



ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS PARQUE CENTRAL OCCIDENTE 3 PH

Administración CMB · Vigencia 2025-2026

Administración de resultados: decisiones rápidas, ejecución visible y valor para la copropiedad.

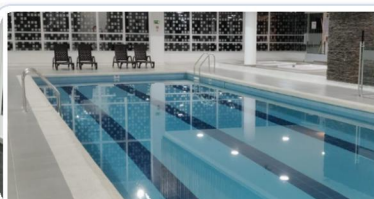
Ahorro anual aprox.
\$69.761.729

Gestión en corto tiempo
resultados visibles

Enfoque de gestión
seguridad · control · valorización

Resultados que se ven. Gestión que responde.

Una administración enfocada en ejecutar, corregir y modernizar en tiempos concretos, con acciones medibles en operación,



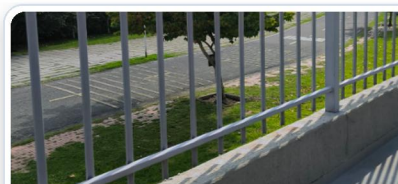
Entregado e inaugurado

Club House en funcionamiento



Mejoramiento visible

Intervenciones operativas en sótanos y zonas comunes



Seguridad fortalecida

Control perimetral y orden institucional

Resultados en poco tiempo

Optimización de contratos, recuperación de espacios, modernización tecnológica y control administrativo con impacto tangible.

12%

reducción costo póliza

37%

reducción mantenimiento ascensores

75%

reducción mantenimiento plantas eléctricas



CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS MODALIDAD PRESENCIAL

LUGAR : Instalaciones de la Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 3
FECHA CONVOCATORIA : Marzo 27 de 2026
FECHA ASAMBLEA : Abril 11 de 2026
HORA ASAMBLEA : 9:00 AM

La suscrita Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 3, en uso de sus facultades legales y reglamentarias especialmente las conferidas en los artículos 39, 41, 42 y 45 de la Ley 675 del 2001, se permite convocar a todos los Copropietarios a la celebración de la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS que se llevará a cabo el día 11 de abril de 2026 a partir de las 8:00 AM., en las instalaciones del Conjunto Residencial, de acuerdo al siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quorum.
2. Designación del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Designación Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.
4. Lectura y Aprobación del Orden del día.
5. Aprobación Reglamento de Asamblea.
6. Proposición y votación para la aprobación de sanción pecuniaria por inasistencia injustificada a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios.
7. Informe Administración y Consejo de Administración 2025.
8. Dictámen e Informe de Revisoría Fiscal.
9. Presentación y Aprobación Estados Financieros a diciembre 2025.
10. Aprobación presupuesto expensas comunes vigencia fiscal 2026.
11. Proposición y votación de someter a consideración del órgano competente la aprobación para facultar expresamente a la Administración de adelantar procesos de negociación directa con los propietarios en mora.
12. Priorización y aprobación de Proyectos necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.
13. Elección del Consejo de Administración periodo 2026 – 2027.
14. Elección del Comité de Convivencia periodo 2026 – 2027.
15. Presentación y Elección de Revisoría Fiscal periodo 2026 – 2027.
16. Proposiciones y varios.
17. Cierre de la Asamblea.

Solicitamos tener presente que de acuerdo con la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal, la Asamblea solo puede deliberar y decidir válidamente, con la concurrencia de por lo menos el 51% de los coeficientes de propiedad de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El registro de asistencia se hará a partir de la 8:00 AM hasta las 9:00 AM, hora y fecha convocada en la primera convocatoria. Luego de verificarse el quórum se dará comienzo a la asamblea por parte de la logística contratada, la cual le entregará un formato o QR si lo prefiere, con el fin de diligenciar la información requerida de carácter obligatorio (Libro de propietarios), el cual se verificara su diligenciamiento para entregar el equipo tecnologico de votació al término de la asamblea, asi mismo es obligarorio entregar para el ingreso el certificado de libertad con una expedicion no mayor a 30 dias.

Señor Copropietario en caso de no poder asistir a esta reunión usted puede hacerse representar mediante poder escrito, el cual se encuentra a disposición de cada Copropietario en esta convocatoria, el cual debe ser diligenciado y enviado. El plazo para la entrega de poderes será el día 04/03/2026 a la 18:00 horas, los cuales serán recepcionados únicamente mediante correo electrónico: asambleaspc3@gmail.com.



CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS MODALIDAD PRESENCIAL

El propietario que quiera participar en el Consejo de Administración, debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración al 31 de diciembre de 2025, la postulación será a través del mecanismo de inscripción previa, formato enviado en la presente convocatoria y enviado al correo asambleaspc3@gmail.com antes del 060426 a las 18:00 horas.

El propietario que quiera participar en el punto de proposiciones y varios, deberá enviar diligenciado el formato anexo en la presente convocatoria, con la información clara, con lenguaje respetuoso, para ser leída ante la honorable asamblea y debe ser enviado al correo asambleaspc3@gmail.com antes del 060426 a las 18:00 horas.

Derecho de libre inspección: De conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y en observancia del deber de publicidad, información suficiente y transparencia que precede el desarrollo de la Asamblea General de Propietarios, se pone en conocimiento de los copropietarios que podrán ejercer el **derecho de libre inspección** respecto de los documentos y soportes relacionados con los asuntos sometidos a consideración del máximo órgano de dirección, el día **09 de abril de 2026**, entre las **4:00 pm y las 6:00 pm**. Para tales efectos, la Administración dispondrá el acompañamiento de la **Revisoría Fiscal**, la **Contadora** y la **Administradora**, a fin de garantizar una revisión adecuada, ordenada y suficiente de la información correspondiente. La Ley 675 de 2001 es el marco legal general del régimen de propiedad horizontal en Colombia.

SEGUNDA CONVOCATORIA: En caso de no lograrse el quórum requerido, se convoca a reunión de segunda convocatoria la cual se celebrará el día **MIÉRCOLES 15 de abril de 2026 a las 8:00 pm.**, de carácter PRESENCIA, la cual sesionará y decidirá validamente con un número pluralde copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001.

Original Firmado

Claudia Marcela Badillo Pulido

Administradora y representante Legal

Conjunto Residencial Parque Central de Occidente 3



REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS VIGENCIA 2025

En el marco de orden disciplinario, democrático y legal, para garantizar el normal desarrollo una efectiva y amplia participación de los propietarios y poderdantes, quienes conforman el máximo organismo de la Copropiedad, se plantea el presente Reglamento.

ARTICULO PRIMERO: Instalada la Mesa Directiva, solo el presidente elegido por la asamblea, será el Director de la Asamblea.

ARTICULO SEGUNDO: El secretario de la asamblea, además de elaborar el acta de la misma, anotara en orden de solicitudes el derecho a la palabra, conjuntamente con el operador del sistema informara el orden al presidente.

ARTICULO TERCERO: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirán de manera ordenada y respetuosa. Cuando le sea concedida, debe mencionar el nombre, torre y apartamento que representa, para ser anotado para el acta de asamblea.

ARTICULO CUARTO: El propietario que se inscriba, pero en el momento de llamar a lista no responda, no se considera como asambleísta asistente, y en consecuencia se le aplicara la multa correspondiente.

ARTICULO QUINTO: Todo propietario o apoderado podrá intervenir máximo una (1) vez sobre el mismo tema y con una duración máxima de tres (2) minutos en cada intervención, se otorgará el uso de la palabra después de rendir cada informe con la participación máximo de Tres (03) personas.

ARTICULO SEXTO: MOCIÓN DE ORDEN. – La solicita al presidente de la Asamblea, quien lo considere que es procedente o necesario, para indicar una violación al Reglamento de la Asamblea o señalar que se esta por fuera del punto de discusión. Puede también estar encaminada a una interpelación para pedir o dar información o para que se considere un tema suficientemente debatido.

ARTICULO SEPTIMO: No se permiten los diálogos durante el debate o sea la interpelación mutua entre dos o mas oradores. Todo orador debe dirigirse a la Asamblea. La falta de respeto en el uso de la palabra o cualquier termino injurioso dará lugar a la suspensión de la participación en la asamblea. Así mismo, no se admitirán intervenciones que estén encaminadas a tratar o exponer problemas individuales.

ARTICULO OCTAVO: Un asistente a la asamblea no podrá tener más de tres representaciones (la propia y dos poderes).

ARTICULO NOVENO: Se verificará la asistencia al final de la asamblea de acuerdo con el reporte automático generado por el software de la logística contratada.

ARTICULO DÉCIMO: El cierre del registro de asistencia a la asamblea será a los treinta minutos después de la hora de la convocatoria.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: El propietario que quiera participar en el Consejo de Administración, debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración al 31 de diciembre de 2025, y su postulación es la a traves del mecanismo de inscripción previa, formato enviado en la convocatoria y fue recibido hasta el día 06 de Abril de 2026.



REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS VIGENCIA 2025

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Durante el desarrollo de la asamblea los asistentes deberán conservar una conducta respetuosa. La presidencia tomará las medidas necesarias para preservar el buen desarrollo de la Asamblea incluyendo la atribución de suspender el uso de la palabra u ordenar el retiro de la sesión de cualquier participante, cuya conducta afecte u obstaculice el correcto desarrollo de la reunión. Una vez agotado el orden del día, el presidente de la Asamblea dará por finalizada la reunión, levantando la sesión.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Ninguna persona podrá intervenir para referirse a las instituciones y/o personas en términos indebidos o descorteses o en tono agresivo. El presidente velará particularmente por un desarrollo ordenado de la reunión impidiendo cualquier falta a la educación y a los buenos modales. También podrá ser expulsado de la reunión, quien se presente en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias psicotrópicas y/o a las personas que intenten sabotear o agredan de palabra o de hecho a cualquiera de los asambleístas o expositores.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Las proposiciones de deben presentar con anterioridad de acuerdo con la citación realizada para asamblea General de Copropietarios. Fecha establecida de último plazo para recibirlas 06 de abril de 2006 a las 18:00 horas, enviadas únicamente al correo asambleaspc3@gmail.com.

ARTICULO DECIMO QUINTO: En la reunión solamente podrán permanecer los propietarios que se acrediten debidamente como asambleístas.

ARTICULO DECIMO SEXTO: *Es obligatorio que los asistentes diligencien el formato o QR de actualización libro de propietarios*, lo anterior será requisito para dar cumplimiento a la asistencia a esta asamblea de Copropietarios, junto con la entrega del *certificado de libertad con una expedición no mayor a 30 días*. El cumplimiento se verificará para la entrega del equipo tecnológico utilizado en la votación.

PARA TENER EN CUENTA.

- Ser puntual a la citación.
- Tener disponibilidad de tiempo.
- Ser respetuoso con los expositores y demás personas del recinto.
- Escuchar y leer bien la información suministrada.
- Tomar la palabra de una manera tranquila y ordenada.
- Evitar gritos y groserías, e interrupciones a los expositores
- Preguntar las dudas cuando el presidente le dé la palabra
- Si el inmueble se encuentra arrendado, favor hacer llegar la convocatoria, cartilla del informe y estados financieros al copropietario.

Firman:

PRESIDENTE (A) DE LA ASAMBLEA

SECRETARIO (A) DE LA ASAMBLEA



FORMATO DE INSCRIPCIÓN POSTULACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O COMITÉ DE CONVIVENCIA VIGENCIA 2026 - 2027

ÓRGANO AL QUE SE POSTULA: Marque con una x la casilla del órgano al que se postula.

- Consejo de Administración (Art. 53 Ley 675 de 2001)
 Comité de Convivencia (Art. 58 Ley 675 de 2001)

INFORMACIÓN PARA INSCRIPCIÓN EN LA PLANCHA

NOMBRE COMPLETO	CEDULA DE CIUDADANIA	TORRE	APARTAMENTO

CALIDAD (Propietario / Delegado)	TELEFONO	CORREO

DECLARACIÓN DE REQUISITOS Y HABILITACIÓN

Los suscritos manifestamos bajo la gravedad de juramento que:

1. Soy propietario o delegado debidamente acreditado, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.
2. Me encuentro a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad al momento de la inscripción.
3. No estoy incurso en inhabilidades establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Conozco las funciones del órgano al cual nos postulamos:
5. Me comprometo a ejercer el cargo con diligencia, buena fe y en cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y la normatividad vigente.

Firma del POSTULADO (A)

NOTA: Favor enviar por correo electrónico al correo : asambleaspc3@gmail.com



FORMATO GENERAL DE PROPOSICIONES Y VARIOS ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2025

5. TEXTO EXACTO DE LA PROPOSICIÓN:

(Debe ser claro, concreto, medible y ejecutable. Sin ambigüedades.)

“Se propone que la Asamblea General de Propietarios autorice: _____

_____, con un presupuesto máximo de \$ _____
, financiado con _____, facultando al Representante Legal para su
ejecución conforme a las cotizaciones y requisitos legales aplicables.”

6. IMPACTO ECONÓMICO

- Valor estimado: \$ _____

Fuente de financiación:

- Presupuesto aprobado
- Fondo de imprevistos
- Cuota extraordinaria

- ¿Genera incremento en cuota ordinaria? Sí ___ No ___

7. MAYORÍA REQUERIDA

- Mayoría simple de coeficientes presentes
- 70% coeficientes totales
- Unanimidad
- No requiere votación (solo constancia)

8. RESULTADO DE VOTACIÓN

Coficiente total presente: _____ %

- Votos a favor: _____ %
- Votos en contra: _____ %
- Abstenciones: _____ %

Resultado:

- Aprobada
- Negada

9. CONSTANCIA PARA ACTA

La presente proposición fue sometida a consideración de la Asamblea y su decisión deberá quedar transcrita de manera textual en el acta correspondiente.



FORMATO GENERAL DE PROPOSICIONES Y VARIOS ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2025

CONJUNTO RESIDENCIAL: CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 3

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha de Asamblea: Abril 11 de 2026

Tipo: Ordinaria

Calidad: Administración X

2. TIPO DE INTERVENCIÓN

- Proposición para votación
- Varios (Constancia)

3. FUNDAMENTO LEGAL

En atención a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, particularmente en lo relacionado con los deberes de los copropietarios y el régimen sancionatorio aplicable por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, se somete a consideración de la Honorable Asamblea General la aprobación de una sanción equivalente al valor de **una (1) cuota ordinaria de administración** para aquellos propietarios que no asistan a la presente Asamblea Ordinaria, sin causa debidamente justificada dentro del término que se establezca.

4. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. La asistencia a la Asamblea constituye un deber legal y reglamentario del copropietario.
2. La inasistencia injustificada afecta el quórum deliberatorio y decisorio, comprometiendo la adecuada administración y gobernabilidad del conjunto.
3. La sanción propuesta tiene carácter disuasivo, busca fortalecer la participación activa y garantizar la sostenibilidad institucional del régimen de propiedad horizontal.
4. En todo caso, se garantizará el debido proceso, permitiendo al propietario ausente presentar justificación escrita y con soportes, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea.

5. TEXTO EXACTO DE LA PROPOSICIÓN:

En consecuencia, se somete a votación la siguiente proposición:

“Aprobar la imposición de una multa equivalente a una (1) cuota ordinaria de administración vigente a la fecha de la Asamblea, a los propietarios que no asistan a la Asamblea Ordinaria sin justificación válida presentada oportunamente, conforme al procedimiento establecido en la presente proposición y respetando el debido proceso.”

6. IMPACTO ECONÓMICO

Si presenta impacto económico positivo a favor del Conjunto Residencial.



FORMATO GENERAL DE PROPOSICIONES Y VARIOS ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2025

7. MAYORÍA REQUERIDA

- Mayoría simple de coeficientes presentes
- 70% coeficientes totales
- Unanimidad
- No requiere votación (solo constancia)

8. RESULTADO DE VOTACIÓN

Coeficiente total presente: _____ %

- Votos a favor: _____ %
- Votos en contra: _____ %
- Abstenciones: _____ %

Resultado:

- Aprobada
- Negada

9. CONSTANCIA PARA ACTA

La presente proposición fue sometida a consideración de la Asamblea y su decisión deberá quedar transcrita de manera textual en el acta correspondiente.

ENTREGA INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN

Bogotá, abril 11 de 2026

Honorable

Asamblea General De Propietarios

CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

Bogotá, DC.

ASUNTO: INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Cordial Saludo,

Reciban un cordial saludo de parte de la Representante Legal, **Claudia Marcela Badillo Pulido**, y del equipo administrativo del Conjunto Residencial **Parque Central de Occidente 3 PH**, quienes hemos asumido con responsabilidad, compromiso y vocación de servicio la labor de administrar esta copropiedad, bajo los lineamientos establecidos por la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes que regulan el régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Administrar una copropiedad representa un reto constante, ya que implica coordinar esfuerzos, gestionar recursos, fomentar la convivencia y garantizar el cumplimiento de las normas internas y externas. Aunque la administración cuenta con autonomía operativa, su actuar debe ser armónico y complementario al del Consejo de Administración, cuya participación activa y comprometida ha sido clave para el desarrollo de múltiples actividades que, aunque muchas veces pasan desapercibidas, son esenciales para el funcionamiento y crecimiento sostenido de la comunidad.

El presente informe consolida la gestión realizada por el equipo administrativo desde mediados del mes de junio de la vigencia 2025 (6 meses de gestión hasta diciembre 31). En él se detallan las acciones ejecutadas, los avances logrados y los desafíos afrontados, todo ello enmarcado en la legalidad, la transparencia, y la búsqueda permanente del bienestar colectivo de los propietarios, residentes y usuarios del conjunto.

