

**JUNTA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2024
PARQUE CENTRAL BAVARIA PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPONENTE MANZANA IV – PANORAMA**



La Ad

la Junta

Junta Ordinaria de Copropietarios 2024.

24 DE FEBRERO DE 2024



CONTENIDO

1	FUNDAMENTO LEGAL	4
2	ENTES DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN	4
2.1	Administración de la Copropiedad	4
2.2	Consejo Directivo Conjunto Panorama Parque Central Manzana Cuatro.....	4
2.3	Equipo y Talento Humano	5
3	GESTIÓN ADMINISTRATIVA – OPERATIVA	5
3.1	PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES.....	5
3.2	SINIESTROS ASEGURADORA	6
3.3	CARTERA	7
3.4	ACUERDOS DE PAGO	9
3.5	CARTERA EN PROCESO JURÍDICO	9
3.6	PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS	11
3.7	SEGUIMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS.....	12
3.7.1	SERVICIO DE ACUEDUCTO	12
3.7.2	SERVICIO DE ASEO	13
3.7.3	SERVICIO DE ENERGÍA.....	14
3.8	SEGURIDAD.....	15
3.9	RECEPCIONISTAS.....	17
3.10	SERVICIOS GENERALES - MANTENIMIENTO.....	17
3.11	MANTENIMIENTOS.....	19
3.12	MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS	19
3.12.1	Plantas Eléctricas	19
3.12.2	Ascensores.....	20
3.12.3	Certificación de ascensores	20
3.12.4	Bombas hidráulicas:.....	21
3.12.5	Lavado de Tanques de Agua Potable.....	22
3.12.6	Lavado Tubería Sanitaria	23
3.12.7	Red Contra Incendios.....	23
3.12.8	Jardinería	24
3.12.9	Fumigación.....	24
3.12.10	MANTENIMIENTO EQUIPOS DE COMPUTO.....	25
3.12.11	Mantenimiento correctivo control de acceso.....	25



3.12.12	SERVICIOS DE AROMATIZACIÓN.....	25
3.12.13	Mantenimiento de Equipos de Gimnasio.....	25
3.12.14	Correctivos en Zonas Húmedas:.....	26
3.12.15	Kínder house.....	26
4	SIMULACRO DISTRITAL DE EVACUACIÓN 2023	27
5	OBRAS	27
5.1.1	MODERNIZACIÓN CABINAS DE ASCENSORES OFICINAS.....	27
5.1.2	REPARACIÓN PLACAS DE SÓTANOS.....	27
6	INGRESOS NO OPERACIONALES.....	27
7	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL	28
8	PROYECCIÓN PRESUPUESTO AÑO 2024	28



**INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA 2023
CONSEJO DIRECTIVO Y ADMINISTRACIÓN**

RESPETADOS COPROPIETARIOS:

Tenemos el agrado de dirigirnos a ustedes para extender un cordial saludo y agradecimiento en nombre de GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.S. como firma Administradora desde el año 2018 y por aceptar la convocatoria para esta reunión.

Esperamos contar con su participación, ya que con esto lograremos en comunidad velar por el mantenimiento, la buena administración y contar con los recursos necesarios para la preservación del bien común y la toma de decisiones necesarias en pro de la Copropiedad. Sin más preámbulo nos permitimos presentar los aspectos más sobresalientes de la labor administrativa realizada durante el periodo de 2023, en relación con lo dispuesto por la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes. Destacando que, con la colaboración del Consejo de Directivo, en este periodo con la oportuna dedicación en desarrollo de la labor encomendada, presentamos los siguientes resultados del ejercicio anterior

1 FUNDAMENTO LEGAL

La Copropiedad se rige por lo dispuesto en la ley 675 de 2001 y por lo determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura No. 4625 del 15 de octubre de 2008, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá por ser uno de los Componente de Parque Central Bavaria P.H. específicamente el Componente Conjunto Panorama Parque Central Bavaria Manzana Cuatro.

2 ENTES DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

2.1 Administración de la Copropiedad

La administración de la Copropiedad **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 Ruiz 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 mayo del 2018.

2.2 Consejo Directivo Conjunto Panorama Parque Central Manzana Cuatro

El Consejo Directivo nombrado en la Junta de Copropietarios, para la vigencia 2022-2023, sesionó con el quórum reglamentario, de manera ordinaria y extraordinariamente las ocasiones que fue necesario para planear, analizar y evaluar el desarrollo operativo, administrativo y financiero de la Copropiedad.

El Consejo Directivo se encuentra conformado por los siguientes copropietarios de acuerdo con la elección realizada en la Junta de Copropietarios del año 2022:



Nombre	Calidad	Cargo
Sra. Diana Fortoul	Consejero Principal Vivienda Torre 1	Consejera
Sr. German Ordoñez	Consejero Suplente Vivienda Torre 1	Consejero
Dr. Fabián Arciniegas	Consejero Principal Vivienda Torre 2	Presidente
Sr. Jesús Manrique	Consejero Suplente Vivienda Torre 2	Consejero
Dr. Gustavo Sánchez	Consejero Principal Oficinas	Consejero
Dra. Victoria Gómez	Consejero Suplente Oficinas	Consejera
Ing. Guillermo Topa	Consejero Principal Locales	Consejero
Sr. Edgar Olaya	Consejero Suplente Locales	Consejero
Ing. Miguel Ríos	Consejero Principal Garajes y Depósitos	Tesorero
Ing. Miguel Bettín	Consejero Suplente Garajes y Depósitos	Consejero

Se realizaron reuniones mensuales el penúltimo sábado o viernes de cada mes.

2.3 Equipo y Talento Humano

El equipo de trabajo del Componente Conjunto Panorama Parque Central Bavaria P.H., está conformado por:

Nombre	Cargo
Juan Andrés Ruiz Peña	Representante Legal Principal Parque Central Bavaria- P.H.
Dugnia Eloísa Acosta	Representante Legal Suplente Parque Central Bavaria – P.H.
Dumar Reyes Franco	Director Administrativo Parque Central Bavaria – P.H.
Ximena Serna Santana	Administradora Delegada Manzana Cuatro
Valentina Hernández	Asistente Administrativa Manzana Cuatro
Andrea Yazo Salgado	Directora Contable Parque Central Bavaria – P.H.
Viviana Molina	Asistente Contable Manzana Cuatro

La Revisoría Fiscal del Conjunto Parque Central Bavaria la ejerce la firma Gálvez & Garrido Grupo Gerencia S.A.S. asistió a las reuniones y ejerció las auditorías la Señora Maritza Neira, Revisora Fiscal suplente de la firma.

3 GESTIÓN ADMINISTRATIVA – OPERATIVA

3.1 PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES

Dando cumplimiento a la normatividad exigida en las copropiedades, se renovó la póliza de zonas comunes de Parque Central Bavaria P.H. Con vigencia de 27 de febrero de 2023 a 27 de febrero de 2024, la copropiedad conto con una Póliza de áreas comunes (todo riesgo daño material), Póliza de Responsabilidad Civil de Directores y Administradores y una Póliza adicional de responsabilidad civil en exceso en áreas comunes y una Póliza de terrorismo con la aseguradora CHUBB Seguros Colombia S.A. La siniestralidad del año fue atendida oportunamente por la empresa aseguradora y el corredor de seguros, al igual que todas las asistencias requeridas.

A continuación, se presentan los bienes y valores asegurados:





RUDO SERNA LTDA
asesores en seguros

PROGRAMA DE SEGUROS PARQUE CENTRAL BAVARIA PH. PERIODO 2023 - 2024						
	RIESGO 1	RIESGO 2	RIESGO 3	RIESGO 4	RIESGO 5	RIESGO 8
Ubicación	MZ 3 Museo	MZ 4 Panorama	MZ 1	MZ 2	MZ Casas	MZ Falcas
Dirección	Calle 28 N 13A 29	Calle 31 N 13A 51	Cra 13A N 29 24	Cra 13A N 28 38	Cra 13 N 28A 31	Cra 13A N 28A 21
Edad de Construcción	10 Años	10 Años	25 Años	25 Años	29 Años	29 Años
Torre	2	1	2	1	1	1
Pisos	To A 42 To B 23	24	22 Inc Helipuerto	15	4	4
Aptos	413	332	17	15	0	0
Casas	0	0	0	0	0	0
Oficinas/Locales	71	139	90	85	5	5
Áreas Comunes	123.685.689.040	85.361.962.137	54.716.560.374	35.758.215.847	1.589.972.000	1.162.058.000
Áreas Privadas	No Incluye	No Incluye	No Incluye	No Incluye	No Incluye	No Incluye
Mobiliario	50.000.000	25.000.000	No Incluido	40.000.000	No Incluido	No Incluido
Maquinaria y Equipo	5.321.960.128	2.180.487.200	4.260.925.728	1.481.565.206	270.450.000	219.276.184
Equipo Eléctrico y Electrónico	359.320.000	225.330.000	152.228.393	89.670.000	No Incluye	No Incluye
Dineros	20.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	No Incluye	No Incluye
Total Vr. Asegurado x Mz	\$129.436.969.168	\$87.802.779.337	\$59.139.714.495	\$37.379.251.053	\$1.860.422.000	\$1.381.334.184
Total Valor Asegurado	\$317.000.470.237					
COBERTURAS Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD						
Todo Riesgo Daño Material	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Terremoto	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Actos Mal Intencionados de Terc.	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Responsabilidad Civil Extrac.	\$1.500.000.000. Por evento / \$4.500.000.000. Por Vigencia					
Manejo y/o Infidelidad	100.000.000					
OTRAS COBERTURAS Y LÍMITES DE RESPONSABILIDAD						
RCE en Exceso	\$5.000.000.000. Por evento / Vigencia					
RC Terrorismo	US\$1.000.000.000 Por evento / Vigencia					
RC Directores / Consejo / Presid	\$3.000.000.000.					
Asistencias Áreas Comunes	20 Asistencias límite por evento \$800.000.					

