teniendo suficiente ilustración de este punto se considera dentro de la mesa directiva y construyendo con lo expuesto por los copropietarios, se propone presentar un valor promedio entre los valores presentados previamente en aras de que se tenga una tercera opción correspondiente al 15%, esto teniendo en cuenta que no se tendría cobertura para los fondos que se han estado alimentando para cubrir los gastos de mantenimiento mas representativos que tiene la Copropiedad. Indica que si no se autoriza alguna de las tres opciones se tendrá que citar una asamblea extraordinaria para revisar este punto.

Se somete a aprobación de la Asamblea la pregunta ¿La Asamblea aprueba el presupuesto presentado para la vigencia 2026, con el siguiente incremento en la cuota de administración a partir del 01 de enero de 2026? Las opciones de respuesta son: **1.** Veintitrés por ciento (23%) **2.** Diecisiete punto cinco por ciento (17.5%) **3.** Quince por ciento (15%) **4.** No aprueba.



Adicional a el punto del presupuesto se solicita la aprobación de los Asambleístas para que se apruebe el traslado del excedente del 2025 para la ejecución del presupuesto de la vigencia 2026.

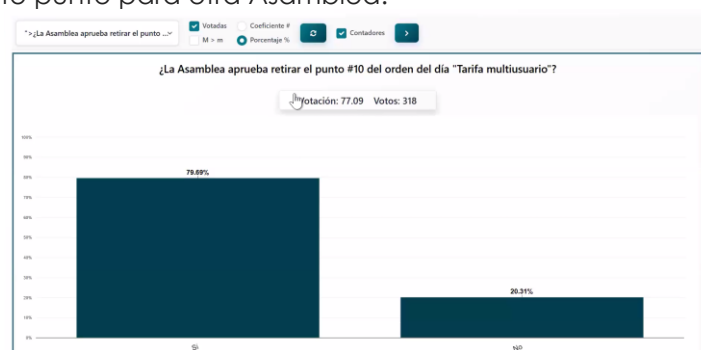
Carolina Corredor – Administradora Delegada: Informa que teniendo en cuenta que para los presupuestos presentados se contemplaba el uso del excedente del 2025 en la ejecución del presupuesto del 2026, se requiere que por acta quede esta aprobación para el traslado del excedente.



Para efectos del acta se deja constancia de que para el presente punto se da paso a dieciséis (16) intervenciones por parte de los Asambleístas.

10. Presentación Y Aprobación Del Cambio A Tarifa Multiusuario

Se presenta la información relacionada al cambio de la Tarifa Multiusuario para el cobro del servicio de aseo como tarifa que se cobra a cada residente por la recolección de basuras, sin embargo, se toma la decisión de dar continuidad al orden del día y postergar esta decisión y este punto para otra Asamblea.



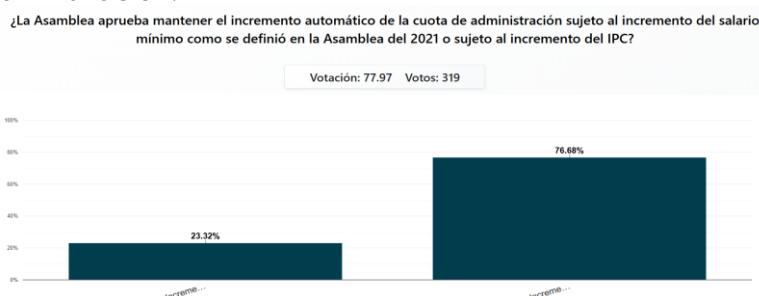
11. Presentación y aprobación del porcentaje o indicador para el incremento anual de la cuota de administración a partir del 01 de enero de 2027.

Se informa que este punto se incluye teniendo en cuenta la solicitud de un grupo de copropietarios que se unió para presentar esta propuesta, se concede el uso de la palabra a la Sra. Nelly Flórez quien fue la representante y líder de esta propuesta.