Si bien reconocemos los esfuerzos de algunos miembros de la comunidad en apoyar la gestión y propender por el bienestar común, es necesario hacer un llamado colectivo a la conciencia y al cumplimiento de los deberes consagrados en el **Reglamento de Propiedad Horizontal** y en la **Ley 675 de 2001**, los cuales son de obligatorio acatamiento para todos los copropietarios, residentes y usuarios del conjunto.

El cuidado de las zonas comunes, la convivencia armónica y el respeto por las normas no son responsabilidades exclusivas de la administración, sino compromisos compartidos que garanticen el adecuado funcionamiento de la copropiedad. La Ley 675 establece de forma clara los deberes de los propietarios y residentes, incluyendo el de **abstenerse de realizar actos que afecten la tranquilidad y seguridad de la comunidad**, así como el de **participar activamente en las decisiones de interés colectivo**. La falta de colaboración no solo entorpece el desarrollo de iniciativas y proyectos de mejora, sino que también afecta la calidad de vida de todos los habitantes y puede acarrear consecuencias jurídicas, disciplinarias y económicas para quienes incumplen con sus obligaciones.

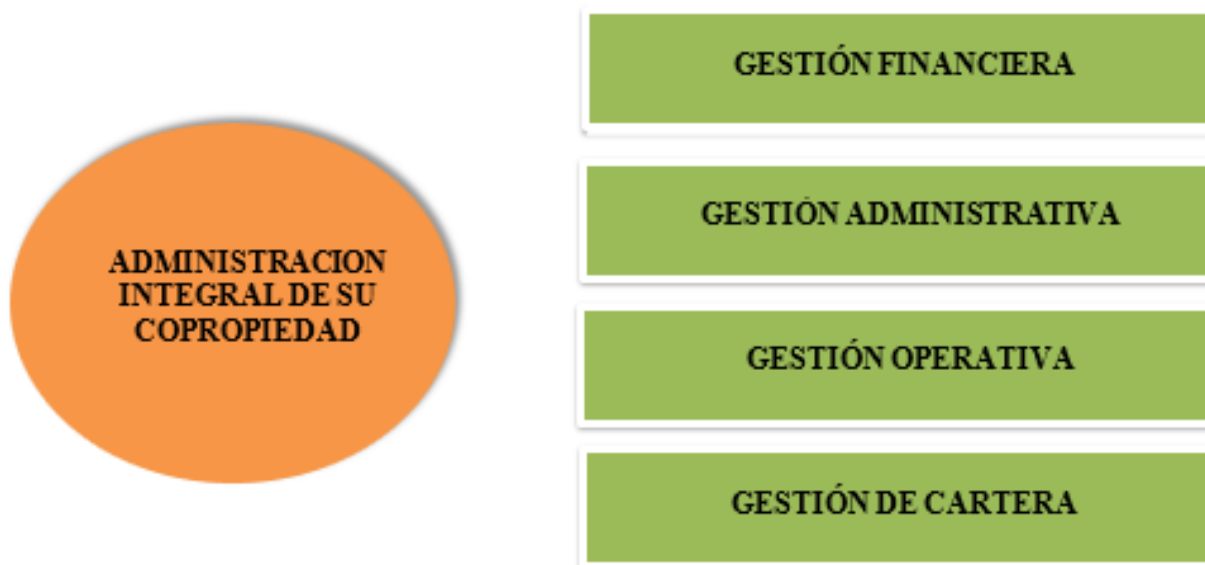
Desde la administración, reiteramos nuestro compromiso firme con el cumplimiento de la ley y con la promoción de una cultura de responsabilidad colectiva, basada en los principios que rigen la propiedad horizontal en Colombia. Creemos en una gestión participativa, en la que cada miembro de la comunidad asuma activamente su rol y contribuya, desde sus acciones cotidianas, al bienestar común.

Por ello, extendemos una invitación respetuosa pero decidida a que todos los propietarios, residentes y arrendatarios se sumen a las iniciativas de mejora y progreso impulsadas por esta administración. Nuestro propósito es claro: consolidar un entorno armónico, seguro, eficiente y sostenible, donde prevalezcan la legalidad, la convivencia pacífica y el respeto mutuo como pilares fundamentales de la vida en comunidad.

La construcción de una copropiedad sólida no es tarea de unos pocos. Solo mediante el compromiso conjunto lograremos un conjunto residencial que refleje los valores de unión, civismo y corresponsabilidad que todos anhelamos.

I. CONSIDERACIONES GENERALES:

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, el Decreto 1333 de 1986 y el marco normativo para microempresas contenido en el Decreto 2706 de 2012, la administración presenta el balance integral de la gestión operativa y financiera correspondiente a la vigencia fiscal 2024. Este informe constituye una exposición fidedigna de las actividades ejecutadas, los recursos administrados y los logros alcanzados, conforme a los principios de legalidad, eficiencia y responsabilidad fiscal.



NEGOCIACIONES ESTRATÉGICAS:

Cambio de Póliza de Seguros del Estado a SBS Seguros Colombia S.A:

- Antes [REDACTED] \$116.324.028 + IVA
Después [REDACTED] \$102.238.931 + IVA
- Reducción de costo de póliza de un **12%** + Un valor agregado de **\$4.295.988**
- Ahorro anual aproximado de **\$14.085.097**

Terminación de contrato de Soluciones Verticales y firma de contrato con Thysot:

- Antes [REDACTED] \$5.559.512 + IVA
Después [REDACTED] \$3.500.000 + IVA
- Reducción del costo mensual de mantenimiento de ascensores de un **37%**.
- Ahorro anual aproximado de **\$24.409.840**.
- Incluye certificaciones de ascensores como valor agregado.

Terminación de contrato con John Plazas y firma de contrato con inspecciones:

Ante la inexistencia de un contrato vigente con una empresa encargada de realizar los mantenimientos de las motobombas, equipos eyectores y la Red Contra Incendios (RCI), se procedió a la firma de un contrato con una empresa certificada para la prestación de estos servicios.

Esta decisión permitió optimizar costos, generando un ahorro significativo, así como realizar un análisis técnico que facilite la futura contratación de mantenimientos más eficientes para dichos sistemas.

Terminación de contrato con Diselectros sas y firma de contrato con Redes Peláez:

- Antes [REDACTED] \$ 3.485.566 + IVA
Después [REDACTED] \$880.000 + IVA
- Reducción del costo mensual de mantenimiento de plantas eléctricas de un **75% con las mismas condiciones técnicas**.
- Ahorro anual aproximado de **\$31.266.792**.

II. GESTIÓN ADMINISTRATIVA:

La reducción de \$69.761.729 de las deudas totales refleja una mejora sustancial en el control de las obligaciones pendientes, lo que se traduce en una disminución del riesgo financiero y una mayor capacidad de pago. Este avance debe ser considerado como un resultado positivo; sin embargo, es fundamental dar continuidad y fortalecer las políticas de cobranza y seguimiento, con el fin de garantizar la sostenibilidad de esta tendencia durante los primeros meses de 2026.

Adicionalmente, se han implementado diversas estrategias complementarias que han permitido prevenir la generación de nueva cartera vencida, tales como campañas de cultura de pago oportuno, acuerdos de pago flexibles y monitoreo periódico de los indicadores financieros, asegurando así la estabilidad económica de la copropiedad a mediano y largo plazo.

INFORME DE ASCENSORES - ASAMBLEA 2026

Desde el 01 de noviembre de 2025, y posterior a la firma del contrato, la empresa THYSOT ELEVADORES INGENIERÍA S.A.S. ha venido realizando de manera mensual y periódica el mantenimiento de los ascensores de la copropiedad. Estas actividades incluyen la verificación general del sistema, limpieza de la sala de máquinas, revisión de los pozos, cabinas, así como el control y funcionamiento integral de los equipos.

El último mantenimiento se llevó a cabo el pasado 09 de marzo, evidenciando que los siete ascensores se encuentran en óptimas condiciones de funcionamiento.

Es importante resaltar que la empresa cuenta con servicio de atención a emergencias y fallas las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Durante el periodo se han presentado algunas novedades, como bloqueos en los ascensores en dos ocasiones, los cuales fueron atendidos y solucionados oportunamente. Dichos eventos se originaron por desconocimiento en el uso adecuado de los equipos y fluctuaciones de voltaje; sin embargo, la empresa realizó la respectiva capacitación al personal de vigilancia para la correcta atención de este tipo de situaciones.



ESTADO DE LOS CUARTOS DE MOTOBOMBAS

Se ejecutó el mantenimiento preventivo trimestral al sistema de bombeo de agua potable (**equipos de presión**), con el objetivo de garantizar la continuidad del servicio hidráulico, prevenir fallas operativas y extender la vida útil de los equipos. Durante la intervención se atendieron cuatro bombas centrífugas junto con sus sistemas asociados, realizando actividades en los componentes eléctricos, mecánicos e hidráulicos. En el sistema eléctrico se efectuó la revisión de tableros, protecciones y conexiones, ajuste de terminales, verificación de voltajes (aproximadamente 213 VAC), limpieza de contactos y revisión de la puesta a tierra. En el sistema mecánico se inspeccionaron acoples, rodamientos y ventiladores, se realizó ajuste de tornillería, lubricación de componentes y verificación de alineación. Por su parte, en el sistema hidráulico se llevó a cabo la inspección de válvulas (compuerta, bola y cheque), revisión de tuberías y conexiones, así como la evaluación de filtros y líneas de succión.

Adicionalmente, se midieron parámetros operativos, evidenciando una frecuencia cercana a **57 Hz**, corrientes entre **24 A y 36 A**, velocidades aproximadas de **3500 RPM** y temperaturas dentro de rangos normales. Como resultado general, los equipos presentan condiciones estables y operación dentro de parámetros adecuados.

El 100% de las actividades programadas fueron ejecutadas y aprobadas, sin evidenciar anomalías críticas. Los equipos se encuentran funcionando en condiciones normales y el sistema opera en modo automático y alternado. No obstante, se identifica que, aunque el sistema está operativo, comienza a requerir atención estructural para evitar futuras afectaciones.

Durante la intervención se detectaron aspectos que representan riesgos potenciales, entre ellos la ausencia de válvula cheque (antirretorno) y la falta de válvulas de corte adecuadas, así como la necesidad de optimizar el sistema hidráulico. Estas condiciones, aunque no afectan actualmente la operación, pueden generar riesgos de retroceso de agua y fallas futuras si no se corrigen oportunamente. El proveedor recomienda la instalación de válvulas cheque (antirretorno), la incorporación de válvulas de cierre en puntos críticos, el ajuste del sistema de descarga de las bombas y la programación de una intervención correctiva. En términos prácticos, el sistema funciona adecuadamente hoy, pero requiere inversión preventiva para evitar fallas a corto o mediano plazo.

Como administración se ejecutó oportunamente el mantenimiento preventivo del sistema de presión, asegurando la continuidad del servicio, el control técnico del activo y la prevención de fallas mayores. Sin embargo, el diagnóstico evidencia la necesidad de realizar inversiones estratégicas en mejoras hidráulicas que permitan reducir riesgos operativos, evitar daños mayores y proteger el patrimonio común. Cabe resaltar que el sistema está funcionando correctamente gracias a la gestión preventiva realizada; sin embargo, requiere intervenciones técnicas puntuales para garantizar su sostenibilidad y evitar fallas futuras.



ESTADO DE LOS EQUIPOS EYECTORES

Se ejecutó el mantenimiento preventivo trimestral al sistema de bombas eyectoras ubicadas en sótanos, con el fin de garantizar la adecuada evacuación de aguas residuales, prevenir reboses e inundaciones y mantener la operatividad del sistema sanitario de la copropiedad. Durante la intervención se atendieron múltiples equipos en diferentes pozos eyectoras, incluyendo la revisión integral de los sistemas eléctrico, mecánico e hidráulico. En el sistema eléctrico se realizó la inspección de tableros de control, ajuste de protecciones y terminales, verificación de voltajes (**entre 209 y 215 VAC**), revisión de sensores de nivel (entre 1 y 5) y medición de corrientes entre **10 A y 18 A**, dependiendo de cada equipo. En el sistema mecánico se llevó a cabo la revisión de motores y su temperatura, ajuste de acoples y soportes, así como la inspección de sellos mecánicos. En el componente hidráulico se verificaron válvulas (bola, cheque y mariposa), tuberías de succión y descarga, además del estado general de los pozos.

Adicionalmente, se realizaron pruebas operativas que incluyeron la validación de flotadores eléctricos, pruebas de arranque y parada automática, y verificación del funcionamiento en modo alternado. El mantenimiento fue ejecutado en la totalidad de los equipos, encontrando los tableros operativos en modo automático y el sistema funcionando en condiciones generales aceptables, sin evidenciar fallas críticas inmediatas. No obstante, se identifica que el sistema presenta señales de desgaste operativo que requieren atención.

Durante la inspección se detectaron condiciones críticas que impactan el funcionamiento del sistema, tales como acumulación de sedimentos en los pozos eyectoras, presencia de fugas en tuberías (uniones tipo dresser), existencia de bombas fuera de servicio en algunos puntos, equipos operando en condiciones forzadas sin alternancia completa y flotadores en mal estado o sin el peso adecuado. Estas condiciones representan riesgos importantes, entre ellos la posibilidad de rebose de aguas residuales, sobrecarga de los equipos en operación y fallas derivadas del desgaste acelerado.

El proveedor recomienda realizar una limpieza profunda de los pozos eyectoras, el cambio de flotadores eléctricos, la reparación o reemplazo de las bombas fuera de servicio, la corrección de fugas en tuberías y la organización del cableado interno. Estas acciones corresponden a una intervención correctiva prioritaria más allá del mantenimiento preventivo.

Como administración se cumplió con la ejecución del mantenimiento preventivo, garantizando la operación básica del sistema, en cuanto a la evidencia de fallas estructurales y desgaste acumulado estas se intervendrán de manera oportuna implementando un plan de inversión correctiva prioritario que permita asegurar la continuidad y confiabilidad del sistema.



SOBRE LA RED CONTRA INCENDIOS

Se ejecutó la inspección y pruebas del sistema de gabinetes contra incendio clase II, con el objetivo de verificar su operatividad como sistema de emergencia, garantizar condiciones mínimas de seguridad y dar cumplimiento a la normativa vigente en protección contra incendios. Durante la actividad se evaluaron un total de 42 gabinetes, distribuidos en la copropiedad (dos por piso), realizando una revisión integral que incluyó el estado físico de los gabinetes (puertas, tapas y manijas), la verificación de válvulas y del sistema hidráulico, la detección de posibles fugas, la validación de accesibilidad y facilidad de apertura, así como la inspección de extintores asociados, señalización y elementos de uso.

Como resultado de la inspección, se evidenció que los gabinetes presentan un estado estructural general aceptable, con funcionamiento mecánico sin fallas críticas, lo que permite establecer que el sistema se encuentra en una condición operativa básica. Sin embargo, aunque el sistema existe y funciona, no se encuentra completamente preparado para responder de manera óptima ante una emergencia real. Durante la inspección se identificaron deficiencias importantes que afectan la efectividad del sistema, entre ellas la presencia de fugas en el sistema hidráulico, ausencia de extintores en algunos niveles (incluyendo cubierta y pisos) ya que se encuentran en estado para cambio porque se evidenciaron despresurizados, gabinetes sin martillos de emergencia, señalización deteriorada o inexistente y desgaste en manijas y componentes debido a cristalización de materiales.

El proveedor recomienda implementar acciones correctivas prioritarias, tales como la instalación de señalización visible tipo banderín, la incorporación de instrucciones de uso en cada gabinete, la reposición de extintores faltantes, la actualización de recargas vencidas, la dotación completa de los gabinetes con elementos como martillos de emergencia y la corrección de fugas en el sistema hidráulico.

Como administración se cumplió con la realización de la inspección técnica del sistema contra incendio, evidenciando que, aunque existe una infraestructura instalada, esta presenta deficiencias críticas tanto en dotación como en mantenimiento. En consecuencia, se requiere una intervención inmediata que permita garantizar el cumplimiento normativo y, principalmente, la seguridad de los residentes

SOBRE LAS PLANTAS ELÉCTRICAS DE LA COPROPIEDAD

La administración evidenció que el contrato previamente suscrito con la empresa Dieselectros presentaba costos elevados y deficiencias en la prestación del servicio, especialmente en la atención de emergencias, donde no se lograba establecer contacto oportuno con el personal técnico. Adicionalmente, se venían presentando anomalías en el funcionamiento de las plantas eléctricas sin una respuesta eficaz por parte del proveedor.

Ante esta situación, se inició un proceso de cotización con el fin de contratar un proveedor que garantizara un servicio eficiente, oportuno y especializado. Como resultado, se seleccionó a la empresa Redes Peláez, firma con más de 20 años de experiencia en el sector, con la cual se programó una visita técnica de diagnóstico a finales del mes de diciembre y posteriormente se suscribió un contrato de mantenimiento.

El nuevo contrato contempla atención de emergencias las 24 horas del día, los 7 días de la semana, así como la ejecución de un mantenimiento correctivo inicial y un esquema de mantenimiento preventivo

mensual, garantizando un control técnico continuo sobre los equipos.