3.2 SINIESTROS ASEGURADORA

Durante la vigencia 2024 se presentaron los siguientes siniestros, se anexa cuadro de relación y estado de reconocimiento:



SINIESTRALIDAD PARQUE CENTRAL BAVARIA EN PROCESO / 2022 2023								
TORRE PANORAMA								
Póliza	Aseg	Siniestro	Fecha de Ocurrencia	Descripción 1	Amparo Afectado	Pendiente	Pagado	
554	Chubb		29/04/2022	Daños por Agua Oficina Procolombia	Daños por Agua		36.193.278	
885	Chubb		21/07/2023	Daños por Agua Aptos Torre 2 Varios Aptos Apto 1102 Apto 802 Apto 702 Apto 1202 / Pendiente documentos por firmar Otros Aptos 1002, 902, 702, 602, 502, 402, Locales No. 14,15,16	Daños por Agua		12.043.531 1.756.200 1.095.951	
885	Chubb		24/11/2023	Filtración por Aguas Apto 2103 Torre 1 Pdte documentación / Email 27/11/2023	Daños por Agua	3.302.395		
885	Chubb		17/08/2023	Sismo Daños fachadas Pdte documentación / Email Aryaseg	Terremoto / Sismo	67.500.000		
885	Chubb		31/10/2023	Daños por agua deposito SU 53 residente 1902 Torre 2 Pdte documentación por parte del residente / Demos Cuantía	Daños por Agua	7.000.000		
885	Chubb		31/10/2023	Hurto Apto 1705 Torre 1	Hurto bienes			
885	Chubb		4/11/2023	Daños por agua Torre 2 Apto 2107 Res Juan Felipe Criado Pdte de confirmar de continuar con la reclamacion	Daños por agua	8.037.800		
885	Chubb		27/12/2023	Daños por Agua Aptos Vs Pdte coordinar visita / Suspender / Pdte atención directa Resp	Anegación			
Subtotales						85.840.195	51.088.960	

3.3 CARTERA

A continuación, se relaciona la cartera con fecha de corte del 31 de diciembre de 2023, se evidencia una disminución general del -28,97% en comparación al cierre del año 2022.

	Diciembre 2022	Diciembre 2023	Variación
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$172.461.709,00	\$130.812.084,23	-28,97%
CUOTAS EXTRAORDINARIAS AÑOS ANTERIORES	\$4.378.600,00	\$4.378.600,00	
CUOTAS EXTRAORDINARIAS FACHADA	\$36.510.552,94	\$17.613.257,00	

En el transcurso del segundo semestre la disminución de cartera fue constante:

	JULIO 2023	AGOSTO 2023	SEPTIEMBRE 2023	OCTUBRE 2023	NOVIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2023
CARTERA MES A MES	\$ 285.325.741	\$ 270.712.918	\$ 262.420.286	\$ 255.508.535	\$ 250.990.607	\$ 249.505.090
VARIACIÓN PORCENTUAL	-3,19%	-5,12%	-3,06%	-2,63%	-1,77%	-0,59%



PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H. PANORAMA						
REPORTE DE CARTERA POR EDADES CON CORTE.						
31 de diciembre de 2023						
Inmueble	Nombre	Saldo	0 - 30	31 - 60	61 - 90	Más de 90
T2-2107	Criado Castilla Juan Felipe	\$91.328.419	\$1.988.624	\$1.969.424	\$1.992.424	\$85.377.947



T1-2004	Ochoa De Prieto María Del	\$67.949.392	\$1.538.801	\$1.523.401	\$1.540.101	\$63.347.089
T1-604	Cardenas Prada Carlos Andres	\$19.347.905	\$0	\$0	\$0	\$19.347.905
LC-07	Inverluna Y Cia Sas	\$18.546.465	\$578.100	\$570.600	\$573.000	\$16.824.765
T2-907	Cortes De Garcia Emma	\$7.864.533	\$875.415	\$856.615	\$688.715	\$5.443.788
T2-2106	Hernandez Vargas Juan David	\$6.874.798	\$0	\$0	\$0	\$6.874.798
S1-141	Criado Castilla Juan Felipe	\$5.524.921	\$124.500	\$123.200	\$124.400	\$5.152.821
S3-55	Ochoa De Prieto María Del	\$5.222.621	\$121.800	\$120.500	\$121.600	\$4.858.721
S3-61	Ochoa De Prieto María Del	\$5.222.621	\$121.800	\$120.500	\$121.600	\$4.858.721
S1U-45	Criado Castilla Juan Felipe	\$2.902.367	\$65.700	\$65.000	\$65.600	\$2.706.067
OF-106	Supelano Betancourt Marco	\$1.664.712	\$446.900	\$413.600	\$0	\$804.212
S3U-25	Ochoa De Prieto María Del	\$1.612.583	\$37.600	\$37.100	\$37.400	\$1.500.483
LP-03	Rey Guevara Joaquín	\$1.352.900	\$685.600	\$667.300	\$0	\$0
S4-43	Cardenas Prada Carlos Andres	\$1.227.490	\$0	\$0	\$0	\$1.227.490
T1-602	Tovar Cortez Martha Isabel	\$1.065.454	\$424.247	\$424.247	\$216.960	\$0
OF-108	Lunel Integración estratégica	\$1.056.300	\$535.700	\$520.600	\$0	\$0
OF-226	Martinez De Linares Elvira	\$929.600	\$471.100	\$458.500	\$0	\$0
S2U-44	Inverluna Y Cia Sas	\$837.332	\$27.800	\$27.400	\$27.400	\$754.732
S2U-42	Inverluna Y Cia Sas	\$832.732	\$27.800	\$27.400	\$27.400	\$750.132
S2U-43	Inverluna Y Cia Sas	\$830.332	\$27.800	\$27.300	\$27.300	\$747.932
S1U-46	García Tobon Carlos	\$801.755	\$38.300	\$37.700	\$37.500	\$688.255
T1-1203	Leyton Revelo Margoth	\$693.400	\$693.400	\$0	\$0	\$0
T1-1308	Galindo Gomez Jose Eduardo	\$692.212	\$692.212	\$0	\$0	\$0
T2-1106	Salcedo Rodriguez Ruth Yadira	\$621.507	\$621.507	\$0	\$0	\$0
OF-225	Martinez De Linares Elvira	\$583.870	\$437.400	\$146.470	\$0	\$0
T1-507	Cortes Alonso Nicolas Pavel	\$559.755	\$559.755	\$0	\$0	\$0
S4-172	Cortes De Garcia Emma	\$404.924	\$57.700	\$56.400	\$48.400	\$242.424
T2-704	Hernandez Barbosa AnaGloria	\$378.850	\$378.850	\$0	\$0	\$0
T2-2109	Rocha Laverde & Asociados	\$305.988	\$305.988	\$0	\$0	\$0
S4U-10	Cardenas Prada Carlos Andres	\$220.600	\$0	\$0	\$0	\$220.600
S1-108	Lunel Integración estratégica	\$205.200	\$104.000	\$101.200	\$0	\$0
S2U-17	Cortes De Garcia Emma	\$186.596	\$26.600	\$26.000	\$22.300	\$111.696
S4-151	Hernandez Vargas Juan David	\$175.800	\$0	\$0	\$0	\$175.800
S4-125	Hernandez Vargas Juan David	\$135.100	\$0	\$0	\$0	\$135.100
S3-69	Gaviria Peña Luz Stella	\$98.556	\$49.700	\$48.400	\$456	\$0
S1-17	Supelano Betancourt Marco	\$98.100	\$49.700	\$48.400	\$0	\$0
S1-128	Supelano Betancourt Marco	\$98.100	\$49.700	\$48.400	\$0	\$0
S2-43	Rey Guevara Joaquín Emilio	\$98.100	\$49.700	\$48.400	\$0	\$0
S4-100	Tovar Cortez Martha Isabel	\$96.800	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0
S3-4	Leyton Revelo Margoth	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S3-5	Leyton Revelo Margoth	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S3-98	Galindo Gomez Jose Eduardo	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S3-104	Galindo Gomez Jose Eduardo	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S4-17	Cortes Alonso Nicolas Pavel	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S1-79	Hernandez Barbosa AnaGloria	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S2-37	Martinez De Linares Elvira	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S2-38	Martinez De Linares Elvira	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S2-39	Martinez De Linares Elvira	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0