4102 Nelly Flórez: Indica que año a año se incrementa la cuota de administración con base al porcentaje del SMMLV esto desde el mes de abril de 2021, por lo que consideran como Copropietarios que este no debe ser el porcentaje toda vez que se encarece cada vez mas el tener un inmueble en Bávaro, en este sentido solicitan que se vote para que el incremento se realice con base al IPC o en su defecto el IPC más unos puntos.

41402 Alberto Bedoya: Informa que teniendo en cuenta lo expresado por la señora Nelly Flórez, es importante señalar y aclarar que este porcentaje es temporal y la Asamblea año a año debe realizar el trabajo de validar el presupuesto y con base a este definir el porcentaje que se aprobara e implementara para cada vigencia.

Ing. Juan Andrés Ruíz: Informa que es importante aclarar que el porcentaje que se tiene en la actualidad se encuentra bajo la misma premisa y es que se incrementa en enero pero es temporal hasta que la Asamblea se reúna y fije el porcentaje con el que incrementaran las cuotas de administración.



Para efectos del acta, se deja constancia de que la opción 1 (incremento con base en SMMLV) obtuvo una votación del 23,32%, mientras que la opción 2 (incremento con base en IPC) obtuvo una votación del 76,68%.

En consecuencia, la Asamblea aprueba que el incremento anual se realice a partir del 01 de enero de cada año con base en el IPC, medida que se aplicará de manera provisional hasta tanto se lleve a cabo la Asamblea Ordinaria Anual, en la cual se analizará, fijará y definirá el porcentaje de incremento correspondiente a cada vigencia.

12. Elección del Consejo de Administración

Carolina Corredor – Administradora Delegada: Informa que se cuenta con tres postulaciones para la conformación del Consejo de Administración, correspondientes a los inmuebles 3905, 5401 y 51005.

Ing. Juan Andrés Ruíz – Representante Legal: Pregunta a los miembros del Consejo de Administración si alguno de ellos desea continuar, a lo que manifiestan que no desean continuar.

Se solicita a los asambleístas que se deseen postular que levanten la mano en la aplicación para tomar nota, así como informa que el consejo se reúne una vez al mes de forma ordinaria y se necesitan cinco personas para conformar el Consejo.

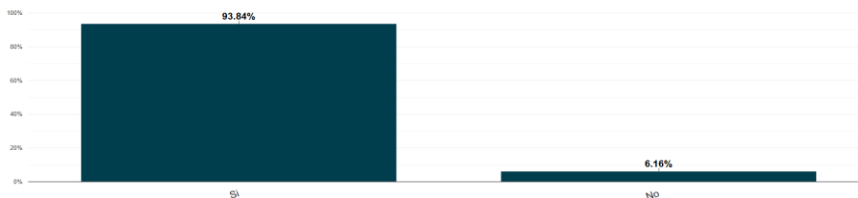
Se confirman las postulaciones del inmueble 3905 y 5401, el representante del 51005 retira su postulación. Dentro de la reunión se recibe la postulación de los inmuebles 31605, 6702 y 2401, por lo que se presenta como quedaría el Consejo de administración para la vigencia 2026.

Torre/Apartamento	Nombre consejero
2401	Daniela Robledo
3905	David Vasquez
31605	Margarita Useche
5401	Beisa Caraballo
6702	Nelson Salazar

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

¿La Asamblea aprueba las persona postuladas para el Consejo de Administración año 2026: David Felipe Vásquez 3-905, Margarita Useche 3-1604, Beisa Caraballo 5-401, Nelson Salazar 6-702, Daniela Robledo 2-401?