Al inicio del contrato se diagnosticó que las plantas eléctricas presentaban fallas importantes. Los equipos de las torres 1 y 2 se encontraban fuera de servicio por problemas en el sensor de temperatura y fallas de programación en la tarjeta electrónica, los cuales fueron corregidos en un tiempo aproximado de dos días, logrando restablecer su operación.

Los equipos de la torre 4 presentaban fallas en el sistema de baterías y deterioro del aceite, lo que impedía su funcionamiento. Estas condiciones fueron intervenidas y corregidas en un plazo de dos días, permitiendo la puesta en marcha de los equipos.

Adicionalmente, se evidenció que la planta eléctrica correspondiente al local D1 se encontraba fuera de operación debido a una falla en la tarjeta electrónica principal, la cual llevaba un tiempo considerable sin funcionamiento. Para restablecer la operatividad del equipo, fue necesario realizar el cambio de dicha tarjeta, con un costo de **\$3.808.000**, inversión indispensable para garantizar la puesta en marcha del sistema.

Se ha venido realizando mantenimiento mensual continuo, incluyendo revisión de componentes eléctricos, electrónicos y mecánicos, cambio de aceite y filtros, suministro de combustible (ACPM), control de voltajes y seguimiento general mediante bitácoras técnicas entregadas a la administración.

En este caso la administración tomó decisiones oportunas para optimizar costos y mejorar la calidad del servicio, logrando la contratación de un proveedor más eficiente y con mayor capacidad de respuesta. Asimismo, se ejecutaron acciones correctivas necesarias que permitieron recuperar la operatividad de equipos que se encontraban fuera de servicio, fortaleciendo así la confiabilidad del sistema eléctrico de respaldo del conjunto.

De igual manera se mejoró el servicio de mantenimiento de las plantas eléctricas, garantizando atención oportuna y recuperación de equipos que no estaban operativos, asegurando así la continuidad del respaldo eléctrico en la copropiedad.



INFORME DE SGSST - ASAMBLEA 2026

El resultado de la evaluación inicial del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), con una calificación de **51.75 puntos sobre 100**, evidenciaba que la copropiedad venía con un nivel de cumplimiento crítico, lo que indica que presentaba brechas significativas frente a los requisitos normativos vigentes.

No obstante, es importante precisar que este resultado corresponde a una **línea base diagnóstica**, a partir de la cual la administración ha estructurado e iniciado un plan de intervención progresivo orientado al cierre de brechas y fortalecimiento del sistema, con enfoque en mejora continua y cumplimiento normativo.

En ese sentido, la matriz de riesgos de la copropiedad evidencia un nivel bajo de gestión y control, reflejado en 157 hallazgos abiertos y en manejo. Este resultado da cuenta de una acumulación histórica de condiciones inseguras sin intervención oportuna por gestiones pasadas.

EVALUACION DE ESTANDARES MINIMOS - CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3- PROPIEDAD HORIZONTAL						
ETAPA PHVA		ESTÁNDAR	RESULTADO ESPERADO	RESULTADO OBTENIDO		
P	PLANEAR	RECURSOS	10	0	0	
		GESTION INTEGRAL DEL SGSST	15	25	0	0
H	HACER	GESTION DE LA SALUD	20	27	27	
		GESTION DE PELIGROS Y RIESGOS	30	60	58.75	56.75
		GESTION DE AMENAZAS	10	10	0	0
V	VERIFICAR	VERIFICACION DEL SGSST	5	5	5	5
A	ACTUAR	MEJORAMIENTO DEL SGSST	10	10	10	10
TOTALES			100	100	51.75	51.75

CRITERIO DE VALORACION	VALORACION FINAL
Si el puntaje obtenido es inferior al 60%	CRITICO
Si el puntaje obtenido esta entre el 61 % y el 85%	51,75 MODERADAMENTE ACEPTABLE
Si el puntaje obtenido es superior al 86%	ACEPTABLE



Se han realizado inspecciones de seguridad en diferentes áreas clave de la copropiedad, incluyendo el cuarto de residuos sólidos urbanos, el cuarto de herramientas, el perímetro, las cubiertas y el cuarto de CCTV, con el objetivo de identificar condiciones inseguras, verificar el estado locativo y evaluar el cumplimiento de las medidas de seguridad establecidas

Actualmente la administración se encuentra ejecutando acciones concretas para revertir esta tendencia, entre las cuales se destacan:

- La **priorización técnica de riesgos críticos**, con enfoque en aquellos que representan mayor impacto en la seguridad de residentes, trabajadores y contratistas.
- La **estructuración de un plan de trabajo anual del SG-SST**, alineado con la normatividad vigente y con metas claras de cumplimiento.
- La **activación de procesos de seguimiento y control**, orientados al cierre progresivo de hallazgos y a la reducción del riesgo residual.
- El **fortalecimiento de la cultura de prevención**, mediante acciones de sensibilización, control operativo y mejora de procedimientos.

Como resultado de estas acciones, la copropiedad se encuentra en un proceso de transición desde un estado reactivo hacia un modelo de gestión preventiva, en el cual no solo se busca corregir los incumplimientos identificados, sino elevar el nivel de madurez del sistema y garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

En consecuencia, aunque el diagnóstico inicial refleja una condición crítica, es fundamental destacar que ya se han adoptado medidas estructurales para su corrección, proyectando una mejora progresiva en los indicadores de cumplimiento, reducción de riesgos y fortalecimiento institucional del SG-SST.

SIMULACRO DE EVACUACIÓN

En el mes de octubre se realizó el simulacro de evacuación con una participación de 81 personas adultas, 22 niños, 4 mascotas, 0 personas en condición de discapacidad





SE REALIZÓ CAPACITACIÓN CON EL PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES



SOBRE EL CAMBIO DE EMPRESA DE ASEO

El pasado 30 de septiembre finalizó el contrato con la empresa SERVIMOS INTEGRAL S.A.S., a partir del 1 de octubre se dio inicio a un nuevo contrato con SERVICOMERCIALIZADORA DE COLOMBIA LTDA, la cual asumió la prestación del servicio de aseo en la copropiedad. Esta decisión fue adoptada a solicitud del Consejo de Administración, en atención a las reiteradas observaciones y quejas presentadas por los residentes frente a la calidad del servicio anteriormente prestado.


Con el fin de garantizar transparencia y objetividad en la contratación, la Administración adelantó un proceso formal de selección mediante la elaboración y publicación de pliegos de condiciones en la Revista de Propiedad Horizontal, lo que permitió la evaluación técnica y comparativa de diferentes propuestas, en cumplimiento de buenas prácticas administrativas.

A partir del inicio del nuevo contrato, se han evidenciado mejoras significativas en la prestación del servicio, reflejadas en una disminución considerable en el número de quejas de los residentes, así como en la ejecución de brigadas correctivas de aseo profundo, que incluyen el encerado de pisos y el lavado de zonas comunes, incluido el frente del conjunto. Adicionalmente, se han realizado intervenciones locativas complementarias, tales como la pintura de la recepción, pasillos en sótanos y primeros pisos en cada torre.

Actualmente, se encuentra en ejecución la brigada de lavado de sótanos, como parte del plan de recuperación y mantenimiento intensivo de las áreas comunes. Paralelamente, la Administración mantiene un esquema de seguimiento permanente al desempeño del nuevo operador, con el fin de verificar el cumplimiento de los estándares contractuales, garantizar la calidad del servicio y atender de manera oportuna cualquier novedad reportada.

En conclusión, el cambio de operador del servicio de aseo ha permitido corregir deficiencias históricas y elevar los estándares de limpieza y mantenimiento en la copropiedad, evidenciando una mejora tangible en la percepción y satisfacción de los residentes.

CRONOGRAMA DE ASEO

 PARQUES DEL OCCIDENTE 3						
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES TODEROS						
HORARIO	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO
7:00 AM 8:00 AM	Recorrido (Recoger basura), limpieza, barrido y trapeado de la entrada principal	Recorrido (Recoger basura), limpieza, barrido y trapeado de la entrada principal	Recorrido (Recoger basura), limpieza, barrido y trapeado de la entrada principal	Recorrido (Recoger basura), limpieza, barrido y trapeado de la entrada principal	Recorrido (Recoger basura), limpieza, barrido y trapeado de la entrada principal	Recorrido (Recoger basura), limpieza, barrido y trapeado de la entrada principal
8:00am 8:40 am	Recorrido por sótanos y limpieza de parque de niños	Prelavado en salida de ascensores hacia los sótanos	Brigada de aseo en toda la plazoleta principal (Prelavado)	Recorrido por sótanos y limpieza de parque de niños	Prelavado en salida de ascensores hacia los sótanos	recorrido por sótanos y limpieza de plazoleta
BREIK 8:45 AM a 9:00AM						
9:10 AM 1:00 PM	Barrido de todos los parqueaderos	Limpieza de perimetral y vidrios y ventanas principales	Brigada de aseo en toda la plazoleta principal (Prelavado)	Aseo y limpieza de terraza del piso 2 en torre 1	Limpieza de perimetral y vidrios y ventanas principales	Reparaciones y mantenimientos
ALMUERZO 01:00 PM - 2:00 PM						SALIDA 11:00 AM
2:00 PM 4:00 PM	Reparaciones y mantenimientos	Reparaciones y mantenimientos	Brigada de aseo en toda la plazoleta principal (Prelavado)	Reparaciones y mantenimientos	Reparaciones y mantenimientos	
SALIDA 4:00 PM						
TODEROS:	BRAYAN ESTRADA PEDRO					

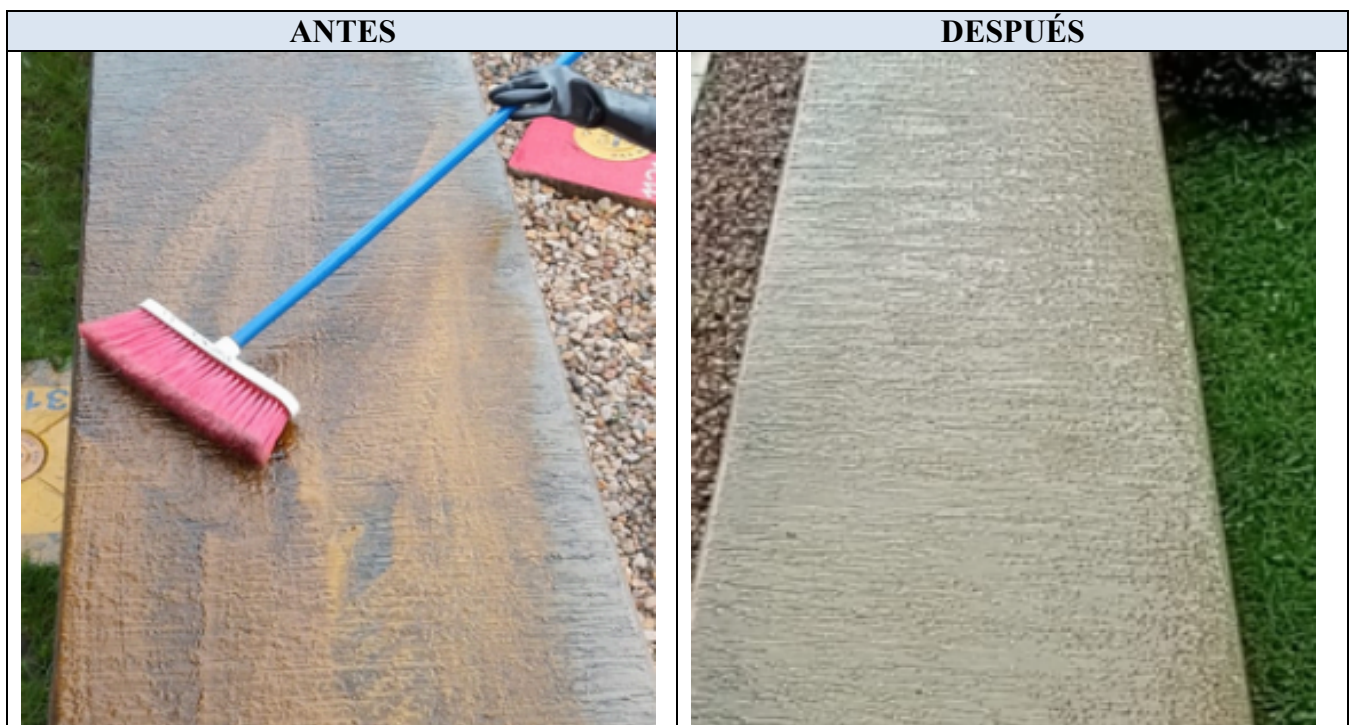


CRONOGRAMA DE TRABAJO OPERARIAS DE ASEO

PARQUES DEL OCCIDENTE 3

HORARIO	LUNES	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO
7:00 AM 8:10 AM	Aseo y limpieza en entradas principales de cada torre, recepción, cubiertas y oficina de administración	Aseo y limpieza en entradas principales de cada torre, recepción, cubiertas y oficina de administración	Aseo y limpieza en entradas principales de cada torre, recepción, cubiertas y oficina de administración	Aseo y limpieza en entradas principales de cada torre, recepción, cubiertas y oficina de administración	Aseo y limpieza en entradas principales de cada torre, recepción, cubiertas y oficina de administración	Aseo y limpieza en entradas principales de cada torre, recepción, cubiertas y oficina de administración
8:10 AM 8:40 AM	Limpieza y aspirado de ascensores y ascensor del salon social	Limpieza y aspirado de ascensores	Limpieza y aspirado de ascensores	Limpieza y aspirado de ascensores y ascensor del salon social	Limpieza y aspirado de ascensores	Lavado de zona P
BREIK 8:45 AM a 9:00 AM						
9: 10AM 1:00 PM	Recorrido de limpieza en todos los pisos de las torres, barrido trapeado y limpieza de polvo	Prelavado de 3 pisos	Brigada de aseo en las escaleras de emergencia o cubiertas	Prelavado de 3 pisos y lavado de de zona P	Recorrido de limpieza en todos los pisos de las torres, barrido trapeado y limpieza de polvo	Limpieza en ascensores y limpieza de entradas principales de cada torre y recepción
ALMUERZO 01:00 PM - 2:00 PM						SALIDA 11:00 AM
2:00 PM 3:30 PM	Recorrido de limpieza en todos los pisos de las torres, barrido trapeado y limpieza de polvo	Lavado de zona P	Brigada de aseo en las escaleras de emergencia o cubiertas	Aseo y limpieza de terraza del piso 2 en torre 1	Recorrido de limpieza en todos los pisos de las torres, barrido trapeado y limpieza de polvo	
3:30 AM A 4:00 PM	Limpieza en ascensores y limpieza de entradas principales de cada torre y recepción	Limpieza en ascensores y limpieza de entradas principales de cada torre y recepción	Limpieza en ascensores y limpieza de entradas principales de cada torre y recepción	Limpieza en ascensores y limpieza de entradas principales de cada torre y recepción	Limpieza en ascensores y limpieza de entradas principales de cada torre y recepción	
SALIDA 4:00 PM						
OPERARIAS: ROXANA HOYOS - BELLA ARRIETA - JOHANA CORDON						