S2-40	Martinez De Linares Elvira	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S4-142	Rocha Laverde & Asociados	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S4-162	Salcedo Rodriguez Ruth Yadira	\$48.400	\$48.400	\$0	\$0	\$0
S3-137	Florez Beltrán Carlos Eduardo	\$47.000	\$47.000	\$0	\$0	\$0
S4U-40	Hernandez Vargas Juan David	\$44.800	\$0	\$0	\$0	\$44.800
S1U-27	Lunel Integración estratégica	\$43.800	\$22.200	\$21.600	\$0	\$0
S2U-35	Rey Guevara Joaquín Emilio	\$32.400	\$16.400	\$16.000	\$0	\$0
S1U-20	Gomez Duque Ricardo	\$24.000	\$24.000	\$0	\$0	\$0
S3U-27	Galindo Gomez Jose Eduardo	\$22.300	\$22.300	\$0	\$0	\$0
S2U-30	Martinez De Linares Elvira	\$16.100	\$16.100	\$0	\$0	\$0
S2U-31	Martinez De Linares Elvira	\$16.000	\$16.000	\$0	\$0	\$0
S2U-29	Martinez De Linares Elvira	\$14.900	\$14.900	\$0	\$0	\$0
S2U-32	Martinez De Linares Elvira	\$14.300	\$14.300	\$0	\$0	\$0
Total Cartera:		\$249.505.090	\$13.036.199	\$8.600.057	\$5.672.556	\$222.196.278

3.4 ACUERDOS DE PAGO

NMUEBLE	PROPIETARIO	FECHA NICD	FECHA FN	VR. NIICAL AL ACUERDO	VR. ACTUAL DE LA DEUDA
Torre 1 Apartamento 604	Natividad Cardenas	jul-23	may-24	\$ 47.458.602	\$ 20.795.995
Torre 2 Apartamento 2106	Hernandez Vargas Juan	may-23	dic-24	\$ 12.133.310	\$ 7.230.498
Oficina 0106	Sueldo Betancourt Marco	jul-23	abr-24	\$ 3.622.482	\$ 1.860.912

3.5 CARTERA EN PROCESO JURÍDICO

Los casos más representativos en cartera para el Componente Panorama, se realiza cobro jurídico con la Dra. Yolanda Núñez, al corte del 31 de diciembre de 2023, presenta su informe en los siguientes términos:

INMUEBLE	JUZGADO	RADICADO	OBSERVACIONES	AVANCE DEL MES
TORRE 1 APARTAMENTO 2004: PAULA ANDREA POSADA JIMENEZ	66 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE	2021-00075	El 3 de agosto de 2023, se evacuó la diligencia de que trata el Art. 372 del C.G.P., la señora Juez realizó el interrogatorio exhaustivo al señor JUAN ANDRES RUIZ PEÑA, con relación a los hechos y excepciones propuestas por la parte demandada. Se decretó la prueba de oficios, consistente en oficiar al juzgado 5 civil del circuito de ejecución de sentencias con el objeto de establecer si en ese juzgado PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., también está	14 de diciembre de 2023 auto, juzgado requiere al juzgado 5 civil del circuito de ejecución de sentencias para que rinda la información, respecto de si en dicho juzgado PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., también ésta cobrando sumas de dinero por concepto de cuotas de administración. En la fecha 19 de diciembre de 2023, pendiente que el



			<p>cobrando dineros por cuotas de administración. Cabe resaltar que lo que hizo PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H., fue informar sobre la deuda y en el embargo de remanentes.</p> <p>Auto del 22 de septiembre de 2022, impone sanción a la parte demandada por no haber asistido a la audiencia y por no haber justificado su inasistencia. 18 de octubre de 2023 proceso ingresó al despacho.</p>	<p>juzgado emita el correspondiente oficio.</p> <p>Vr. Actual de la Deuda: \$80.007.217</p>
<p>LOCAL LC-07, DEPÓSITOS 44 / 43 / 42: INVERLUNA Y CIA SAS</p>	<p>39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA</p>	<p>2023 - 1411</p>	<p>28 de noviembre de 2023 proceso al despacho para calificar demanda.</p>	<p>A la fecha 19 de diciembre de 2023 proceso sigue al despacho.</p> <p>Vr. Actual de la Deuda: \$21.046.861</p>
<p>TORRE 1 APTO 604, GARAJE 43, DEPOSITO 10: NATIVIDAD CARDENAS PRADA</p>	<p>22 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA</p>	<p>2020-00934-00</p>	<p>En acuerdo de pago desde el mes de Julio de 2023.</p>	<p>Vr. Inicial al acuerdo \$47.458.602 Vr. Actual de la Deuda: \$20.795.995</p>
<p>TORRE 2 APTO 907, GARAJE 172, DEPOSITO 17: EMMA CORTES DE GARCIA</p>	<p>58 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA</p>	<p>Aún no se conoce</p>	<p>La demanda se presentó a reparto el 22 de noviembre de 2023, a la fecha proceso no ha ingresado al despacho para calificar demanda.</p>	<p>Vr. Actual de la Deuda: \$8.456.053</p>
<p>DEPOSITO S1U-46: CARLOS GARCÍA TOBÓN</p>	<p>26 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA</p>	<p>2023-1075</p>	<p>Auto del 24 de julio de 2023 libra mandamiento de pago. En la fecha se está tramitando la notificación al demandado. 15 de septiembre de 2023 proceso ingresa al despacho con notificación a la parte demandada.</p>	<p>A la fecha del presente informe proceso sigue al despacho.</p> <p>Vr. Actual de la Deuda: \$801.755</p>

La cartera del Sr. Juan Felipe Criado Castilla propietarios del Apartamento 2107 de la Torre 2, que al corte del 31 diciembre se encontraba por un valor de noventa y nueve millones setecientos cincuenta y cinco mil setecientos siete pesos (\$99.755.707), estaba en cobro jurídico por medio de la firma Yber Asesorías Jurídicas



EU, para el mes de abril de 2023 el propietario se declaró en insolvencia a través del Centro de conciliación Arbitraje y Amigable Composición Asemgas L. P, el Ing. Juan Andrés Ruiz asistió a las audiencias citadas en el proceso de negociación como Representante Legal de PCB y ratificó la deuda; en la convocatoria del 27 de julio de 2023, se presentaron objeciones respecto a la existencia, naturaleza y cuantía de las deudas con los acreedores Comultrasan y Davivienda, esto hizo que fuera suspendido el proceso hasta que sean sustentadas dichas objeciones, no se recibieron citaciones para continuar el proceso desde esa reunión, así que se presume la no viabilidad del proceso de insolvencia, se solicitó a al Centro de Conciliación el informe final del cierre del expediente y se continuó el proceso jurídico.

3.6 PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Durante el año 2023, se mantienen los convenios para la recolección de residuos aprovechables con la Fundación Sanar, Corporación Lúmina y Pilas con el ambiente, también se realiza el proceso de recolección de residuos aprovechables con el Señor Marcos Moreno quien hace parte de la Asociación de Recicladores Juntos Por Sostenibilidad Ambiental “ARSA”, se cuenta con la siguiente información consolidada para todo Parque Central Bavaria – P.H. presentada en Kg:

Material	Enero	Febrero	Mazo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Año 2023
Archivo	929	787	696	704	1.198	1.057	1.062	929	956	697	1.150	1.037	11.202
Cartón	1.745	1.414	1.376	1.361	1.898	1.872	1.527	1.871	1.762	1.655	1.615	1.725	19.821
Pegadiza	367	294	516	393	596	873	631	672	650	564	713	791	7.060
Vidrio	1.828	1.980	226	1.669	2.887	3.009	3.026	2.538	2.581	3.338	3.336	3.115	29.533
Metales	641	500	474	433	539	722	560	481	430	492	505	640	6.417
Plástico	993	842	1.049	917	1.242	1.534	1.142	1.088	1.205	1.047	1.073	1.348	13.480
Ecovasos	151	135	70	158	310	163	144	109	128	153	110	231	1.862
Total	6.654	5.952	4.407	5.635	8.670	9.230	8.092	7.688	7.712	7.946	8.502	8.887	89.375





ASOCIACIÓN REICLADORES JUNTOS POR LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL - ARSA - NIT. 900.889.486-6

- PCB realizó la entrega de 89.375 kg entre archivo, cartón, vidrio, metálicos, vasos, para reincorporación en procesos productivos.



FUNDACIÓN SANAR NIÑOS CON CANCER - NIT. 860.532.801-6

- PCB donó un total de 119.5 Kg de tapas plásticas al programas de Promoción de la sobriedad, Apoyo Psicológico y Apoyo Social, los cuales benefician a niños, niñas y adolescentes con cáncer.