Votación: 71.31 Votos: 291



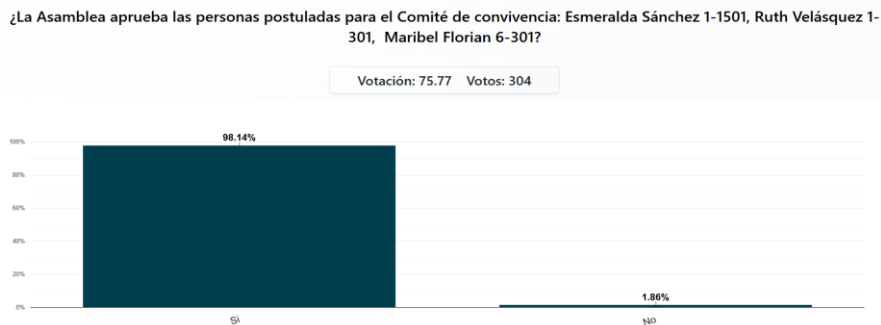
13. Elección Comité de Convivencia

Carolina Corredor – Administradora Delegada: Informa que los miembros del Actual Comité de Convivencia expresaron su intención de no seguir por lo que se pregunta si Copropietario desea participar.

De acuerdo con las postulaciones presentadas en la Asamblea el comité de convivencia quedaría de la siguiente forma:

Torre/Apartamento	Nombre
1301	Ruth Velasquez
11501	Esmeralda Sánchez
6301	Maribel Florian

Se somete a aprobación de la Asamblea la conformación del comité de convivencia para la vigencia 2.025.

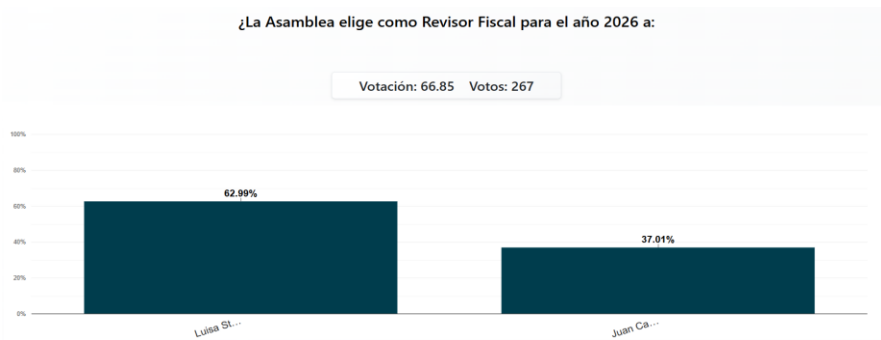


14. Elección, nombramiento y fijación de honorarios Revisor Fiscal

Se presentan las hojas de vida, el video presentado por la señora Luisa Macias y se conecta durante la reunión el señor Juan Carlos Morales.

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

Se somete a aprobación de la Asamblea la pregunta ¿La Asamblea elige como Revisor Fiscal para el año 2026 a: **Opción 1** Luisa Stella Macias **Opción 2** Juan Carlos Morales.



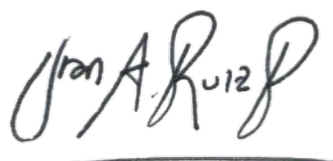
15. Proposiciones y Varios

41402 Alberto Bedoya: Informa que dentro de las proposiciones y varios se recibieron las propuestas de algunos proyectos como lo es la compra de una vivienda aledaña, la creación de una guardería canina VIP o la destinación de un espacio para habilitar o diseñar una piscina, sin embargo, aclara que para estas es necesario que se presenten los proyectos con sus respectivos presupuestos por lo que anima a los Copropietarios a presentar las propuestas con los respectivos presupuestos para que se puedan revisar y discutir en la próxima Asamblea.

El Ing. Juan Andrés 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 Bávaro siendo las 2:41 p.m. del 21 de marzo de 2.026.



ALBERTO BEDOYA MORENO
Presidente



JUAN ANDRES RUIZ PEÑA
Secretario



Comisión Verificadora de redacción del acta

31605 Margarita Useche

6301 Maribel Florian

41404 Alejandra Molano

11501 Esmeralda Sánchez