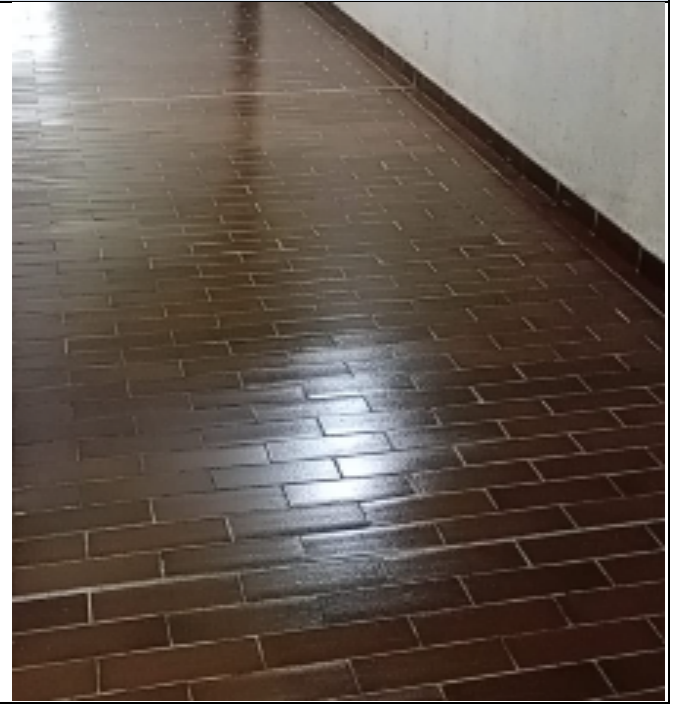
ACTIVIDADES A DESTACAR



ANTES



DESPUÉS



ANTES



DESPUÉS



ANTES



DESPUÉS



ANTES



DESPUÉS



ANTES



DESPUÉS



ANTES



DESPUÉS



ANTES



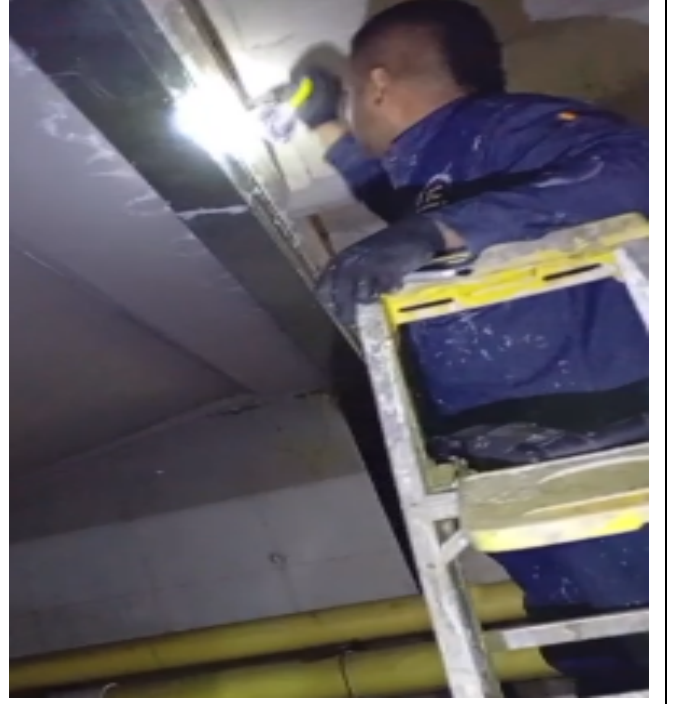
DESPUÉS



ANTES



DESPUÉS



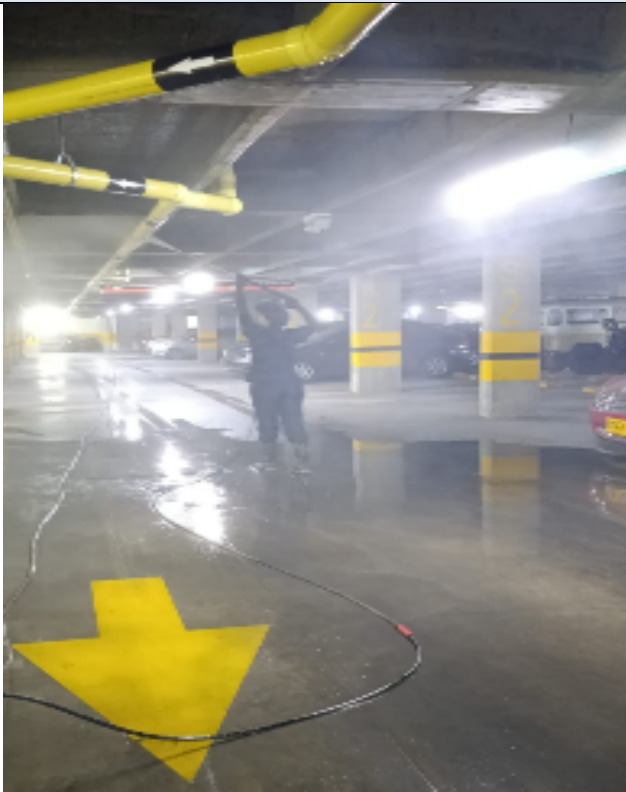
ANTES



DESPUÉS



LAVADO DE TUBERIA Y PARQUEADEROS



SOBRE EL CAMBIO DE EMPRESA DE VIGILANCIA

En el mes de noviembre de 2025 se tomó la decisión de realizar el cambio de la empresa de vigilancia de la copropiedad, debido al alto número de quejas presentadas por los residentes respecto a la calidad del servicio prestado.

Para llevar a cabo este cambio, se desarrolló un proceso exhaustivo que incluyó:

- Convocatoria de empresas del sector
- Recepción de propuestas
- Evaluación de cumplimiento de requisitos

Como resultado, se preseleccionaron cinco empresas que cumplían con la mayoría de las condiciones establecidas. Posteriormente, cada una realizó su respectiva presentación, las cuales fueron analizadas en conjunto con el Consejo de Administración.

Finalmente, se seleccionó a la empresa **Miserino**, la cual fue contratada para prestar el servicio de vigilancia en la copropiedad. La empresa Miserino realizó el empalme operativo entre el lunes 24 y el miércoles 26 de noviembre de 2025, garantizando una transición adecuada, continua y sin afectaciones en la seguridad del conjunto residencial.

El cambio de empresa se implementó con los siguientes objetivos:

- Mejorar la calidad del servicio de vigilancia
- Fortalecer los procesos de control y seguridad
- Garantizar la tranquilidad y bienestar de los residentes

Durante el tiempo de operación de la nueva empresa, se han presentado algunas novedades en la prestación del servicio. En atención a estas situaciones, se han desarrollado mesas de trabajo entre la administración y la empresa, con el fin de analizar los casos y establecer acciones de mejora. Como parte de la negociación contractual, se acordó un valor agregado de **\$180.000.000**, destinado a inversión tecnológica, que incluye:

- Instalación de torniquetes para el ingreso y salida del conjunto
- Ingreso con biométrico facial en todas las torres, para evitar riesgos por conocimiento de código de acceso.
- Sistematización de las puertas vehiculares
- Implementación de la puerta de mascotas con videoportero
- Mantenimiento y mejora del sistema de CCTV
- Instalación de puertas en vidrio para control de seguridad por torre en sótanos.

El cambio de la empresa de vigilancia responde a la necesidad de optimizar las condiciones de seguridad del conjunto residencial. Aunque se han presentado algunas novedades durante la fase inicial de operación, se han adelantado acciones conjuntas orientadas a su mejora continua dado su corto tiempo de empalme. La inversión tecnológica acordada representa un avance significativo en el fortalecimiento de la seguridad, contribuyendo a una gestión más eficiente y moderna en beneficio de toda la comunidad.

SOBRE LAS ZONAS COMUNES

Durante nuestra gestión, se han realizado las siguientes acciones de mantenimiento y limpieza en las áreas comunes del conjunto:

1. **Reemplazo de iluminación:** Se han reemplazado las luces dañadas en diversas áreas, incluyendo sótanos, pasillos internos, áreas perimetrales y espacios comunes, asegurando seguridad y visibilidad adecuada para los residentes.
2. **Brigadas de limpieza y mantenimiento:** Se han llevado a cabo jornadas de aseo en la plazoleta, pisos de las torres, área de hobby, frente del conjunto y enrejado perimetral, los cuales presentaban suciedad acumulada y deterioro crítico. Estas acciones se han realizado por etapas, priorizando las áreas de mayor tránsito para mantener la buena imagen de la copropiedad y mejorar la experiencia de los residentes y visitantes.
3. **Proyectos de mejora pendientes:** Se han adelantado cotizaciones para:

Impermeabilización y lavado de fachadas general.

Cambio o mantenimiento de piso en el parque infantil.

Cambio de poliurea en la entrada vehicular y D1.

Otros proyectos de interés general para las áreas comunes.

Debido a que el presupuesto de la gestión no contemplaba estos gastos adicionales, estos proyectos no se han ejecutado aún, pero se encuentran planificados y priorizados para futuras intervenciones.

Estas acciones buscan garantizar la seguridad, funcionalidad y buena imagen de la copropiedad, contribuyendo al bienestar de todos los residentes.

Dentro de las labores que quisiéramos destacar de nuestra gestión se encuentra:

1. LIMPIEZA DE MOBILIARIO DEL HOBBY

Durante nuestra gestión, se realizó el proceso de limpieza y lavado de mobiliario de uso común, con el objetivo de mejorar su apariencia y prolongar su vida útil. Las acciones específicas fueron las siguientes:

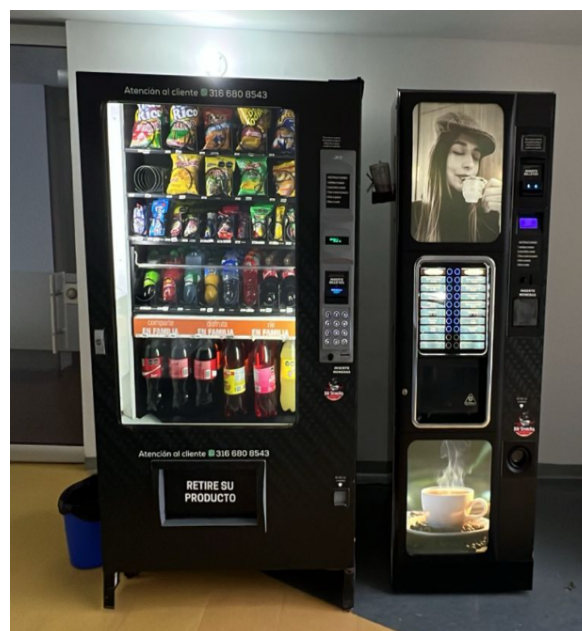
1. **Sofás y almohadas:** Limpieza y lavado de ocho (7) sofás con sus respectivas almohadas, ubicados en el área de hobby, los cuales presentaban acumulación de suciedad por el uso continuo de los residentes.
2. **Tapetes:** Limpieza y lavado de cuatro (3) tapetes que se encontraban bastante percudidos debido al tránsito constante de personas.



2. INSTALACIÓN DE MÁQUINAS DE SNACK Y CAFE

Se realizó la instalación de una máquina de snacks y una máquina de café, atendiendo la solicitud de los residentes. Esta iniciativa surgió a partir de los resultados de la encuesta “El conjunto que soñamos”, en la cual una gran parte de los residentes manifestó su interés en contar con estas máquinas dentro del conjunto las cuales actualmente se encuentran dentro del salón de Torre 2.

El objetivo de esta instalación fue brindar mayor comodidad a los residentes, así como contribuir a la seguridad de los niños, evitando que tengan que salir a la calle para comprar este tipo de productos.



3. RETIRO DE MATERAS DE LAS CUBIERTAS

Durante el recorrido de inspección por las zonas comunes, se evidenció la presencia de materas ubicadas en proximidad al borde de las cubiertas en las tres torres del conjunto. Esta condición fue identificada como un riesgo potencial, debido a la posibilidad de que menores de edad puedan subirse a dichas materas con el fin de observar hacia el exterior, lo cual incrementa la probabilidad de caídas y accidentes.

Acción correctiva:

Con el fin de mitigar el riesgo identificado, se realizó el retiro de la mayoría de las materas ubicadas en estas zonas, correspondiente a un total aproximado de 15 a 20 unidades distribuidas en las tres torres.



4. INSTALACIÓN DE ADHESIVOS PARA LOS ZANCUDOS

Se identifica que la copropiedad se encuentra ubicada en una zona de humedal, lo cual favorece la proliferación constante de zancudos en el entorno, especialmente en áreas de alto tránsito como la recepción. Esta situación representa una condición que puede generar incomodidad a residentes y visitantes, así como un riesgo potencial asociado a picaduras.

Acción correctiva:

Con el fin de mitigar la presencia de zancudos y reducir las molestias ocasionadas, se realizó la instalación de dos equipos de control en la zona de recepción, los cuales cuentan con lámparas UV y superficies adhesivas para la captura de estos insectos.



5. INSTALACIÓN DE CAJAS CON CANDADOS EN PARQUEADEROS

Durante el desarrollo de la gestión administrativa, se evidenció que algunos residentes estaban haciendo uso de la energía eléctrica de las zonas comunes para la carga de motocicletas y bicicletas eléctricas, actividad que no se encuentra autorizada según las normas de la copropiedad.

Adicionalmente, se verificó que varias de las cajas de protección de las tomas eléctricas existentes se encontraban sin sistema de seguridad (candado), lo que facilitaba el acceso no autorizado a las mismas.

En atención a lo anterior, se implementaron las siguientes acciones correctivas:

- Adquisición e instalación de candados para asegurar las cajas existentes.
- Compra de diez (8) cajas adicionales de protección, con el fin de cubrir las tomas eléctricas que se encontraban expuestas y vulnerables a uso indebido.
- Instalación de dichas cajas en los puntos identificados como críticos.

Con estas medidas se buscó restringir el acceso no autorizado a las fuentes de energía de las zonas comunes y garantizar el cumplimiento de las normas establecidas por la administración, sin embargo se ha venido evidenciando que están rompiendo los candados o desajustando los tornillos de las cajas para seguir haciendo uso indebido de estas.



6. INSTALACIÓN DE AROMATIZANTES EN LOS ASCENSORES

Durante el proceso de gestión, se identificó que en los ascensores, al ser espacios de alto tránsito, se generaba acumulación de diferentes olores y, en ocasiones, presencia de malos olores. Esta situación se origina principalmente por el transporte de mascotas y el traslado de residuos desde los apartamentos hacia el shut de basuras. Lo anterior generaba incomodidad entre los residentes, afectando la percepción de limpieza y bienestar en estas áreas comunes.

En atención a esta situación, se implementó como medida correctiva la instalación de aromatisantes ambientales en los ascensores, así como en la recepción y la oficina de administración, con el fin de mejorar las condiciones ambientales, neutralizar los olores y brindar un ambiente más agradable para los residentes y visitantes.



7. CAMBIO DE RAMPA DEL D1 Y PINTURA REJAS Y BARANDAS DE PERIMETRAL

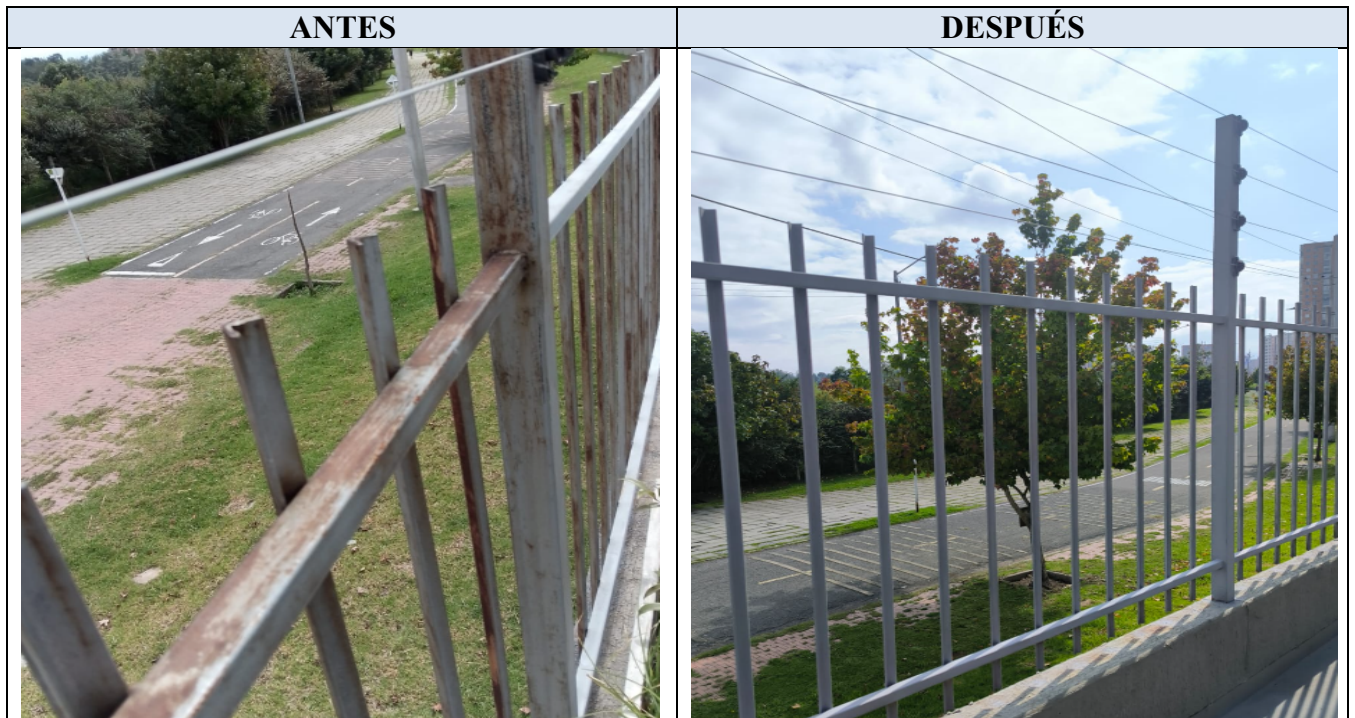
Durante nuestra gestión, se identificó que la rampa de acceso al **D1** se encontraba totalmente oxidada, representando un riesgo para los usuarios y afectando la estética del conjunto.

Asimismo, se evidenció que la reja perimetral presentaba un desgaste significativo, afectando tanto su funcionalidad como la apariencia del entorno.

Como medidas correctivas, se realizaron las siguientes acciones:

- Sustitución de la rampa de ingreso al D1 por una nueva, garantizando seguridad y funcionalidad.
- Mantenimiento general, ornamentación y aplicación de pintura a toda la reja perimetral, optimizando la vista y contribuyendo a la mejora estética del conjunto residencial.

Estas acciones buscan garantizar la seguridad de los residentes, preservar la infraestructura y mantener un entorno visual agradable en las áreas comunes.



8. INSTALACIÓN DE PUERTA PARA ACCESO A MASCOTAS

En el marco de la encuesta realizada “El conjunto que soñamos”, varios residentes manifestaron la necesidad de contar con una puerta de acceso específica para mascotas.

Como acción, se procedió a realizar la cotización con la empresa Industrias Metálicas Pirazán S.A.S., la cual fue aprobada para el suministro e instalación de la puerta y las escaleras correspondientes para el acceso de las mascotas. Previo a la cotización, se validó el proyecto con el arquitecto e ingeniero responsables, quienes avalaron la instalación y recomendaron la ubicación más adecuada para garantizar funcionalidad y seguridad.

Esta intervención busca mejorar la comodidad y seguridad de los residentes con mascotas, facilitando el acceso controlado a las áreas comunes y la apertura de esta se realizará prontamente.