CORPORACIÓN POSCONSUMO DE RESIDUOS DE ILUMINACIÓN - LÚMINA NIT.900.699.445-9

- PCB entregó un total de 363 Kg de tubos fluorescentes y bombillas ahorradoras para aprovechamiento y reincorporación al proceso productivo.



CORPORACIÓN PILAS CON EL AMBIENTE - NIT 900.685.622-5

- PCB recolectó y entregó 35,50 Kg de Pilas y acumuladores para la Gestión Ambiental de éstos Residuos.

3.7 SEGUIMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS

3.7.1 SERVICIO DE ACUEDUCTO

Precio por M3

\$ 9.683	\$ 9.925	\$ 9.925	\$ 10.229	\$ 10.229	\$ 10.277	\$ 10.277	\$ 10.524	\$ 10.524	\$ 10.435	\$ 10.435	\$ 10.167
\$ 8.920	\$ 8.674	\$ 8.674	\$ 9.466	\$ 9.466	\$ 9.741	\$ 9.741	\$ 9.610	\$ 9.610	\$ 9.749	\$ 9.749	\$ 9.683
Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre

— Año 2022 — Año 2023

VIVIENDA TORRE 1

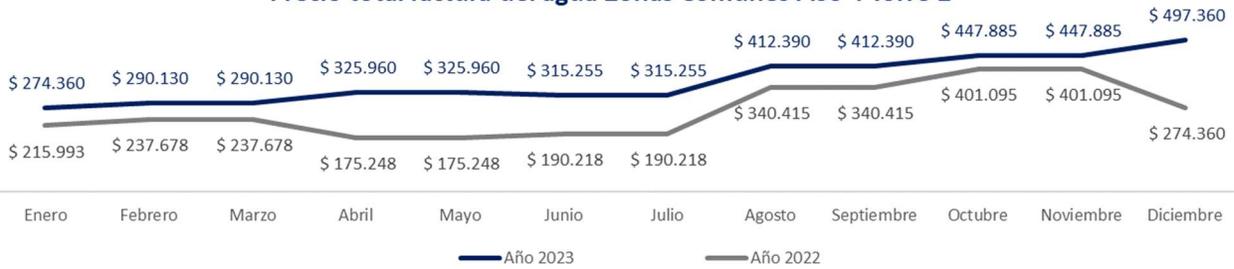


Precio Total Factura del Agua Zonas Comunes Piso 4 Torre 1



VIVIENDA TORRE 2

Precio total factura del agua Zonas Comunes Piso 4 Torre 2



LOCALES Y OFICINAS

Precio total factura del agua Zonas Comunes Comercio



GARAJES Y DEPÓSITOS

Precio total factura del agua Zonas Comunes Shut y Sótanos



3.7.2 SERVICIO DE ASEO





3.7.3 SERVICIO DE ENERGÍA



VIVIENDA TORRE 1



VIVIENDA TORRE 2



LOCALES Y OFICINAS

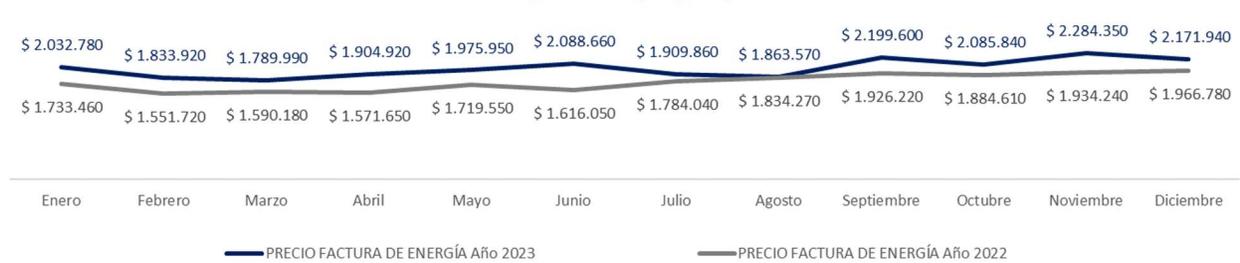


Valor Pagado Locales y Oficinas



GARAJES Y DEPÓSITOS

Valor Pagado Garajes y Depósitos



3.8 SEGURIDAD.

Para el año 2023-2024 se encuentra en vigencia el contrato con la empresa Seguridad Superior Ltda, durante el año estuvo vigente el siguiente esquema:

NÚMERO COLABORADORES	PUESTO	PROGRAMACIÓN
1	JEFE DE SEGURIDAD	12 HORAS LUNES A SÁBADO SIN FESTIVOS
3	COORDINADOR	24 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS
3	RECORREDOR EXTERNO + RECEPCIÓN CALLE 31	24 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS
1	LOBBY ENTRADA PRINCIPAL - PLAZOLETA	8 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS
1	LOBBY TORRE 1	8 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS
2	RECORREDOR SÓTANO	16 HORAS LUNES A SÁBADO CON FESTIVOS
1	LOBBY TORRE 2	8 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS
3	RECORREDOR INTERNO	24 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS
3	MONITOREO	24 HORAS LUNES A DOMINGO CON FESTIVOS

Se realizaron reuniones semanales para identificar las novedades, estas se reportaron oportunamente buscando obtener siempre la mejor solución para cada uno de los casos presentados por los residentes y Copropietarios.



En cuanto al control interno se lograron identificar fallas importantes en algunos guardas de seguridad del Componente llevando a cabo cambios, con el fin de mejorar el servicio y la gestión por parte de la empresa.

Se realizó el seguimiento a la seguridad de todas las áreas comunes del Componente donde se levantó un informe de las evidencias que se han recopilado en los recorridos habituales del servicio, dando como resultado importantes novedades en seguridad con los protocolos de seguridad de los locales externos para con sus inmuebles al no cerrar los mismos con la seguridad requerida.

Por tanto y no siendo la única novedad desde la administración se enviaron correos a todos los propietarios y residentes de los locales comerciales, apartamentos, oficinas a fin de recordar la importancia de su seguridad y la del Componente y del compromiso que todos tenemos dentro del mismo.

1. Se ha mantenido el cumplimiento a todas las labores generadas por el personal de seguridad.
2. Se realiza verificación y control sobre la presencia de habitantes de calle en los alrededores de la Copropiedad.
3. Control del personal de seguridad con la cooperación de las autoridades competentes, para mitigar el ruido excesivo que afecte la convivencia.
4. Por medio de los guardas y coordinador de seguridad se han hecho recomendaciones para el cumplimiento al manual de convivencia de Parque Central Bavaria. P.H., por las diferentes circunstancias entre ellas: Manejo de mascotas, contaminaciones auditivas, invasiones de parqueaderos, manejo de basuras.
5. El gerente de Contrato de Seguridad Superior realiza diariamente reuniones con el personal de seguridad que entran a turno, impartiendo consignas para la buena prestación del servicio, verificando presentación personal, indicando modus operandi delincriminal, recordando las consignas generales y específicas tanto de la empresa como del cliente a fin de estar atentos y mitigar el riesgo de intrusiones o actos vandálicos.
6. Se realiza formación y verificación para inicio al servicio, estado anímico del personal operativo, impartiendo consignas y funciones.
7. Se realiza el debido reporte cada novedad locativa, con verificación por parte del personal seguridad.

Por medio de los guardas y coordinador de seguridad se han hecho recomendaciones para el cumplimiento al manual de convivencia de Parque Central Bavaria P.H., por las diferentes circunstancias entre ellas: Manejo de mascotas, contaminaciones auditivas, invasiones de parqueaderos, manejo de basuras.

El gerente de Contrato de Seguridad Superior realiza diariamente reuniones con el personal de seguridad que entran a turno, impartiendo consignas para la buena prestación del servicio, verificando presentación personal, indicando modus operandi delincriminal, recordando las consignas generales y específicas tanto de la empresa como del cliente a fin de estar atentos y mitigar el riesgo de intrusiones o actos vandálicos.

Para este año 2023, el Componente tenía 4 servicios de recepción uno para cada Lobby, quienes ejecutan la



labor en de 6:00 a.m. a 10:00 p.m., esto con el fin horario 10:00 p.m. a 6:00 a.m. las recepciones son atendidas por el personal de seguridad de turno, para el año 2024 se presentará la propuesta de eliminación de los operarios de seguridad en las jornadas nocturnas y se establecerá el servicio las 24 horas con las recepcionistas de la empresa House Depot.

3.9 RECEPCIONISTAS

Durante la vigencia 2023 el servicio de Recepcionista y Operadores de Parqueadero estuvieron a cargo de la empresa House Depot SAS quienes hacen parte del Grupo Superior, con el siguiente esquema:

SEDE	NÚMERO COLABORADORES	HORARIO LUNES A VIERNES	HORARIO SÁBADOS
OFICINAS	2	6:00 am a 10:00 pm	6:00 am a 10:00 pm
SÓTANO 2	2	6:00 am a 10:00 pm	6:00 am a 10:00 pm
TORRE 1	2	6:00 am a 10:00 pm	6:00 am a 10:00 pm
TORRE 2	2	6:00 am a 10:00 pm	6:00 am a 10:00 pm
PARQUEADEROS	2	6:00 am a 10:00 pm	6:00 am a 10:00 pm
BAÑOS PÚBLICOS	1	7:00 am a 5:00 pm	7:00 am a 11:00 am

Fortalezas: Se realiza supervisión constante, personal comprometido y capacitado. Asesoría profesional.

Oportunidades de mejora: Se hace énfasis al personal con respecto a los protocolos de seguridad y manejo de recibo de paquetes y servicios públicos.

3.10 SERVICIOS GENERALES - MANTENIMIENTO

Con apoyo de la empresa CASALIMPIA S.A. Se ha realizado el mantenimiento operativo y el aseo aplicando las medidas de prevención para la limpieza y desinfección de las áreas que el Componente requiere.

Se realiza revisión aleatoria por parte de la administración delegada, al Coordinador asignado a este Componente quien realiza los recorridos diariamente como lo establece el contrato, con el fin de corregir las falencias en Aseo y Mantenimiento las cuales han disminuido.

Se llevaron a cabo cronogramas de las brigadas de aseo general en el Componente; enfatizando en aquellos lugares de mayor necesidad:

BRIGADAS MANZANA IV PANORAMA 2023	
OFICINAS TORRE 1	CUATRIMESTRAL
OFICINAS TORRE 2	CUATRIMESTRAL
VIDRIOS OFICINAS	TRIMESTRAL
COMEDOR Y TERRAZAS DE OFICINAS	TRIMESTRAL
VIVIENDA TORRE 1	SEMESTRAL
VIVIENDA TORRE 2	SEMESTRAL
PERIMETRAL MOVISTAR	SEMESTRAL



SOTANO1	SEMESTRAL
SOTANO2	SEMESTRAL
SOTANO3	SEMESTRAL
SOTANO4	SEMESTRAL
ESCALERA EMERGENCIA OFICINAS	CUATRIMESTRAL
PERIMETRAL CALLE 31 Y CARRERA 13A	ANUAL
PLAZOLETA	BIMESTRAL
ESCALERAS Y RAMPA PLAZOLETA	CUATRIMESTRAL
PISO 4 PASILLOS Y SOLARIUM	SEMESTRAL
PISO (SALONES SOCIALES 1 Y 2)	TRIMESTRAL
PISO 4 (KINDER HOUSE Y SALÓN DE PROYECCIÓN)	BIMESTRAL
PISO 4 (SALÓN DE JUEGOS Y LAVANDERÍA)	BIMESTRAL
PISO 4 (BUSSINES CENTER)	QUINQUENAL
PISO 4 (GYM Y ZONAS HÚMEDAS)	MENSUAL
ADMINISTRACIÓN	SEMESTRAL
LOCALES CASA SEBASTIAN Y PRAGA	SEMESTRAL
RECEPCION Y ASCENSORES PISO 1	CUATRIMESTRAL
RECEPCION SÓTANO 2	CUATRIMESTRAL
RECEPCIÓN VIVIENDA Y ASCENSORES TORRE 1	SEMESTRAL
RECEPCIÓN VIVIENDA Y ASCENSORES TORRE 2	SEMESTRAL
PIJAMAS DE ASCENSORES	SEMESTRAL
SHUT RECICLAJE Y BASURAS	MENSUAL
DUCTOS TORRE 1	MENSUAL
DUCTOS TORRE 2	MENSUAL

Actualmente el Componente cuenta con servicio de aseo y mantenimiento, así:

DESCRIPCIÓN	MÓDULO	CANTIDAD
ZONAS HÚMEDAS	VIVIENDA	1
TORRE 1	VIVIENDA	1
TORRE 2	VIVIENDA	1
TORRE 1	OFICINAS	1
TORRE 2	OFICINAS	1
PLAZOLETA	LOCALES	1
OPERARIA APOYO PISO 4	VIVIENDA	1
SHUT 1	COMPARTIDO	1
SHUT 2	COMPARTIDO	1
TODERO ESPECIALIZADO	COMPARTIDO	1
TODERO BÁSICO	COMPARTIDO	1
JEFE DE PROYECTO	COMPARTIDO	1



SUPERVISORA DE ASEO	COMPARTIDO	1
TODERO LÍDER ESPECIALIZADO	COMPARTIDO	1
TOTAL		14

Con base a lo anterior nos permitimos comunicar que las operarias de aseo han realizado oportunamente las brigadas a fin de mantener el Componente en óptimas condiciones, en este momento nos encontramos trabajando en los cronogramas para el año 2024 los cuales esperamos que brinden excelentes resultados.

El componente actualmente cuenta con personal de mantenimiento, con los cuales se realizan los trabajos locativos generales de la copropiedad, referentes a iluminación, mampostería, impermeabilización, pintura, acompañamientos para trabajos de servicios públicos, entre otros.

3.11 MANTENIMIENTOS

Inspección rutinaria de los equipos: Se realizaron recorridos semanales en los cuales se realizaron inspección de rutinas a los equipos, en estas inspecciones físicas se verificó el funcionamiento automático de los equipos y los aspectos básicos que pueden ser sujetos de inspección por parte de los técnicos de mantenimiento del Componente.

En cuanto al mantenimiento especializado se cumplieron con las necesidades del Componente, debido a que se han realizado oportunamente los mantenimientos programados preventivos, correctivos conforme al cronograma, buscando una mayor durabilidad y alargando la vida útil de los mismos

3.12 MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS

3.12.1 Plantas Eléctricas

El Componente Panorama manzana IV cuenta con dos plantas de emergencia:

- Una planta eléctrica, ubicada en torre 2, marca CATERPILLA, modelo motor C15 año 2018. Serial: *G6B14755*, generador 208, Volts 1840 AMP, que suministra energía a zonas comunes de la torre.
- Una planta eléctrica, torre 1 marca CATERPILLA, modelo motor 3412 año 2016. serial: *AGE01444*, generador 480, volts 819 AMP que suministra energía a zonas comunes de la torre, adicional suministra la electricidad de locales y oficinas.

Cronograma de mantenimiento:

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Planta Eléctrica	29	26	26	30	28	25	30	27	24	29	26	17	Equi Agro	12	12	100%
	31	18	25	30	28	25	28	26	9	28	2	28				
Transferencia Eléctrica		26		30		25		27		29		17	Equi Agro	6	6	100%
	31			30		25		26		28		28				

- En los mantenimientos preventivos se realizó revisión general del equipo, inspección de nivel de refrigerante, combustible y aceite, revisión de líquido de batería, verificación del correcto



funcionamiento de los sensores de alta temperatura, bajo nivel de agua del radiador y baja presión de aceite, limpieza general, se verifica el buen funcionamiento del precalentador.

Para el mes de abril de 2023, se realizó el mantenimiento correctivo sobre la transferencia de la planta de la torre 2 y el cambio de aceites y filtros de las máquinas.

3.12.2 Ascensores.

Actualmente el mantenimiento es realizado por la empresa MITSUBISHI, asegurando un correcto funcionamiento, para alargar la vida útil de los Componentes y evitar que se produzcan paradas indeseadas o averías de importancia debido a un desgaste o mala conservación de este.

Por tal razón se realizan sus correspondientes mantenimientos mensuales a los ascensores de vivienda y oficinas a la fecha sin presentar ninguna novedad.

Impermeabilización Fosos: En cumplimiento a los requerimientos de la certificación de ascensores, se realizó la impermeabilización de los fosos de los ascensores de vivienda en el mes de febrero de 2023.

Cronograma de mantenimiento:

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Ascensor 1 TORRE 1 VIVIENDA (101808)	15	1	13	12	10	10	10	10	10	10	10	10	Mitsubishi	12	12	100%
Certificación Ascensor 1 TORRE 1 VIVIENDA (101808)	17	14	14	12	10	10	11	15	12	10	8	5	Certinext S.A.S.	1	1	100%
Ascensor 2 TORRE 1 VIVIENDA (101959)	15	1	13	12	10	10	10	10	10	10	10	10	Mitsubishi	12	12	100%
Certificación Ascensor 2 TORRE 1 VIVIENDA (101959)	17	14	14	12	10	10	11	15	12	10	28	5	Certinext S.A.S.	1	1	100%
Ascensor 3 TORRE 2 VIVIENDA (102221)	15	1	13	12	10	10	10	10	10	10	10	10	Mitsubishi	12	12	100%
Certificación Ascensor 2 VIVIENDA (102221)	11	8	8	12	10	10	12	9	13	11	9	7	Certinext S.A.S.	1	1	100%
Ascensor 4 TORRE 2 VIVIENDA (102222)	15	1	13	12	10	10	10	10	10	10	10	10	Mitsubishi	12	12	100%
Certificación Ascensor 2 VIVIENDA (102222)	11	8	8	12	10	10	12	9	13	11	9	7	Certinext S.A.S.	1	1	100%
Ascensor 5 TORRE OFICINAS (102068)	18	15	15	12	10	7	12	17	13	11	15	13	Mitsubishi	12	12	100%
Certificación Ascensor 5 TORRE OFICINAS (102068)	11	8	8	12	10	7	12	9	13	11	28	7	Certinext S.A.S.	1	1	100%
Ascensor 6 TORRE OFICINAS (102069)	18	15	15	12	10	7	12	17	13	11	15	13	Mitsubishi	12	12	100%
Certificación Ascensor 6 TORRE OFICINAS (102069)	17	14	14	12	10	7	11	15	12	10	8	5	Certinext S.A.S.	1	1	100%

Se recibió visita por parte del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático el 20 de octubre de 2023 en cumplimiento al seguimiento de visitas de verificación de Transporte Vertical y/o puertas eléctricas (Acuerdo 470 de 2011, Decreto 663 de 2022, Resolución 092 de 2014 y resolución 221 de 2014, Acuerdo 786 de 2020)

Por parte de la Administración se cuenta con documentación completa y cumplimiento a los estándares de verificación.