9. FERIA DE EMPRENDIMIENTO

La Administración del Conjunto Residencial llevó a cabo la Feria Artesanal y de Emprendimiento durante el fin de semana del 18 y 19 de octubre, evento que contó con la participación de residentes y personas externas a la copropiedad. En total, se instalaron treinta y un 31 stands, de los cuales 27 corresponden a productos artesanales y 8 a oferta gastronómica.

El objetivo principal de esta actividad fue dar a conocer la creatividad, el arte y el talento local, así como promover los diferentes emprendimientos de la comunidad. Adicionalmente, el evento tuvo como finalidad la recolección de fondos destinados a la ejecución de mantenimientos correctivos necesarios en la copropiedad, tales como la reparación de goteras en los parqueaderos y el arreglo del parque infantil.



10. ACTIVIDAD Y CONCURSO DE HALLOWEEN

Con el propósito de fomentar la convivencia y fortalecer la integración entre los residentes, durante el mes de octubre se llevaron a cabo actividades dirigidas a la comunidad.

En este marco, se realizó un concurso de decoración de puertas, en el cual participaron diferentes residentes del conjunto. El Consejo de Administración, en conjunto con la Administración, efectuó un recorrido por las puertas inscritas, evaluando cada propuesta. Como resultado, se seleccionaron y premiaron las tres mejores decoraciones.

Adicionalmente, se llevó a cabo la celebración del día de los niños, actividad en la que se ofreció a los asistentes un show recreativo, refrigerios y detalles, promoviendo espacios de esparcimiento y participación para las familias de la copropiedad.



11. ACTIVIDADES NAVIDEÑAS

Durante el mes de diciembre se llevaron a cabo diversas actividades con motivo de la celebración de la temporada navideña, con el objetivo de promover la integración, la convivencia y el fortalecimiento del sentido de comunidad entre los residentes.

En primer lugar, se realizó la decoración del conjunto con motivos alusivos a la Navidad, contribuyendo a generar un ambiente festivo en las zonas comunes.

Con ocasión del día de velitas, se organizó un show de fuego en el que participaron varios residentes, actividad que tuvo una excelente acogida y resultados favorables entre los asistentes.

Adicionalmente, se llevó a cabo una actividad de apertura de las novenas navideñas, en la cual se ofreció un show musical, se realizó la lectura de la novena y se compartieron alimentos típicos como natilla y buñuelos. Durante este evento, también se entregaron regalos a los niños del conjunto, logrando una participación activa y satisfactoria por parte de la comunidad.

Finalmente, se realizó una campaña de recolección de productos con el fin de elaborar anchetas destinadas al personal de vigilancia y aseo. Esta actividad fue exitosa gracias a la colaboración de los residentes, quienes aportaron una variedad de productos que permitieron la entrega de estos detalles como muestra de agradecimiento por el compromiso, desempeño y dedicación de dicho personal.



12. ENTREGA DE CLUB HOUSE

Tras varios años de espera y múltiples situaciones que retrasaron la entrega del Club House, el pasado 12 de febrero la constructora AR realizó la entrega oficial de este espacio a la administración, en compañía de la interventoría. Durante este proceso se llevó a cabo un recorrido detallado, verificando que las instalaciones se encontraran en condiciones óptimas para su recibimiento.

Posteriormente, se gestionó la puesta en marcha del Club House, la cual se desarrolló durante la semana del 24 de marzo, iniciando con la implementación de un registro de actualización de datos, con el fin de depurar y actualizar la base de datos de los residentes.

Finalmente, el 28 de marzo se llevó a cabo la inauguración de este espacio, el cual representa un importante beneficio para la comunidad, ya que promueve el bienestar, la integración y el disfrute de los residentes, brindando un lugar adecuado para el esparcimiento, la recreación y el fortalecimiento de la convivencia dentro de la copropiedad.



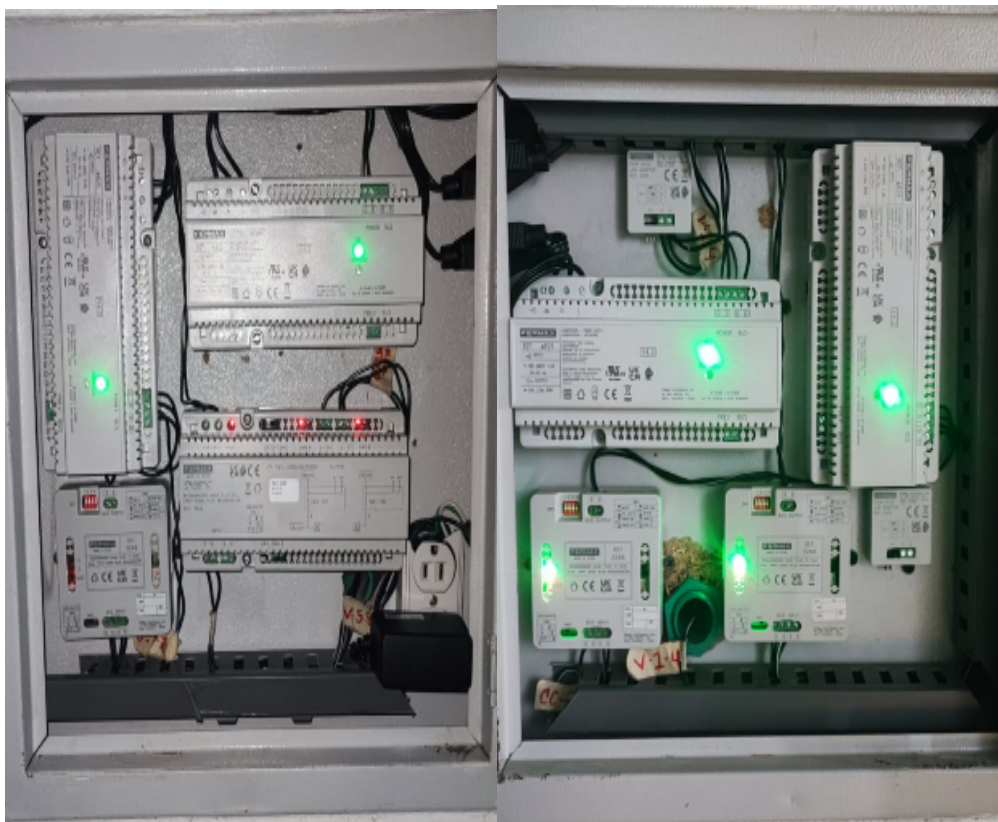
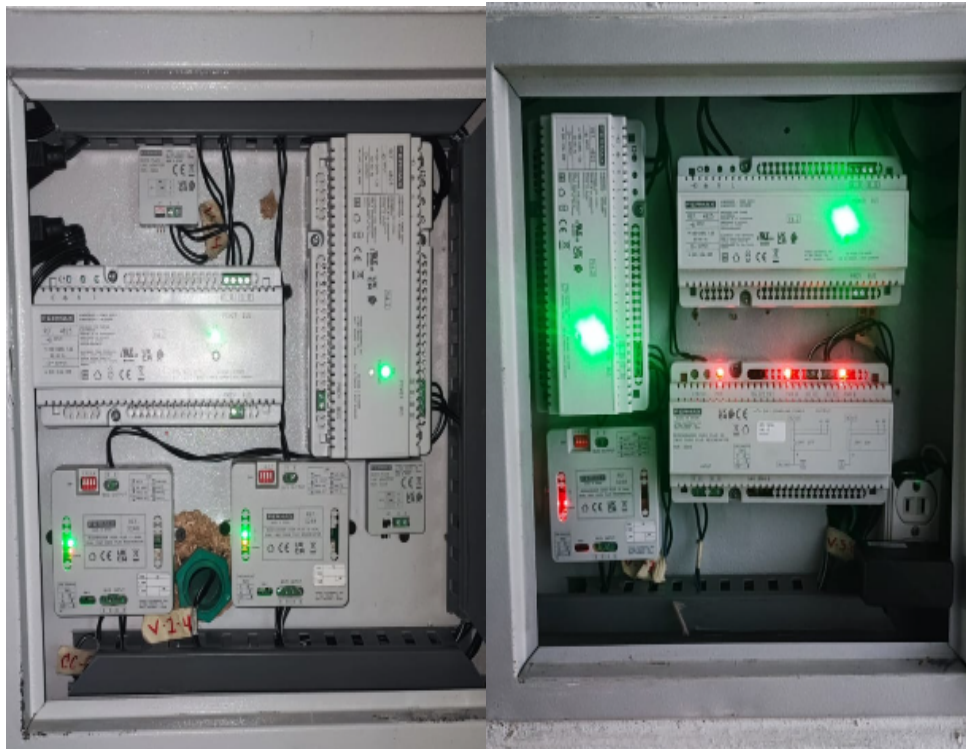
CITOFONIA – INSTALACIÓN DE TEMPORIZADORES, FUENTES Y REGENERADOR

Durante la gestión, se evidenciaron diversas falencias en el sistema de citofonía del conjunto residencial, principalmente bloqueos en los citófonos de las Torres 1 y 2.

Para dar solución a esta situación, se realizaron las siguientes acciones:

1. **Contratación de empresa especializada:** Se firmó contrato con la empresa **FERMAX**, la cual ha colaborado en la identificación y resolución de los problemas.
2. **Instalación de temporizadores:** En las Torres 1 y 2 se instalaron cinco (5) temporizadores programados para reiniciar el sistema a las 3:00 a.m. durante cinco (5) minutos, evitando bloqueos de los citófonos durante el día.
3. **Suministro eléctrico:** Se instaló una UPS y se realizó el cableado correspondiente para suministrar corriente de 110V desde la UPS a las Torres 1 y 2, garantizando estabilidad en el servicio.
4. **Actualización de fuentes en Torre 4:** Se identificó que las fuentes de 18V existentes no soportaban la capacidad total del sistema de citofonía. Por lo tanto, se instalaron cuatro (4) fuentes de 24V junto con un regenerador, asegurando el correcto funcionamiento del sistema en esta torre.
5. **Seguimiento de fallas:** Se implementó un registro de citófonos con fallas reportadas por los residentes. Este listado se entrega al técnico de mantenimiento, quien realiza visitas al conjunto cada quince (15) días para revisar y solucionar los problemas individuales de cada equipo.

Con estas medidas, se ha logrado mejorar la estabilidad y eficiencia del sistema de citofonía, optimizando la experiencia de los residentes y reduciendo los inconvenientes por fallas recurrentes.



RECARGA DE EXTINTORES EN CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE

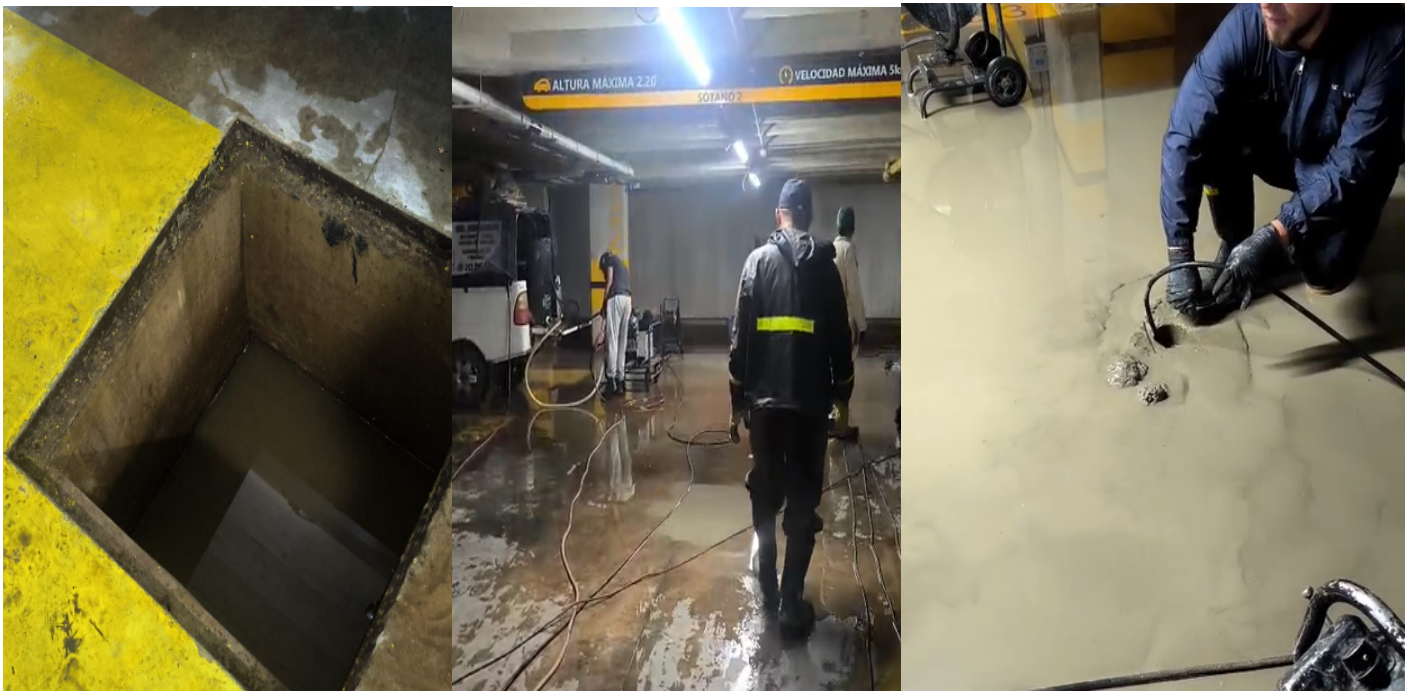
En cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad en edificaciones, particularmente lo establecido en la Ley 9 de 1979 y la Resolución 003544 de 2015, relacionadas con la obligatoriedad de contar con extintores debidamente recargados y en óptimas condiciones de funcionamiento, esta administración ha llevado a cabo la recarga total de los equipos contra incendio de la unidad.

Dicha actividad se realizó durante el mes de noviembre, abarcando un total de 129 extintores, garantizando así su adecuada operatividad en caso de emergencia y el cumplimiento de la normatividad nacional aplicable. Asimismo, esta acción contribuye a fortalecer las condiciones de seguridad para todos los residentes y visitantes de la copropiedad.

SOBRE EL REBOSE PRESENTADO EN SÓTANO 2 DE TORRE 4

Durante el periodo de gestión de la administración, se evidenciaron dos (2) eventos de rebose de aguas lluvias en las cajas del sótano 2 de la Torre 4. Estas situaciones fueron atendidas oportunamente mediante la contratación de la empresa especializada **OR SERMAGEN**, la cual realizó labores de destaponamiento y control del nivel freático, logrando mitigar la contingencia presentada en ambos casos.

De acuerdo con el segundo informe técnico emitido por dicha empresa, se identificó que el problema se origina por un represamiento del agua en estas cajas, debido a una inadecuada circulación. Esta condición se presenta principalmente porque el diámetro de la tubería existente es insuficiente, lo que limita el flujo adecuado del agua. En consecuencia, esta restricción en la capacidad hidráulica del sistema provoca que, durante temporadas de lluvias intensas, se generen nuevamente reboses.



Bogotá D.C. febrero 11 de 2026

SEÑORES
CIUDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 P. H.
ATEN. Sra. CLAUDIA MARCELA BADILLO
ADMINISTRACIÓN

Ref. Informe

A continuación, relaciono puntos a tener en cuenta según lo encontrado en el trabajo de recuperación de tubería recolectora de nivel freático en el parqueadero sótano el pasado 09 de febrero de 2026.

- *Se encontró acumulación de:*
 1. *Arena*
 2. *Tierra*
 3. *Piedra*
- *En el recorrido entre la caja del **parqueadero 699** y la caja del **parqueadero 754** se produce represamiento. Cuando se desocupa el tubo este devuelve las aguas. Aparenta tener una ligera caída contraria.*
- *Se evidenció la avería de los tubos de salida de las 2 cajas ubicadas en el parqueadero de motos. Esto permite que parte de las aguas ingresen al terreno bajo el piso del parqueadero.*
- *Aparentemente, se encuentra 1 caja de inspección bajo el concreto. Esta sellada con el concreto.*

RECOMENDACIÓN:

- *Hacer reparación de los 2 tubos salientes de cada caja, para evitar la filtración de las aguas bajo la placa.*
- *Dejar a la vista la tapa de la caja que se encuentra sellada por el concreto.*
- *Adecuar pendientes de la tubería de conexión caja – caja entre parqueadero 699 y 754.*

Cordialmente



Daniel Rodríguez
3108832814

FUMIGACIÓN DE ZONAS COMUNES

En cumplimiento de la normatividad vigente en materia de salubridad y control sanitario, se realizó la fumigación de las zonas comunes de la copropiedad con una periodicidad semestral (cada seis meses).

Estas jornadas tuvieron como objetivo prevenir la proliferación de plagas, garantizar condiciones adecuadas de higiene en las áreas comunes y contribuir al bienestar y la salud de los residentes.

Las actividades fueron ejecutadas por personal especializado, utilizando productos autorizados y cumpliendo con los protocolos de seguridad establecidos.

Adicionalmente, frente a la presencia de roedores evidenciada en el área del shut de basuras, se identificó que esta situación estaba asociada a los movimientos derivados de la cimentación de construcción de torre 3, lo cual genera el desplazamiento de estos animales hacia zonas habitadas.