3.12.3 Certificación de ascensores



Se realizó certificación con la empresa CERTINEXT de los ascensores con la empresa de Oficinas y Vivienda, conforme a la norma técnica Colombia NTC 5926-1:2021 que proporciona los requisitos técnicos de evaluación en conformidad de los ascensores eléctricos, garantizando la calidad, garantía, seguridad, rendimiento y la integridad del equipo.

Ascensores de vivienda:

- Certificación en el mes de febrero de 2023
- Cantidad (4)
- Concepto Favorable- Sin novedad

Ascensores de oficinas:

- Certificación en el mes de noviembre de 2023
- Cantidad (2)
- Concepto Favorable- Sin novedad

3.12.4 Bombas hidráulicas:

Para el correcto funcionamiento de las motobombas, se realizó su correspondiente mantenimiento preventivo, donde se realiza revisión de sus controles y que sus revisiones garanticen un funcionamiento adecuado del equipo. Estas acciones implican usar un fluido hidráulico de calidad, revisar su estado, controlar el nivel y cambiar los filtros periódicamente.

Mantenimiento mensual de bombas de agua de todo el Componente, además se han realizado los mantenimientos correctivos al sistema hidráulico a fin de prestar un buen servicio a todos los residentes.

Cronograma de mantenimiento:

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Bombas Hidráulicas - Agua potable - Torre 1 y Torre 2, Locales y oficinas (3) piso	14	15	15	18	16	15	15	16	15	18	15	6	Fredy Mateus	12	12	100%
	17	6	13	18	16	15	10	10	18	7	8	4				
Bombas Ejectoras- Aguas Lluvias - (1) Equipo en sótano- Todo	14	15	15	18	16	15	15	16	15	18	15	6	Fredy Mateus	12	12	100%
	17	6	13	18	16	15	10	10	18	7	8	4				

Actividades ejecutadas:

- Limpieza
- Revisión parte eléctrica
- Revisión parte hidráulica.
- Calibración
- Ajuste de tornillería
- Arranque y puesta en funcionamiento.

Cheques hidráulicos:

- Fugas en tuberías y accesorios
- Fugas en válvulas y cheques



- Fugas en bombas por daños en empaquetaduras y sellos mecánicos.
- Obstrucciones en cargadores de aire, impulsores y válvulas de pie o filtros y equipos descontrol, presostatos, manómetros.
- Evaluación del estado de las conducciones hidráulicas.
- Evaluación de accionamientos mecánicos de válvulas y cheques.
- Evaluación periódica de tanques hidroneumáticos si existen.

Chequeos eléctricos:

- Funcionamiento general de los tableros eléctricos de control; secuencia de control y acciones.
- Chequeo de conexiones eléctricas en tablero, motores y controladores.
- Ajuste mecánico de presión en tornillería de contactores y equipos de potencia y control.
- Verificación de operaciones de relees térmicos o guardamotors.
- Evaluación de equipos de protección por corto circuito, interruptores.
- Estado de relevos, borneras de interconexión.
- Funcionamiento de interruptores de presión, flotadores y manómetros.
- Voltajes en vacío y bajo carga de los equipos motorizados.
- Intensidad de caída línea de los equipos motorizados.
- Evaluación de las condiciones eléctricas

Calibración final:

- Cargada de tanques hidroneumáticos.
- Calibración de relés térmicos y protecciones adicionales relés de humedad, termistores relé de electrodos y equipos anexos de bombeo.
- Rangos de operación de suites de presión y suites flotadores. Funcionamiento final de equipo para el punto de trabajo óptimo

Bombas comercio:

- Se revisó la parte eléctrica hidráulica, troqueo puntos de conexión y calibración
- Mantenimiento de presostatos.
- Se realizó presurización en tanques hidroacomuladores.
- Limpieza y extracción de lodos en el tanque de aguas lluvias y nivel freático.

Bombas sumergibles:

- Se realizó su mantenimiento preventivo sin novedad.
- Se realizó el cambio del tramo de tubería descarga bombas # 1 y 2 Nivel freático, en 2 etapas primero sótano 3 y luego sótano 4 debido al taponamiento y ruptura de esta.

3.12.5 Lavado de Tanques de Agua Potable

Se realizó el correspondiente lavado de tanques por la importancia que radica. Es necesario limpiar y



desinfectar cada seis meses los tanques de agua potable, así se garantizará un agua potable segura y apta para consumo humano. Con ello, se controlan microorganismos que se desarrollan dentro del tanque como algas y bacterias, por esta razón se realiza su correspondiente lavado y desinfección de tanques del Componente, cumplimiento con el cronograma:

- Tanques Torre 1, Tanques Torre 2, Tanque Comercio, Tanques Subterráneos y contamos con concepto favorable.

Cronograma de mantenimiento:

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Lavado de Tanques Agua Potable- Torre 1 (4) Torre 2 (4) Locales y Oficinas (1) sótano 4		14						14					Fredy Mateus	2	2	100%
		14						12								

Lavado y desinfección de tanques de agua potable:

- Fecha de lavado #1: febrero 12 de 2023.
- Fecha de lavado # 2: agosto 12 de 2023 – Concepto Favorable.

3.12.6 Lavado Tubería Sanitaria

Se realiza lavado y desobstrucción de las tuberías residuales y aguas lluvias de las zonas comunes del piso 4 y plazoleta y lavado de cajas de inspección del componente con la empresa LC Ingenieros en el mes de diciembre de 2023.

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Lavado y sondeo de tuberías Aguas negras											15	19	LC Ingenieros	1	1	100%
Pozo Eyector											15	19	LC Ingenieros	1	1	100%

3.12.7 Red Contra Incendios

Las motobombas de las RCI se les realiza mantenimiento mensual con el contratista Energía y Caudal Mateus, respecto a los elementos del sistema de extinción de incendios, red hidráulica, gabinetes y mangueras de extinción, se realiza mantenimiento preventivo y de diagnóstico con el contratista Inconin Fire Ltda, quienes ejecutan el trabajo entre los meses de noviembre y diciembre de 2023, generando los siguientes hallazgos:

- **Sistema de detección:** El Componente no cuenta con un sistema de detección de incendios que permita de manera automática detectar un conato o un incendio, para poder dar cobertura al Componente con un sistema de detección, se hace necesario diseñar un sistema que permita la instalación de detectores en zonas comunes para identificar conatos o incendios y dar cumplimiento con la norma NSR 10 en su numeral J.4.2.8.2.
- **Sistema de extinción:** El sistema de extinción para el Componente consta de un sistema de presión de agua conectado a un sistema de gabinetes para la extinción de incendios, sin embargo, este sistema no cumple lo establecido en la norma NSR 10 en su numeral J.4.3. y subsiguientes.



Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Sistema Extinción Contra Incendio- (3) Cubierta Torre 1 y Torre 2, sótano 4	14	15	15	18	16	15	15	16	15	18	15	6	Freddy Mateus (Motobombas) Inconin Fire LTDA (RCI)	12	12	100%
	17	6	13	18	16	15	10	10	18	7	20	9				

3.12.8 Jardinería

Para su correcto mantenimiento de la jardinería preventiva se realizó dos visitas en la semana para riego de jardines exterior y de plantas interior, dos cortes de prados en el mes, arreglo de jardines exterior y terrazas, jardines y plantas en las macetas, abono y fumigación mensual para plantas de flor follaje y colores vivos, remoción de tierra y retirada de maleza, aplicación de matamalezas en andenes en entorno del conjunto, recogida de desechos orgánicos de basura.

Cronograma de mantenimiento:

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Jardinería Mto matas interior-Riego Jardineras Terrazas - Entrada Vehicular y Oficinas- Recepciones	2	2	2	3	2	1	4	3	4	2	2	4	HUGO VARGAS (SERVIPRADOS)	96	96	100%
	2	2	2	3	2	1	4	3	4	2	2	4				
	5	6	6	8	5	5	7	8	7	5	7	7				
	5	6	6	8	5	5	7	8	7	5	7	7				
	10	9	9	10	8	8	10	11	11	9	10	11				
	10	9	9	10	8	8	10	11	11	9	10	11				
	13	13	13	13	11	13	13	14	14	12	14	14				
	13	13	13	13	11	13	13	14	14	12	14	14				
	16	16	16	17	15	16	17	17	18	17	17	18				
	16	16	16	17	15	16	17	17	18	17	17	18				
	19	20	21	20	18	20	21	22	21	20	20	21				
	19	20	21	20	18	20	21	22	21	20	20	21				
	23	23	24	24	23	23	24	25	25	23	23	26				
	23	23	24	24	23	23	24	25	25	23	23	26				
	26	27	27	27	26	26	27	28	28	26	27	29				
	26	27	27	27	26	26	27	28	28	26	27	29				

Igualmente, para su mejora se realizaron correctivos que fueron indispensables para mantener la Copropiedad en un estado óptimo, para lo cual la administración realizó la contratación vigencia 2023, donde se incluyó:

- Poda de árboles
- Poda de Eugénias
- Arreglo de jardines piso 4
- Riego de plantas
- Retiro de desechos
- Fumigación con veneno orgánico

Se sigue manteniendo la fumigación de adoquines de la perimetral del Componente, piso cuarto y demás zonas comunes.

3.12.9 Fumigación.

Por parte de la empresa AM Serviasistencia, se realizó fumigación preventiva mensualmente, donde el control de plagas está basado en el uso de fumigante el cual es un agente químico que, a temperatura y presión normales, que puede mantenerse a una concentración suficiente para eliminar las plagas.



Cronograma de mantenimiento:

Descripción	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept	Oct	Nov	Dic	Proveedor	Programadas	Ejecutadas	Cumplimiento
Parqueadero, Alcantarillas, Fumigación, Riego	2	2	2	3	2	1	4	3	4	2	2	4	HUGO VARGAS	96	96	100%
Aspersión, Shut de basuras, ductos de basuras			7			7			7			15	AM Serviasistencia	32	32	100%
Mtto de Fumigación, inspección roedores, sebos, monitores cucarachas, (3) veces al mes	5	1	1	5	3	1	5	2	6	4	1	6	AM Serviasistencia	96	96	100%
	10	7	7	5	8	1	10	2	7	13	9	6				
	12	13	8	12	17	14	12	16	13	11	8	13				
	18	14	15	12	23	13	15	9	18	24	11	15				
	19	23	23	26	24	21	19	23	20	25	23	20				
	25	21	27	27	30	21	26	22	27	30	21	22				

Adicionalmente, se manejó mensualmente el seguimiento la eliminación y control de todo tipo de roedores, por medio de cebo.

3.12.10 MANTENIMIENTO EQUIPOS DE COMPUTO

Se realizó mantenimiento a todos los equipos de administración para su correcto funcionamiento:

- ✓ Asus (monitoreo) Intel celeron 4gb disco duro 500gb partición de 250/250 Windows 10 serial K5N0CV11S19322A X
- ✓ Portería sótano 2 Cpu clon atx Intel core i5 4generacion, memoria ram ddr 3 4gb, Fuente atx presenta sonido de turbina Monitor de 22" lg Windows 7. Pro disco duro 1 tera partición de 200/800
- ✓ Portería principal piso 1 Cpu clon atx Intel core i3 3generacion, memoria ram ddr 3 4gb Monitor de 22" lg Windows 7. Pro disco duro 1 tera partición de 400/600
- ✓ Parqueadero Cpu clon atx Intel core i5 6generacion, memoria ram ddr 3 4gb Monitor de 22" janus Windows 7. Pro disco duro 1 tera partición de 200/800
- ✓ Recepción oficina CPU HP Intel core i3 3generacion memoria ram de 8gb, monitor HP 195", win 10pro
- ✓ Administrativo equipo Hp portátil Intel core i3 Ram 4Gb Windows 10 Home administrativo 2 Equipo Hp All in One, Intel core I3, Disco 1 tera, Ram 4gb Pantalla de 20

3.12.11 Mantenimiento correctivo control de acceso.

Se realizan los mantenimientos para mantener en funcionamiento el sistema de control de acceso y las puertas, se realiza cambio de 3 puertas de sótano que por su antigüedad no tenían posibilidad de reparación, se pretende para el año 2024 continuar con los cambios de acuerdo a la disponibilidad de efectivo.

3.12.12 SERVICIOS DE AROMATIZACIÓN

Los mantenimientos preventivos se han realizado mensualmente para ofrecer un acondicionamiento adecuado de las áreas comunes. Los beneficios de la aromatización de ambientes son:

- Un ambiente aromatizado potencia la percepción de higiene en el establecimiento.
- Mejora los estados de ánimo, brindando tranquilidad y seguridad a tus clientes y empleados.
- Identifica los espacios e incrementan el deseo de permanencia.

3.12.13 Mantenimiento de Equipos de Gimnasio



Se procedió a realizar mantenimiento preventivo de todas las máquinas del gimnasio, concepto general: a todos los equipos se les hizo su mantenimiento preventivo, engrasando sus diferentes poleas, engranajes, bujes, acoples, rodamientos y se cambiaron algunas piezas que van en el mantenimiento como pernos, tornillería, bujes sencillos, se calibraron todos sus monitores y valores reales, se templaron guayas, correas, se aplicaron aislantes de humedad y conductor de energía a todos los sistemas electrónicos, limpieza, brillo... entre otros.

CAMINADORAS RETIRADAS DEL GIMNASIO

En este mantenimiento se realizó la revisión, prueba y mantenimiento a las caminadoras que están fuera de servicio, se repararon las tarjetas principales o moto controladores puesto que están en corto circuito y no reconoce patrones de comandos de entrada y energía y presenta errores en sus circuitos y monitor o consola; también sus motores están desmagnetizados y algunas celdas rotas y dañadas, por tal motivo saltan chispas a su inducido y se acelera y desacelera solo los equipos, de igual manera los motores de inclinación están en corto y en conflicto, por tal motivo salen errores en sus pantallas entre otros; estos daños fueron producidos por exceso de uso o uso inadecuado de las máquinas, se intentó la reparación de estos componentes y las máquinas funcionan poco tiempo y efectivamente volvieron a fallar, se hicieron otras pruebas, cambio de otros circuitos, reparaciones, reconstrucción de pistas, celdas y otros a las tarjetas principales, motores de inclinación y motores de velocidad y sigue sin funcionar, sus motores de velocidad presentan ruidos fuertes y esta sobre calentados ya que estos equipos son de tráfico liviano o uso residencial y eran sometidos a altas horas de uso continuo debido a la cantidad de usuarios que ingresan al gimnasio, teniendo en cuenta que estos equipos tienen unos 10 años aprox. de vida útil.

A estos equipos ya se han realizado varios arreglos y reparaciones de sus motores y de sus tarjetas en ocasiones anteriores y años atrás; si se lograra reparar el 100% de estos equipos de nuevo, muy seguramente volverían a fallar por la antigüedad y desgaste natural de sus partes y han sufrido innumerables reparaciones en sus sistemas electrónicos.

El proveedor recomienda por su experiencia de más de 20 años en el mercado de mantenimiento de estos equipos a nivel nacional, no invertir más dinero a estos equipos, ya que para que funcionen adecuadamente sería necesario cambiar motor de velocidad, motocontrolador o tarjeta, motor de inclinación y plataforma pre lubricada, ya que tienen bastante uso y desgaste.

3.12.14 Correctivos en Zonas Húmedas:

SAUNA: Se realizó el cambio del generador de calor del sauna debido al desgaste y corrosión por el tiempo de uso, se reemplazó por uno de mayor capacidad con estructura en acero inoxidable con las conexiones eléctricas ubicadas en la parte trasera para evitar arco eléctrico si se adiciona agua se deja funcionando con una temperatura de 42grados.

Se presentan fisuras y filtraciones hacia la placa de los jacuzzi debido al desgaste natural por los años de uso, se suspende su uso debido a las afectaciones por filtración hacia el piso de oficinas.

3.12.15 Kínder house



- Compra de juguetería en espacio de kínder house, con mayor durabilidad.

4 SIMULACRO DISTRITAL DE EVACUACIÓN 2023

En los meses de septiembre y octubre se realiza la Coordinación para la participación de PCB en el Simulacro Distrital de evacuación el cual, fue ejecutado el 4 de octubre de 2023; se realizan reuniones para coordinación y capacitación con la Administración Central y los colaboradores del contrato de Aseo y Mantenimiento a cargo del Sr. William Alberto López Tengono, quien es el Asesor en Seguridad y Salud en el Trabajo, para este simulacro se contó con la participación de las diferentes empresas en la jornada diurna con oficinas y locales y en la jornada nocturna con el área de vivienda.



5 OBRAS

5.1.1 MODERNIZACIÓN CABINAS DE ASCENSORES OFICINAS.

Se realiza cambio de puertas de cabina a acero, cambio de paños de cabina a acero y pintura de techos de cabina, para los dos equipos de las recepciones principales con la empresa MITSUBISHI ELECTRIC DE COLOMBIA LTDA, el contrato finaliza en el mes de enero de 2024 sin novedad.