Teniendo en cuenta que el shut constituye un punto vulnerable por la disposición de residuos, se implementaron las siguientes acciones correctivas:

Instalación de diez cajas con cebo rodenticida en puntos estratégicos del área

Solicitud a la constructora para la poda de la zona verde contigua a la Torre 2 y al shut, identificada como un punto crítico donde posiblemente se refugiaban los roedores

Como resultado de estas acciones, se logró controlar la situación y ahuyentar la presencia de roedores en estas áreas.



**CAPITAL DISTRICT
INTEGRATED PEST CONTROL**



**Certificado Control Integrado de Plagas NO 821
ACTA AVALADA SECRETARIA DE SALUD No 005461**

FECHA: NOVIEMBRE 18 2025

CLIENTE	CIUADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
REPRESENTANTE LEGAL/ADMON	CLAUDIA MARCELA BADILLA
NIT	900637537-2
TEL	3015436576
DIRECCION	CALLE 77 B NO 129-70
SERVICIO PRESTADO	POR CONCEPTO DE APLICACION LIQUIDO PARA TODA CLASE DE INSECTOS Y ROEDORES PARA TODAS LAS AREAS COMUNES DEL CONJUNTO.

FICHA TÉCNICA

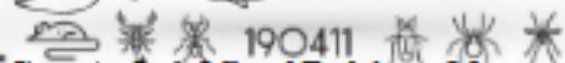
PRODUCTO APLICADO	: FENDONA	A
INGREDIENTE ACTIVO	: ALFA-CIPERMETRINA	
CATEGORIA TOXICA	: III	
DOSIS	: 5 A 8 ML X 1 LITRO DE AGUA	
LUGAR APLICADO	: TODAS LAS AREAS AFECTADAS	
PRESENTACION	: CONCENTRADO EMULSIONABLE	

PRODUCTO APLICADO	: RATAQUILL	A
INGREDIENTE ACTIVO	: (BRODIFOCOUMA)	
CATEGORIA TOXICA	: I	
DOSIS	: DE 20 A 40 GR POR SITIO	
LUGAR APLICADO	: TODAS LAS AREAS AFECTADAS	
PRESENTACION	: CUBO PARAFINADO	

PRODUCTO APLICADO	: BLATTANEX	N/A
INGREDIENTE ACTIVO	: IMIDACLORID	
CATEGORIA TOXICA	: IV	
DOSIS	: 1 a 5 GOTAS POR m2 O LINEAL	
LUGAR APLICADO	: TODAS LAS AREAS AFECTADAS	
PRESENTACION	: JERINGA DE 5g Y 30g	

Atentamente,

Gerente: Luis Miguel Rodriguez M.



CONVERSATORIOS - RENDICION DE CUENTAS 13 DE DICIEMBRE 2025

En atención al alto grado de ejecución del periodo 2025, el cual supero el 80%, y considerando los costos operativos, logísticos y presupuestales que implica la convocatoria de una asamblea extraordinaria, se evaluó la pertinencia de su realización, especialmente ante la proximidad de la Reunión General Ordinaria de Copropietarios de la vigencia 2026.

En ese sentido, se determinó que no resultaba necesario, eficiente ni jurídicamente procedente convocar a una asamblea extraordinaria.

No obstante, y con el propósito de garantizar la transparencia en la gestión administrativa, el acceso a información suficiente, la responsabilidad administrativa y la participación de los copropietarios, el pasado **13 de diciembre de 2025** se llevó a cabo un conversatorio de rendición de cuentas con previa convocatoria.

Esta actividad se desarrolló en tres fases y en diferentes horarios, con el fin de facilitar la participación de los residentes de cada una de las torres. Sin embargo, es importante señalar que la asistencia fue baja, sin superar los 15 participantes por torre.



SOBRE LA IMPLEMENTACIÓN DE CITOPLUS

Bajo la gestión de la Administración, se proyecta la implementación de un sistema de citofonía digital con el proveedor Citoplus, con el fin de modernizar y optimizar los procesos de comunicación y control de acceso en la copropiedad.

Para ello, se llevará a cabo una recolección y actualización de datos de los residentes, los cuales serán cargados en el sistema. Esta herramienta permitirá gestionar la citofonía de manera digital, ofreciendo hasta cuatro (4) números de contacto por apartamento, facilitando así la comunicación y el acceso al conjunto.

De igual manera, se implementará el sistema de pago mediante código QR para el uso de parqueaderos, con el objetivo de eliminar el manejo de efectivo y fortalecer los procesos de control, trazabilidad y seguridad en las transacciones. A partir de esta implementación, los pagos por concepto de parqueaderos se realizarán exclusivamente de manera digital.

Estas iniciativas buscan mejorar la eficiencia operativa, fortalecer la seguridad y brindar mayor comodidad a los residentes.

SOBRE LA FIBRA DE INTERNET SOMOS

Desde el mes de octubre se autorizó el ingreso del proveedor de fibra óptica SOMOS al conjunto residencial, con el propósito de mejorar la conectividad y ofrecer un beneficio adicional a la comunidad. Esta decisión se tomó teniendo en cuenta que la empresa ofreció la instalación del servicio de internet de manera gratuita y permanente en la oficina de administración y en la recepción.

Adicionalmente, se realizó la instalación de red de fibra en las zonas comunes, permitiendo a los residentes acceder a este servicio, el cual cuenta con tecnología moderna, equipos (router) de última generación y planes con tarifas competitivas. Con esta implementación, se busca fortalecer la conectividad dentro del conjunto y brindar mayores facilidades tecnológicas a los residentes.



IMPLEMENTACIÓN DE PÁGINA WEB

Se implementó la página web oficial del conjunto residencial con el objetivo de brindar a los residentes y copropietarios un acceso fácil y centralizado a la información más relevante y actualizada del conjunto. A través de esta plataforma, los usuarios podrán consultar comunicados, reglamentos, avisos, actividades de convivencia, mantenimientos, novedades tecnológicas y cualquier otra información de interés para la comunidad.

Esta iniciativa busca fortalecer la comunicación entre la administración y los residentes, mejorar la transparencia en la gestión y ofrecer un canal ágil para mantener a toda la comunidad informada.



Cl. 78C #130-55



parquecentral3ph@gmail.com



Inicio

Servicios ▾

Contacto

<https://parquecentraloccidente3.com.co/>



Bienvenidos al sitio web de Ciudadela Parque Central de Occidente 3

Aquí encontrará información valiosa sobre nuestra comunidad, incluyendo noticias, actualizaciones, información sobre servicios, áreas comunes y recursos para propietarios. Nos esforzamos por mantener a nuestros residentes informados y conectados, y este sitio es una parte integral de ese esfuerzo. Si tiene alguna pregunta o sugerencia, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

¡Gracias por visitarnos!

INFORME DE COPROPIETARIOS EN MORA

TORRE 1		TORRE2		TORRE 4	
TORRE Y APTO	DEUDA	TORRE Y APTO	DEUDA	TORRE Y APTO	DEUDA
1108	\$ 337.400	2105	\$ 2.779.601	4101	\$ 6.336.906
1301	\$ 826.198	2108	\$ 3.712.292	4201	\$ 537.440
1408	\$ 579.810	2202	\$ 2.014.433	4205	\$ 876.350
1504	\$ 1.390.993	2204	\$ 2.191.910	4206	\$ 580.600
1608	\$ 3.402.021	2205	\$ 604.363	4301	\$ 290.820
1701	\$ 290.270	2206	\$ 319.330	4503	\$ 2.413.800
1707	\$ 287.430	2310	\$ 290.400	4507	\$ 6.327.155
1901	\$ 319.330	2409	\$ 11.785.689	4703	\$ 1.737.079
1902	\$ 5.892.213	2507	\$ 6.809.621	4907	\$ 232.640
1903	\$ 651.111	2605	\$ 691.148	41201	\$ 1.483.940
11001	\$ 290.300	2702	\$ 437.000	41307	\$ 4.147.128
11003	\$ 1.483.894	2805	\$ 9.555.280	41401	\$ 2.744.174
11007	\$ 290.300	2905	\$ 1.711.735	41402	\$ 2.151.900
11108	\$ 329.250	21002	\$ 2.814.225	41502	\$ 233.781
11201	\$ 1.165.724	21003	\$ 289.500	41605	\$ 610.170
11202	\$ 7.965.903	21010	\$ 1.490.350	41803	\$ 281.070
11204	\$ 1.176.650	21101	\$ 411.900	41804	\$ 291.676
11303	\$ 580.510	21202	\$ 2.448.240	41807	\$ 2.447.430
11304	\$ 290.900	21302	\$ 320.321	41808	\$ 116.120
11305	\$ 290.300	21404	\$ 608.490	41904	\$ 319.330
11406	\$ 1.919.591	21605	\$ 5.022.205		
11702	\$ 630.600	21610	\$ 336.476		
11704	\$ 2.643.180	21706	\$ 2.165.849		
11708	\$ 547.630	21904	\$ 6.691.423		
11801	\$ 11.445.379	21908	\$ 3.388.636		
11807	\$ 1.177.420	21909	\$ 1.827.770		
11902	\$ 10.004.566	22007	\$ 319.440		

TOTAL CARTERA
\$ 162.145.079

ANEXO INFORMES FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO

Al 31 de diciembre de 2025 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)

Cifras en COP · N.X = Referencia a Nota en las Notas a los Estados Financieros · Variaciones: positivas en verde / negativas en rojo

CONCEPTO	NOTA	DIC / 2025	DIC / 2024	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
ACTIVO					
Efectivo y Equivalentes al Efectivo					
Fondos en caja y cuentas bancarias AV Villas	N.3	\$158,747,037	\$102,120,895	\$56,626,142	55.45%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	N.3	\$158,747,037	\$102,120,895	\$56,626,142	55.45%
Deudores — Cuentas por Cobrar					
Cartera cuotas de administración y otros	N.4	\$152,332,857	\$104,192,036	\$48,140,821	46.20%
Consignaciones por identificar	N.4	-\$17,759,943	-\$9,365,999	-\$8,393,944	89.62%
Anticipos a contratistas	N.4	\$1,467,336	\$0	\$1,467,336	100.00%
Provisión de cartera	N.4	-\$290,330	\$0	-\$290,330	100.00%
TOTAL DEUDORES	N.4	\$134,218,585	\$93,804,533	\$40,414,052	43.08%
Diferidos Activo					
Seguros y pólizas pagados por anticipado	N.5	\$46,291,517	\$44,681,496	\$1,610,021	3.60%
TOTAL DIFERIDOS ACTIVO	N.5	\$46,291,517	\$44,681,496	\$1,610,021	3.60%
TOTAL ACTIVO	N.6	\$339,257,138	\$240,606,924	\$98,650,214	41.00%
PASIVO					
Cuentas por Pagar					
Honorarios y servicios de mantenimiento	N.7	\$7,394,852	\$2,178,053	\$5,216,799	239.52%
Otras cuentas por pagar a proveedores	N.7	\$68,009,403	\$0	\$68,009,403	100.00%
Retenciones en la fuente e ICA por pagar	N.7	\$1,392,998	\$1,040,534	\$352,464	33.78%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	N.7	\$76,796,253	\$3,218,587	\$73,577,666	2,286.02%
Diferidos Pasivo					
Anticipos cuotas de administración	N.8	\$20,649,470	\$13,498,568	\$7,150,902	52.98%

CONCEPTO	NOT A	DIC / 2025	DIC / 2024	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
TOTAL DIFERIDOS PASIVO	N.8	\$20,649,470	\$13,498,568	\$7,150,902	52.98%
Otros Pasivos					
Recursos de terceros — honorarios abogado	N.9	\$3,513,160	\$4,611,314	-\$1,098,154	-23.81%
TOTAL OTROS PASIVOS	N.9	\$3,513,160	\$4,611,314	-\$1,098,154	-23.81%
TOTAL PASIVO	N.10	\$100,958,883	\$21,328,469	\$79,630,414	373.35%
PATRIMONIO					
Fondo de Imprevistos — Obligatorio (Art. 35 Ley 675/2001)	N.11	\$49,827,088	\$34,232,763	\$15,594,325	45.55%
Excedente del ejercicio	N.11	\$3,425,476	\$66,567,501	-\$63,142,025	-94.85%
Resultados de ejercicios anteriores acumulados	N.11	\$185,045,692	\$118,478,191	\$66,567,501	56.19%
TOTAL PATRIMONIO	N.11	\$238,298,255	\$219,278,455	\$19,019,800	8.67%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$339,257,138	\$240,606,924	\$98,650,214	41.00%
CUENTAS DE ORDEN (Intereses de mora — Registro Prudencial)					
Intereses de mora causados pendientes de recaudo	N.12	\$12,312,553	\$10,444,225	\$1,868,328	17.89%

ORIGINAL FIRMADO

CLAUDIA MARCELA BADILLO
Representante Legal
C.C. 52.046.064

CAROLINA SARMIENTO RAMÍREZ
Contadora Pública
T.P. No. 187551-T

NANCY PAOLA CASTILLO LÓPEZ
Revisora Fiscal
T.P. No. 96926-T

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO

Período 1° enero al 31 de diciembre de 2025 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)

Cifras en COP · N.X = Referencia a Nota en las Notas a los Estados Financieros · Variaciones: positivas en verde / negativas en rojo

CONCEPTO	NOTA	DIC / 2025	DIC / 2024	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de administración (unidades residenciales)	N.15	\$1,701,411,893	\$1,785,056,935	-\$83,645,042	-4.69%
Cuotas administración locales comerciales	N.15	\$23,113,806	\$25,309,776	-\$2,195,970	-8.68%
Intereses por mora sobre cartera vencida	N.15	\$9,451,054	\$11,776,135	-\$2,325,081	-19.74%
Sanciones por incumplimiento reglamento	N.15	\$700,000	\$0	\$700,000	100.00%
Parqueaderos visitantes	N.15	\$13,993,872	\$9,221,018	\$4,772,854	51.76%
(-) Descuento por pronto pago	N.15	-\$129,104,788	-\$138,996,457	\$9,891,669	-7.12%
SUBTOTAL INGRESOS OPERACIONALES NETOS	N.15	\$1,619,565,837	\$1,692,367,407	-\$72,801,570	-4.30%
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Reintegros, recuperaciones y uso zonas comunes	N.16	\$6,905,200	\$20,185,000	-\$13,279,800	-65.78%
Intereses financieros, aprovechamientos y ajustes	N.16	\$494,360	\$676,165	-\$181,805	-26.88%
SUBTOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	N.16	\$7,399,560	\$20,861,165	-\$13,461,605	-64.52%
TOTAL INGRESOS DEL PERÍODO	N.14	\$1,622,192,543	\$1,718,001,427	-\$95,808,884	-5.58%
EGRESOS OPERACIONALES					
Honorarios (admón., revisoría, contabilidad, SGSST, jurídica)	N.17	\$77,575,900	\$104,146,335	-\$26,570,435	-25.51%
Seguros — pólizas copropiedad y vida colectiva	N.17	\$99,691,632	\$100,628,911	-\$937,279	-0.93%
Servicios: aseo, vigilancia, energía, agua, telefonía	N.17	\$1,081,369,863	\$1,199,226,757	-\$117,856,894	-9.83%
Mantenimiento y reparaciones bienes comunes	N.17	\$230,223,090	\$223,878,359	\$6,344,731	2.83%
Adecuación, instalación y obras locativas	N.17	\$14,707,671	\$28,975,200	-\$14,267,529	-49.24%

CONCEPTO	NOTA	DIC / 2025	DIC / 2024	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
Gastos diversos y apropiación Fondo de Imprevistos	N.17	\$47,337,990	\$52,774,857	-\$5,436,867	-10.30%
SUBTOTAL EGRESOS OPERACIONALES	N.17	\$1,550,906,146	\$1,709,761,819	-\$158,855,673	-9.29%
EGRESOS NO OPERACIONALES					
Gastos bancarios y ajustes al peso	N.18	\$4,718,896	\$4,814,132	-\$95,236	-1.98%
SUBTOTAL EGRESOS NO OPERACIONALES	N.18	\$4,718,896	\$4,814,132	-\$95,236	-1.98%
TOTAL EGRESOS DEL PERÍODO	N.14	\$1,555,625,042	\$1,714,575,951	-\$158,950,909	-9.27%
RESULTADO DEL EJERCICIO					
EXCEDENTE / (DÉFICIT) DEL EJERCICIO	N.19	\$3,425,476	\$66,567,501	-\$63,142,025	-94.85%

ORIGINAL FIRMADO

CLAUDIA MARCELA BADILLO

Representante Legal
C.C. 52.046.064

CAROLINA SARMIENTO RAMÍREZ

Contadora Pública
T.P. No. 187551-T

NANCY PAOLA CASTILLO LÓPEZ

Revisora Fiscal
T.P. No. 96926-T

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 P.H.

NIT: 901.525.795-9

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Período: 1° de enero al 31 de diciembre de 2025

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2024)

Cifras expresadas en pesos colombianos (COP)

Preparadas por:

CAROLINA SARMIENTO RAMÍREZ

Contadora Pública T.P. No. 187551-T

Revisadas por:

NANCY PAOLA CASTILLO LÓPEZ

Revisora Fiscal T.P. No. 96926-T

Representante Legal:

CLAUDIA MARCELA BADILLO

C.C. 52.046.064

Presentado a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios

Bogotá D.C., 2026

PARTE I**NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA ENTIDAD**

La Ciudadela Parque Central de Occidente 3 P.H. es una persona jurídica sin ánimo de lucro, constituida y organizada de conformidad con la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia). Su objeto principal consiste en la administración adecuada de los bienes y servicios comunes, el manejo de los asuntos de interés colectivo entre los propietarios de unidades privadas y la garantía de la convivencia pacífica dentro del conjunto.

La representación legal es ejercida por la señora Claudia Marcela Badillo, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.046.064. La contabilidad es llevada por la Contadora Pública Carolina Sarmiento Ramírez, con Tarjeta Profesional No. 187551-T. La Revisoría Fiscal es ejercida por la señora Nancy Paola Castillo López, con Tarjeta Profesional No. 96926-T.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**2.1 Marco normativo aplicable**

Los presentes estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para entidades del Grupo 3, establecidas en el Decreto 2706 de 2012, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones posteriores, siendo el marco aplicable a las copropiedades de uso residencial por su naturaleza de entidades sin ánimo de lucro.

2.2 Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional y de presentación de la copropiedad es el peso colombiano (COP). Todas las cifras incluidas en los estados financieros y sus notas se expresan en pesos colombianos.

2.3 Principio de negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de que la copropiedad continuará operando normalmente en el futuro previsible. La Administración no ha identificado hechos, condiciones ni incertidumbres que generen dudas razonables sobre la capacidad de la copropiedad para mantenerse como negocio en marcha durante el período siguiente al reportado.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias se reconocen en el período al que corresponde la obligación de pago, independientemente de la fecha de recaudo efectivo. Los ingresos recibidos anticipadamente se registran como pasivo diferido hasta cumplirse la condición o el período al que corresponden.

2.5 Cartera y provisión de deudores

Las cuentas por cobrar a copropietarios se registran por el valor de la obligación causada. La provisión de cartera se constituye con base en el análisis de la antigüedad de la deuda y la probabilidad de recaudo, siguiendo criterios prudentes de valoración del riesgo crediticio.

2.6 Activos diferidos

Los gastos pagados por anticipado, como las primas de seguros, se registran como activo y se amortizan de manera lineal durante el período de vigencia del contrato correspondiente.

2.7 Fondo de Imprevistos

El Fondo de Imprevistos se constituye obligatoriamente conforme al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, con el propósito de atender obligaciones o expensas imprevistas no contempladas en el presupuesto ordinario de la copropiedad.

2.8 Cuentas de orden

Se registran en cuentas de orden los intereses de mora causados sobre la cartera vencida de copropietarios. Estos intereses no se reconocen como ingreso hasta el momento de su efectivo recaudo, en aplicación del principio de prudencia contable.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

A continuación, se presenta el detalle del efectivo y sus equivalentes al cierre de cada período:

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Caja Menor (1)	\$1,000,000.00	\$1,000,000.00	\$0.00	0.00%
Cta. AV Villas No. 015-19630-6 ⁽²⁾	\$123,458,420.38	\$66,834,820.21	\$56,623,600.17	84.72%
Cta. AV Villas No. 015196314 ⁽³⁾	\$34,288,616.18	\$34,286,074.61	\$2,541.57	0.01%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$158,747,036.56	\$102,120,894.82	\$56,626,141.74	55.45%

El saldo de efectivo presenta un incremento neto de \$56,626,141.74 (55.45%) frente al cierre de 2024, explicado principalmente por el mayor recaudo de cuotas en la cuenta AV Villas No. 015-19630-6. La caja menor se mantiene en el valor autorizado de \$1,000,000, conforme a la política interna. Los saldos bancarios están depositados en cuentas a nombre de la copropiedad con firmas autorizadas conforme al reglamento interno.

Fondos Caja

- (1) Caja Menor. Fondo utilizado para cubrir los gastos requeridos de manera inmediata de menor cuantía. Este fondo esta creado por el valor de \$1.000.000
- (2) Fondo en Bancos – Cuenta corriente AV Villas No. 015-19630-6 Esta cuenta maneja los recursos económicos de las operaciones propias del conjunto, como es el giro a los proveedores de bienes y servicios, recaudo de cuotas de administración y otros.
- (3) Fondo en Bancos – Cuenta Ahorros. Esta Cta. AV Villas No. 015196314 Esta cuenta es de uso restringido, maneja las apropiaciones realizadas por concepto de Fondo de Imprevistos y su manejo solo se hace previa autorización de la Asamblea General de Copropietarios

NOTA 4. DEUDORES Y CUENTAS POR COBRAR

La composición de la cartera por cobrar al cierre de cada período es la siguiente:

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Cuotas de administración	\$148,087,253.00	\$98,820,966.00	\$49,266,287.00	49.85%
Cuota extraordinaria 2022	\$0.00	\$1,161,275.00	-\$1,161,275.00	-100.00%
Sanciones y otros cobros	\$33,741.00	\$882,583.00	-\$848,842.00	-96.18%
Parqueaderos visitantes	\$20,000.00	\$1,334,000.00	-\$1,314,000.00	-98.50%
Honorarios abogados	\$1,691,532.00	\$590,709.00	\$1,100,823.00	186.36%
Parqueaderos visitantes	\$0.00	\$381,000.00	-\$381,000.00	-100.00%
Consignaciones en tránsito	\$388,335.32	\$0.00	\$388,335.32	100.00%
Consignaciones por identificar	-\$17,759,942.58	-\$9,365,999.58	-\$8,393,943.00	89.62%
Anticipos a contratistas	\$1,467,336.00	\$0.00	\$1,467,336.00	100.00%
Provisión de cartera	-\$290,330.00	\$0.00	-\$290,330.00	100.00%
TOTAL DEUDORES	\$134,218,584.74	\$93,804,533.42	\$40,414,051.32	43.08%

- Cuotas de administración: La cartera ordinaria creció \$49,266,287 (49.85%), lo que refleja aumento en la morosidad. La Administración mantiene activa la gestión prejudicial y judicial de cobro.
- Cuota extraordinaria 2022: Fue recuperada en su totalidad durante 2025, resultado favorable en la depuración de la cartera histórica.
- Consignaciones por identificar: El saldo de \$17,759,942.58 corresponde a pagos recibidos pendientes de imputación individual. La Administración adelanta la identificación de estos recursos de forma prioritaria.
- Anticipos a contratistas: El saldo de \$1,467,336 está respaldado con contratos y garantías vigentes.
- Provisión de cartera: Se constituyó una provisión de \$290,330 como medida prudente frente al riesgo de no recaudo de obligaciones de difícil cobro.

Comprende el valor de las deudas a cargo de terceros y a favor de la Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa 3 P.H. Este rubro se encuentra conformado por:

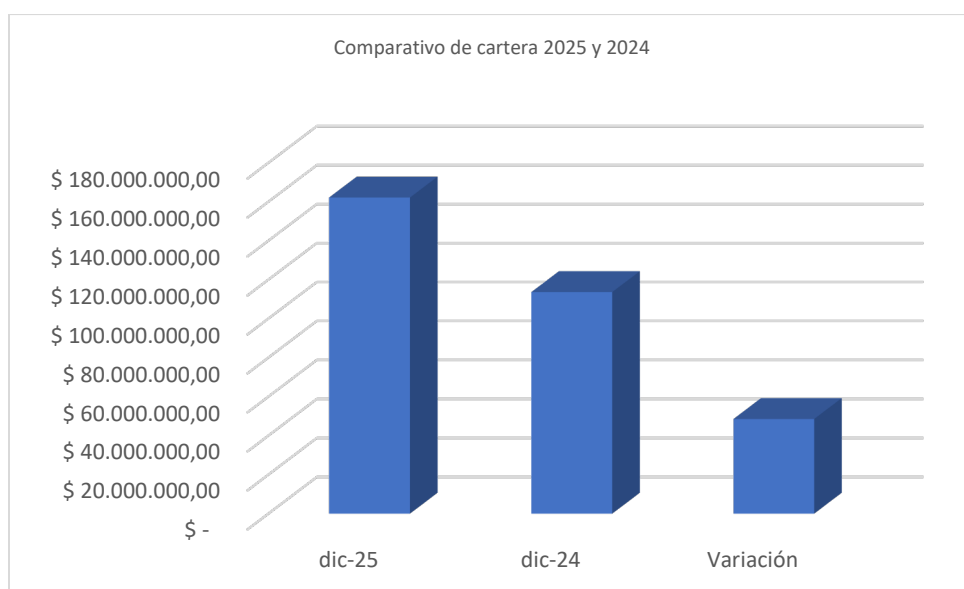
Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Clientes ⁽¹⁾	\$162.145.079.00	\$113.614.758.00	\$48.530.321.00	70.06
Anticipos y Avances ⁽²⁾	\$1.467.336.00	\$0.00	\$1.467.336.00	100.00
Consignaciones por Identificar	-\$17.759.942.58	-\$9.365.999.58	-\$8.393.943.00	89.62
Consignaciones en transito	\$388.335.32	\$0.00	\$388.335.32	100.00
Provisiones	\$290.330.00	\$0.00	\$290.330.00	100.00

(1) Propietarios: Comprende los valores adeudados por propietarios al conjunto, por concepto de cuotas de administración, cuota extraordinaria, intereses de mora, etc.

Concepto	dic-25	dic-24	Variación \$	Variación %
Cuotas de administración	\$148.087.253.00	\$98.820.966.00	\$49.266.287.00	49.85
Sanciones y otros cobros	\$0.00	\$1.161.275.00	-1.161.275.00	-100.00
Cuota extraordinaria 2022	\$33.741.00	\$882.583.00	-\$848.842.00	-96.18
Intereses de mora	\$12.312.553.00	\$10.444.225.00	\$1.868.328.00	17.89
Parqueaderos visitantes	\$20.000.00	\$1.334.000.00	-\$1.314.000.00	-98.50
Honorarios abogados	\$1.691.532.00	\$590.709.00	\$1.100.823.00	186.36
Parqueaderos visitantes	\$0.00	\$381.000.00	-\$381.000.00	-100.00
TOTAL	\$162.145.079.00	\$113.614.758.00	\$48.530.321.00	70.06

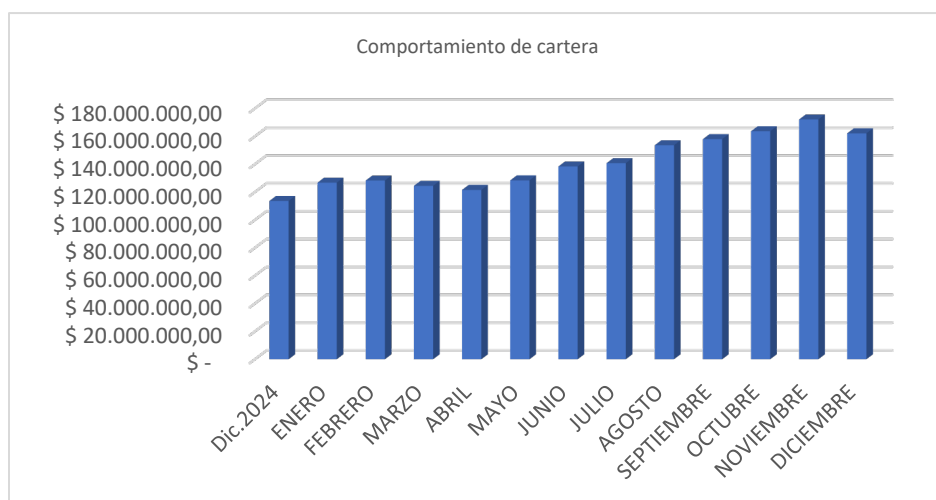
• **Comparativo Cartera 2025 y 2024**

Dic-25	Dic-24	Variación	%
162.145.079	113.614.758	48.530.321	70.06



Comportamiento de cartera

PERIODO	VALOR
DICIEMBRE 2024	\$ 113.614.758,00
ENERO	\$ 126.770.530,00
FEBRERO	\$ 128.318.344,00
MARZO	\$ 124.485.571,00
ABRIL	\$ 121.536.726,00
MAYO	\$ 128.392.423,00
JUNIO	\$ 138.377.584,00
JULIO	\$ 140.738.961,00
AGOSTO	\$ 153.602.893,00
SEPTIEMBRE	\$ 157.989.907,00
OCTUBRE	\$ 163.654.155,00
NOVIEMBRE	\$ 172.125.169,00
DICIEMBRE	\$ 162.145.079,00



La conformación de la cartera se encuentra en los siguientes rangos:

CARTERA	VALOR
De 1 A 30 Días	20.323.406.00
De 31 A 60 Días	16.386.527.00
De 61 A 90 Días	12.664.746.00
Mayor A 90	112.770.400.00
TOTAL	162.145.079.00

Concentración de cartera por Edad de Mora

COD.	NOMBRE	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
1108	VIVIANA A. DELGADO	288.700	48.700			337.400
1301	LADY JOHANA CAÑÓN	290.300	290.300	245.598		826.198
1404	DIANA M. VASQUEZ	1.270	11.238			12.508
1408	IVAN M. GUTIERREZ	290.300	289.510			579.810
1504	VICTOR F. BAUTISTA	290.300	290.300	290.300	520.093	1.390.993
1608	ANA LISBET ROA ZAFRA	290.300	290.300	290.300	2.531.121	3.402.021
1701	PEDRO OLIVO MUÑOZ	290.270				290.270
1707	MARIA A. QUIROGA CANO	287.430				287.430
1801	CLAUDIA M. CELEMIN	58.140				58.140
1802	SANTIAGO N. BARCO	6.981				6.981
1901	DIEGO F. HERNANDEZ	290.300	29.030			319.330
1902	MARIA F. TOVAR TAMAYO	290.300	290.300	290.300	5.021.313	5.892.213
1903	DIANA BELTRAN/CAMILO	298.970	290.300	61.841		651.111
2104	IGNACIO PALACIOS	-4.578				-4.578
2105	MARIA XIMENA RAMIREZ	328.350	322.130	317.450	1.811.671	2.779.601
2108	MAURO DE JESUS LEON	290.300	290.300	290.300	2.841.392	3.712.292
2202	ANA MARIA PUCHE	30.320	314.680	309.820	1.359.613	2.014.433
2204	HECTOR F. RODRIGUEZ	35.030	289.500	289.500	1.577.880	2.191.910
2205	ANGELICA MARIA DIAZ	295.620	290.400	18.343		604.363
2206	ANYELA K. ALVARADO	290.300	29.030			319.330
2310	LUZ MARINA CIFUENTES	290.400				290.400
2409	DANITZA L. MOJICA	454.810	445.640	443.910	10.441.329	11.785.689
2507	ANA MARIA RUIZ RUIZ	290.400	290.400	290.400	5.938.421	6.809.621
2602	WILMER ATINIO DIAZ	8.310				8.310
2605	PAULA ANDREA GIRALDO	290.400	290.400	110.348		691.148
2609	LUZ BETTY GOMEZ ARIAS		29.100			29.100
2702	LORENA PEREZ	308.980	128.020			437.000
2801	SEBASTIAN ZAPATALUGO	540		29.030		29.570
2802	JAKSON JOEL URBINA	127.120				127.120
2805	PAOLA ANDREA MUÑOZ	64.015	290.400	290.400	8.910.465	9.555.280
2905	JAVIER E. CARDENAS	290.400	290.400	290.400	840.535	1.711.735
4101	NANCY FRANCO	381.060	373.600	370.160	5.212.086	6.336.906
4201	LUIS ALBERTO GOMEZ	290.300	247.140			537.440
4205	CAMILA ANDREA TORRES	295.750	290.300	290.300		876.350
4206	GIOVANNI R. ANGEL	290.300	290.300			580.600
4301	DIANA C. BENAVIDES	520	290.300			290.820
4503	ASHLY J. MOSQUERA	323.110	317.000	312.210	1.461.480	2.413.800

4507	MAYERLI A. MORENO	381.700	374.220	370.800	5.200.435	6.327.155
4703	ROSALBA ROJAS GOMEZ	290.300	290.300	290.300	866.179	1.737.079
4907	CAREN P. GONZALEZ	232.640				232.640
11001	CARLA C. CANTOR	290.300				290.300
11003	DANIEL F. AMAYA RIOS	306.650	300.940	295.750	580.554	1.483.894
11005	CESAR A. BECERRA	10.600				10.600
11007	MARCOS URIEL PACHON	290.300				290.300
11008	BURBANO ROSERO		158.031			158.031
11108	HOOBERT A. QUITIAN	301.190	28.060			329.250
11201	INGRID C. TAPIERO	301.080	290.300	290.300	284.044	1.165.724
11202	JOHN A. RODRIGUEZ		444.440	442.680	7.078.783	7.965.903
11204	JORGE IVAN ARANGO	301.180	295.610	290.300	289.560	1.176.650
11303	MAURICIO MURCIA	290.300	290.210			580.510
11304	LUZ DARY VANEGAS	290.300	600			290.900
11305	YULI E. RODRIGUEZ	290.300				290.300
11403	ROBINSON A. SUAREZ	3.130				3.130
11406	ANGELA J. SUAREZ	311.460	305.640	300.560	1.001.931	1.919.591
11702	IVAN LEGUIZAMON	290.300	290.300		50.000	630.600
11704	FABIO RODRIGUEZ	290.300	290.300	290.300	1.772.280	2.643.180
11708	WILLIAM D. RODRIGUEZ	294.570	253.060			547.630
11801	HERNANDEZ FABIAN	443.720	434.810	432.820	10.134.029	11.445.379
11807	YUDI C. CAMARGO	301.200	295.620	290.300	290.300	1.177.420
11902	MARTHA L. GONZALEZ	290.300	290.300	290.300	9.133.666	10.004.566
11908	ANGELA MILENA FLOREZ	23.845				23.845
12005	GONZALEZ MIGUEL	28.276				28.276
21002	NELSON FRANCO AMAYA	290.400	290.400	290.400	1.943.025	2.814.225
21003	LAURA D. GALINDO	289.500				289.500
21010	JORGE E. BARRAGAN	306.850	301.140	295.950	586.410	1.490.350
21101	PAULA M. OROZCO	296.290	115.610			411.900
21202	CESAR STEVEN TORRES	323.100	317.000	312.200	1.495.940	2.448.240
21210	JUAN A. BENITEZ ALDANA	13.600				13.600
21302	LAURA P. CARDENAS	296.580	23.741			320.321
21404	CARLOS JULIO OCHOA	290.040	289.500	28.950		608.490
21502	SONIA JOHANNA FERRO	20				20
21605	DANIEL M. CASALLAS			370.260	4.651.945	5.022.205
21610	JHON FREDY CORTES	850	290.400	45.226		336.476
21706	JULIET A. VALDERRAMA	318.340	312.350	307.440	1.227.719	2.165.849
21904	OMAR RICARDO ROBAYO		289.500	289.500	6.112.423	6.691.423
21908	LUIS FERNANDO RUIZ	290.300	290.300	290.300	2.517.736	3.388.636
21909	LUIS ALBERTO DIAZ	312.650	306.790	301.750	906.580	1.827.770
22007	GUILLERMO HERNANDEZ	290.400	29.040			319.440