5.1.2 REPARACIÓN PLACAS DE SÓTANOS

Se realiza la demolición 4 áreas afectadas en sótanos 2 y 3 con el contratista SANM, debido al agrietamiento y caída de material en pisos inferiores.

6 INGRESOS NO OPERACIONALES

Desde la administración se lleva el control de los ingresos no operacionales, por cada uno de los módulos del componente, estos recursos se encuentran disponibles para los proyectos que la comunidad desee realizar:



SALDO A LA FECHA A CORTE DICIEMBRE 2022		\$ 32.003.013,74	\$ 9.370.817,23	\$ 43.448.077,87	\$ 33.822.112,74	\$ 118.644.021,58	
FECHA	PROVEEDOR	OBRAS APROBADAS 2022 REALIZADAS AÑO 2023	VIVIENDA 58%	LOCALES 13%	OFICINAS 19%	GARAJES Y DEPOSITOS 10%	COSTO
31/07/2023		Autorización no operacionales de julio a diciembre 2022	\$ 0	-\$ 9.370.817	-\$ 43.448.078	\$ 0	
OBRAS APROBADAS EXCENDETE AÑO 2022 OBRAS 2023			\$ 0	-\$ 9.370.817	-\$ 43.448.078	\$ 0	\$ 0
INGRESOS NO OPERACIONALES A DICIEMBRE 2023		\$ 37.761.345,13	\$ 16.404.744,98	\$ 81.604.438,00	\$ 67.858.739,04	\$ 203.629.267,15	
SALDO A LA FECHA A CORTE DICIEMBRE 2023		\$ 69.764.358,87	\$ 16.404.745,21	\$ 81.604.437,87	\$ 101.680.851,78	\$ 269.454.393,73	

7 EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

A continuación, se presenta como anexo la ejecución presupuestal de la vigencia 2023 con las observaciones y comentarios aclaratorios.

RUBRO PRESUPUESTAL	Presupuesto 2023	Ejecutado 2023	Diferencia con Ejecución	% cumplimiento	Observaciones y comentarios
Cuotas de Administración Locales	\$ 344.378.072	\$ 344.367.683	-\$ 10.389	100%	
Cuotas de Administración Vivienda	\$ 1.938.587.056	\$ 1.938.677.103	\$ 90.047	100%	
Cuotas de Administración Oficinas	\$ 533.533.230	\$ 533.571.351	\$ 38.121	100%	
Cuotas de Administración Garajes y Depósitos	\$ 386.867.433	\$ 386.924.147	\$ 56.714	100%	
Intereses de Mora Locales	\$ -	\$ 4.126.200	\$ 4.126.200	No Presupuestado	
Intereses de Mora Vivienda	\$ -	\$ 33.196.000	\$ 33.196.000	No Presupuestado	
Intereses de Mora Oficinas	\$ -	\$ 2.014.200	\$ 2.014.200	No Presupuestado	
Intereses de Mora Garajes y Depósitos	\$ -	\$ 5.166.200	\$ 5.166.200	No Presupuestado	
Descuento Pronto Pago Locales	-\$ 24.106.465	-\$ 30.218.461	-\$ 6.111.996	125%	
Descuento Pronto Pago Vivienda	-\$ 135.701.094	-\$ 174.721.255	-\$ 39.020.161	129%	
Descuento Pronto Pago Oficinas	-\$ 37.347.326	-\$ 47.839.063	-\$ 10.491.737	128%	
Descuento Pronto Pago Garajes y Depósitos	-\$ 27.080.720	-\$ 34.260.959	-\$ 7.180.239	127%	
Total Actividades Servicios	\$ 2.979.130.186	\$ 2.961.003.146	-\$ 18.127.040	99%	
Total otros ingresos	\$ -	\$ 41.373.652	\$ 41.373.652	No Presupuestado	Rendimientos financiero, Ejercicios de años anteriores, Reintegro Aseguradora
Total Ingresos No Operacionales	\$ -	\$ 203.629.267	\$ 203.629.267	No Presupuestado	Ingresos no operacionales por módulos
TOTAL INGRESOS	\$ 2.979.130.186	\$ 3.002.376.797	\$ 23.246.612	101%	
Total Honorarios	\$ 565.600	\$ 790.736	-\$ 225.136	140%	Avalúo e Impuesto de Industria y Comercio
Total Contribuciones y afiliaciones	\$ 146.166.888	\$ 146.166.888	\$ -	100%	Ejecución sin novedad
Total Seguros Copropiedad	\$ 122.038.248	\$ 119.710.445	-\$ 2.327.803	98%	Ejecución sin novedad
Total Gastos de Personal	\$ 1.718.019.212	\$ 1.727.392.413	-\$ 9.373.201	101%	Sobreejecución en energía, acueducto y tarjetas de aproximación.
Total Gastos Notariales	\$ -	\$ 289.110	-\$ 289.110	No Presupuestado	Autenticaciones, expedición certificados.
Total Mantenimiento Preventivo/Correctivo	\$ 248.290.665	\$ 232.860.647	-\$ 15.430.018	94%	Contratos de Mantenimiento Prevetivo
Total Mantenimiento Zonas Comunes Vivienda	\$ 43.480.660	\$ 25.729.280	-\$ 17.751.380	59%	Pendiente Cambio Jacuzzi y Caminadoras Gimnasio
Total adecuaciones e instalaciones	\$ 134.194.747	\$ 124.879.538	-\$ 9.315.209	93%	Iluminación, fumigación, pintura, jardinería.
Total Diversos	\$ 495.787.265	\$ 498.093.183	-\$ 2.305.918	100%	Eventos, Siniestros, Dotación ZC, Administrativos, Combustibles, Papelería, Aseo y Cafetería.
Total Provisiones	\$ -	\$ 22.247.649	-\$ 22.247.649	No Presupuestado	Provisiones de Cartera no presupuestadas
Total Gastos Financieros	\$ 29.439.635	\$ 16.321.351	-\$ 13.118.284	55%	Gastos Bancarios correspondientes a comisiones (Datafono)
Total Gastos Extraordinarios	\$ -	\$ -	\$ -	No Presupuestado	No ejecutado (Ejercicios Años anteriores)
Total Gastos Diversos	\$ 29.791.302	\$ 29.791.296	-\$ 6	100%	Monetizado al 100% el Fondo de Imprevistos
Total Impuestos	\$ 11.355.964	\$ 25.973.126	-\$ 14.617.162	229%	Impuestos por Ingresos No operacionales
TOTAL EGRESOS	\$ 2.979.130.187	\$ 2.970.245.662	\$ 8.884.525	100%	
Excedente o Déficit del Ejercicio	-\$ 2	\$ 32.131.135			

8 PROYECCIÓN PRESUPUESTO AÑO 2024

Después de ser analizado minuciosamente cada uno de los gastos, se presenta el proyecto de presupuesto para el año 2024 con las siguientes aclaraciones:

MODIFICACIONES PARA EL PRESUPUESTO 2024

1. Informamos que el proyecto presupuesto 2024 se encuentra calculado bajo los siguientes indicadores:

asistente2panorama@parquecentralbavaria.com.co
admonpanorama@parquecentralbavaria.com.co

Calle 31 No. 13a - 51
311 837 92 22



- a. IPC del 9,28%
 - b. SMLV del 12,069%
 - c. Incremento en servicios públicos del 12,00%
2. Descuento por pronto pago del 10 % para el 70% manteniendo lo presupuestado en el año 2023.
 3. Seguro de zonas comunes con aumento del 18% debido a la siniestralidad presentada en el Conjunto Parque Central Bavaria P.H.
 4. En cumplimiento a la Ley 2101 de 2021 la jornada laboral obligatoria cambia de 48 horas a 42 horas progresivamente hasta el año 2026. Para el año 2024 Panorama contempla la disminución de 1 hora de la jornada laboral obligatoria para contrato de aseo, para los contratos de vigilancia y recepción que se encuentran 24 horas, se realizará el pago de las horas extras.
 5. Inclusión de jornada dominical y festivos para 1 operaria de aseo cargado en el presupuesto 100% para el módulo de vivienda.
 6. Se elimina una (1) de las operarias de aseo del módulo de oficinas afectando las rutinas para que una sola operaria realice el trabajo de las 2 torres.
 7. Realizar mantenimientos de la red contra incendios únicamente a la estructura existente sin presupuestar proyectos de modernización.
 8. Se mantiene la inclusión nuevo operario de aseo para Garajes y Depósitos.
 9. Las recepciones de vivienda torre 1 y torre 2 y la recepción de oficinas de la plazoleta se atenderán por recepcionistas las 24 horas y se eliminarán los puestos de 8 horas nocturnas de los guardas de seguridad que venían atendiendo estas áreas.
 10. No se genera incremento en la cuota de administración para el módulo de Garajes y Depósitos, los recursos pendientes serán apalancados con los ingresos del cobro de parqueaderos.

Este informe es entregado a ustedes por parte de la empresa Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S.
Atentamente,

JUAN ANDRÉS RUIZ PEÑA

Representante Legal

PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.

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