41105	CARLOS HERNAN PEREZ		43.657			43.657
41201	OSCAR EDURDO VARGAS	306.650	300.940	295.750	580.600	1.483.940
41301	JUAN PABLO ESTEPA	190.300				190.300
41307	MARTHA HERNANDEZ	349.980	343.240	339.080	3.114.828	4.147.128
41401	HERNAN DARIO ROZO	329.060	322.810	318.160	1.774.144	2.744.174
41402	FREDY A. DIAZ/YUDY	318.110	312.120	307.210	1.214.460	2.151.900
41502	ELIANA M. RODRIGUEZ	233.781				233.781
41605	DIKSRIEV ILLIA	290.840	290.300	29.030		610.170
41707	URREA SANCHEZ ANGIE	460				460
41803	DAVID GIOVANNI NIETO	281.070				281.070
41804	DICKSON A. TORRES	291.676				291.676
41807	RINCON ANDRES ARLEY	323.000	316.900	312.100	1.495.430	2.447.430
41808	JOSE TORRES			116.120		116.120
41904	CATALINA URDANETA	290.300	29.030			319.330
	TOTALES	20.323.406	16.386.527	12.664.746	112.770.400	162.145.079

NOTA 5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO (DIFERIDOS ACTIVO)

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Seguros y fianzas — Pólizas	\$46,291,517.00	\$44,681,496.00	\$1,610,021.00	3.60%
TOTAL DIFERIDOS ACTIVO	\$46,291,517.00	\$44,681,496.00	\$1,610,021.00	3.60%

Este rubro registra el valor de las primas de seguros vigentes contratadas para la protección de los bienes comunes de la copropiedad, cuya cobertura se extiende más allá del cierre del período contable. El incremento del 3.60% corresponde al ajuste en las primas de renovación. El gasto se reconoce de manera proporcional durante la vigencia de cada póliza.

NOTA 6. TOTAL ACTIVO

Grupo	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Efectivo y equivalentes	\$158,747,036.56	\$102,120,894.82	\$56,626,141.74	55.45%
Deudores	\$134,218,584.74	\$93,804,533.42	\$40,414,051.32	43.08%
Diferidos activo	\$46,291,517.00	\$44,681,496.00	\$1,610,021.00	3.60%
TOTAL ACTIVO	\$339,257,138.30	\$240,606,924.24	\$98,650,214.06	41.00%

El total del activo registra un crecimiento del 41.00% frente a 2024, impulsado principalmente por el incremento en el disponible y en la cartera por cobrar. La estructura del activo refleja adecuadamente la situación patrimonial de la copropiedad al cierre del período.

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta el detalle de las obligaciones pendientes de pago al cierre de cada período:

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Honorarios por pagar	\$1,900,000.00	\$400,000.00	\$1,500,000.00	375.00%
Servicios de mantenimiento	\$5,494,852.00	\$1,778,053.00	\$3,716,799.00	209.04%
Otras cuentas por pagar	\$68,009,403.00	\$0.00	\$68,009,403.00	100.00%
ReteFuente — Honorarios	\$138,600.00	\$88,000.00	\$50,600.00	57.50%
ReteFuente — Servicios	\$959,388.00	\$840,292.00	\$119,096.00	14.17%
RtelCA Servicios Generales 6%	\$622,080.00	\$14,400.00	\$607,680.00	4,220.00%
RtelCA Vigilancia 2%	\$193,170.00	\$145,868.00	\$47,302.00	32.43%
RtelCA Servicios Generales 4%	\$144,138.00	\$680,024.00	-\$535,886.00	-78.80%
Arrendamientos por pagar	\$54,000.00	\$0.00	\$54,000.00	100.00%
Compras por pagar	\$240,010.00	\$112,242.00	\$127,768.00	113.83%
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	\$76,796,253.00	\$3,218,587.00	\$73,577,666.00	2,286.02%

El rubro de cuentas por pagar presenta una variación de 2,286.02%, explicada principalmente por el registro de Otras Cuentas por Pagar por \$68,009,403, partida sin saldo en 2024. Estas obligaciones corresponden a compromisos con proveedores y contratistas de la copropiedad, debidamente soportadas con documentos contractuales y en proceso de pago conforme al flujo de caja proyectado para 2026.

Las retenciones en la fuente e ICA registradas son obligaciones tributarias practicadas a proveedores pendientes de declarar y pagar ante la DIAN y el Distrito dentro de los plazos del calendario tributario vigente.

NOTA 8. INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO (DIFERIDOS PASIVO)

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Anticipos cuotas de administración	\$20,649,470.00	\$13,498,568.00	\$7,150,902.00	52.98%
TOTAL DIFERIDOS PASIVO	\$20,649,470.00	\$13,498,568.00	\$7,150,902.00	52.98%

Este rubro registra los pagos recibidos anticipadamente por cuotas de administración de períodos futuros. El incremento del 52.98% refleja una mayor cultura de pago anticipado entre los copropietarios, lo cual fortalece la liquidez de la copropiedad. Dichos recursos se reconocerán como ingreso en el período al que corresponda efectivamente la obligación.

NOTA 9. OTROS PASIVOS

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Honorarios abogado (recursos de terceros)	\$3,513,160.00	\$664,713.00	\$2,848,447.00	428.52%
Cuota extraordinaria 2022 (terceros)	\$0.00	\$3,946,601.00	-\$3,946,601.00	-100.00%
TOTAL OTROS PASIVOS	\$3,513,160.00	\$4,611,314.00	-\$1,098,154.00	-23.81%

Este rubro registra recursos recibidos por la copropiedad destinados a ser trasladados a terceros. Destaca la cancelación total del saldo de la cuota extraordinaria 2022 para terceros (\$3,946,601), avance significativo en la depuración del pasivo. El saldo de honorarios de abogado (\$3,513,160) corresponde a recursos recaudados de copropietarios morosos para cubrir los costos del proceso de cobro jurídico.

NOTA 10. TOTAL PASIVO

Grupo	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Cuentas por pagar	\$76,796,253.00	\$3,218,587.00	\$73,577,666.00	2,286.02%
Diferidos pasivo	\$20,649,470.00	\$13,498,568.00	\$7,150,902.00	52.98%
Otros pasivos	\$3,513,160.00	\$4,611,314.00	-\$1,098,154.00	-23.81%
TOTAL PASIVO	\$100,958,883.00	\$21,328,469.00	\$79,630,414.00	373.35%

El pasivo total creció un 373.35% frente a 2024, variación de carácter material originada en las cuentas por pagar del período 2025. No obstante, el patrimonio de la copropiedad supera ampliamente el total del pasivo (\$238,298,255.30 vs. \$100,958,883.00), lo que evidencia una posición financiera sólida y capacidad suficiente para atender todas las obligaciones adquiridas.

NOTA 11. PATRIMONIO

11.1 Reservas

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Fondo de Imprevistos (obligatorio)	\$49,827,087.52	\$32,417,455.00	\$17,409,632.52	53.70%
Fondo de Reserva	\$0.00	\$1,815,308.00	-\$1,815,308.00	-100.00%
TOTAL RESERVAS	\$49,827,087.52	\$34,232,763.00	\$15,594,324.52	45.55%

El Fondo de Imprevistos es de constitución obligatoria conforme al artículo 35 de la Ley 675 de 2001. Su incremento del 53.70% refleja el cumplimiento de esta obligación legal y el fortalecimiento del respaldo patrimonial de la copropiedad durante 2025, Sin embargo, en el año 2025 no fue monetizado.

11.2 Resultado del ejercicio

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Excedente del ejercicio	\$3,425,475.54	\$66,567,500.92	-\$63,142,025.38	-94.85%

El resultado positivo de \$3,425,475.54 confirma que los ingresos del período cubrieron la totalidad de los egresos. La disminución frente a 2024 se analiza en detalle en la Parte II de estas notas (Estado de Resultado Integral).

11.3 Resultados de ejercicios anteriores

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Utilidades acumuladas	\$185,045,692.24	\$118,478,191.32	\$66,567,500.92	56.19%

El incremento corresponde al traslado del resultado del ejercicio 2024 (\$66,567,500.92) a resultados acumulados, conforme a la destinación aprobada por la Asamblea General en su sesión ordinaria del año 2025.

11.4 Total Patrimonio

Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
\$238,298,255.30	\$219,278,455.24	\$19,019,800.06	8.67%

El patrimonio total crece un 8.67%, reflejo del resultado positivo acumulado y del fortalecimiento del Fondo de Imprevistos durante el período 2025.

NOTA 12. CUENTAS DE ORDEN

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Intereses de mora causados	\$12,312,553.00	\$10,444,225.00	\$1,868,328.00	17.89%
Contrapartida cuentas de orden	-\$12,312,553.00	-\$10,444,225.00	-\$1,868,328.00	17.89%
TOTAL NETO CUENTAS DE ORDEN	\$0.00	\$0.00	\$0.00	0.00%

Los intereses de mora causados sobre cartera vencida no se reconocen como ingreso hasta su efectivo recaudo, en aplicación del principio de prudencia. El saldo de \$12,312,553 representa un incremento del 17.89% frente a 2024, coherente con el crecimiento de la cartera morosa revelado en la Nota 4.

NOTA 13. HECHOS RELEVANTES — ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

- El incremento material en las cuentas por pagar (Nota 7) constituye el hecho financiero más relevante del período. Las obligaciones están en proceso de pago conforme al flujo de caja proyectado para 2026.
- Las consignaciones por identificar (\$17,759,942.58) serán gestionadas durante el primer trimestre de 2026 para su correcta imputación en las cuentas individuales de los copropietarios.
- Las pólizas de seguros registradas en el activo diferido se encuentran vigentes. La Administración garantiza su renovación oportuna conforme venza cada período de cobertura.
- No se han identificado hechos posteriores al 31 de diciembre de 2025 que requieran ajuste o revelación adicional, distintos a los señalados en estas notas.

PARTE II

NOTAS AL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

NOTA 14. RESUMEN GENERAL DEL ESTADO DE RESULTADOS

A continuación, se presenta el resumen consolidado de ingresos, egresos y excedente del ejercicio comparativo 2025 vs. 2024:

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Ingresos Operacionales (netos)	\$1,614,792,983.00	\$1,697,140,261.00	-\$82,347,278.00	-4.85%
Ingresos No Operacionales	\$7,399,559.92	\$20,861,165.54	-\$13,461,605.62	-64.52%
TOTAL INGRESOS	\$1,622,192,542.92	\$1,718,001,426.54	-\$95,808,883.62	-5.58%
Egresos Operacionales	\$1,550,906,146.00	\$1,709,761,819.00	-	-9.29%
			\$158,855,673.00	
Egresos No Operacionales	\$4,718,896.00	\$4,814,132.00	-\$95,236.00	-1.98%
TOTAL EGRESOS	\$1,555,625,042.00	\$1,714,575,951.00	-	-9.27%
			\$158,950,909.00	
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$3,425,475.54	\$66,567,500.92	-\$63,142,025.38	-94.85%

La copropiedad cierra 2025 con excedente positivo de \$3,425,475.54. La reducción del 94.85% frente a 2024 se explica por la disminución de ingresos operacionales (-4.85%) y no operacionales (-64.52%), parcialmente compensada por la reducción global del gasto en un 9.27%, que evidencia una gestión más eficiente de los recursos durante el período.

NOTA 15. INGRESOS OPERACIONALES

15.1 Actividades de Asociación

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Cuotas de administración	\$1,701,411,893.00	\$1,785,056,935.00	-\$83,645,042.00	-4.69%
Intereses por mora	\$9,451,054.00	\$11,776,135.00	-\$2,325,081.00	-19.74%
Sanciones	\$700,000.00	\$0.00	\$700,000.00	100.00%
Cuotas admón. locales comerciales	\$23,113,806.00	\$25,309,776.00	-\$2,195,970.00	-8.68%
Parqueadero visitantes	\$13,993,872.00	\$0.00	\$13,993,872.00	100.00%
Administración parqueaderos	\$0.00	\$9,221,018.00	-\$9,221,018.00	-100.00%
SUBTOTAL ACTIVIDADES ASOCIACIÓN	\$1,748,670,625.00	\$1,831,363,864.00	-\$82,693,239.00	-4.52%

- Cuotas de administración: Constituyen el 96.95% del ingreso bruto con \$1,701,411,893. La reducción del 4.69% refleja el ajuste de la cuota aprobada en Asamblea y el comportamiento de la morosidad durante el período.
- Intereses por mora: Se recaudaron \$9,451,054, con una reducción del 19.74% que refleja mayor eficiencia en la gestión de cobro.
- Parqueadero visitantes: Nuevo rubro en 2025 por \$13,993,872, correspondiente a la reclasificación o nueva implementación del cobro por uso de parqueaderos de visitantes.
- Administración parqueaderos: El saldo de 2024 (\$9,221,018) fue reclasificado a la cuenta de parqueadero visitantes en 2025.

15.2 Descuentos por Pronto Pago

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Descuento pronto pago (deducción)	-\$129,104,788.00	-\$138,996,457.00	\$9,891,669.00	-7.12%
TOTAL NETO INGRESOS OPERACIONALES	\$1,614,792,983.00	\$1,697,140,261.00	-\$82,347,278.00	-4.85%

Los descuentos por pronto pago (\$129,104,788) son aprobados anualmente por la Asamblea General como incentivo al pago oportuno. Su reducción del 7.12% frente a 2024 es favorable para los ingresos netos de la copropiedad.

NOTA 16. INGRESOS NO OPERACIONALES

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Intereses financieros AV Villas	\$1,819.92	\$549.05	\$1,270.87	231.47%
Reintegro de costos y gastos	\$4,016,200.00	\$2,940,000.00	\$1,076,200.00	36.60%

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Uso salón social y sillas	\$2,344,000.00	\$0.00	\$2,344,000.00	100.00%
Citófonos y otros reintegros	\$545,000.00	\$85,000.00	\$460,000.00	541.18%
Reintegro tags de acceso	\$0.00	\$4,445,000.00	-\$4,445,000.00	-100.00%
Uso zona común — Salón	\$0.00	\$4,755,000.00	-\$4,755,000.00	-100.00%
Uso zona común — BBQ	\$0.00	\$7,960,000.00	-\$7,960,000.00	-100.00%
Aprovechamientos	\$400,000.00	\$580,000.00	-\$180,000.00	-31.03%
Ajuste al peso	\$92,540.00	\$95,616.49	-\$3,076.49	-3.22%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	\$7,399,559.92	\$20,861,165.54	-\$13,461,605.62	-64.52%

La disminución del 64.52% en ingresos no operacionales se explica principalmente por la ausencia en 2025 de los ingresos por uso de zonas comunes (BBQ, salón) y reintegro de tags que se registraron en 2024. El reintegro de costos por \$4,016,200 y el ingreso por salón social (\$2,344,000) representan los rubros más relevantes del período.

NOTA 17. EGRESOS OPERACIONALES

Resumen de egresos operacionales por grupo:

Grupo de Gasto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Honorarios	\$77,575,900.00	\$104,146,335.00	-\$26,570,435.00	-25.51%
Seguros	\$99,691,632.00	\$100,628,911.00	-\$937,279.00	-0.93%
Servicios	\$1,081,369,863.00	\$1,199,226,757.00	-\$117,856,894.00	-9.83%
Gastos legales	\$0.00	\$131,400.00	-\$131,400.00	-100.00%
Mantenimiento y reparaciones	\$230,223,090.00	\$223,878,359.00	\$6,344,731.00	2.83%
Adecuación e instalación	\$14,707,671.00	\$28,975,200.00	-\$14,267,529.00	-49.24%
Diversos	\$47,337,990.00	\$52,774,857.00	-\$5,436,867.00	-10.30%
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	\$1,550,906,146.00	\$1,709,761,819.00	-\$158,855,673.00	-9.29%

17.1 Honorarios

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Administración	\$46,300,000.00	\$73,483,000.00	-\$27,183,000.00	-37.00%
Revisoría Fiscal	\$9,300,000.00	\$10,800,000.00	-\$1,500,000.00	-13.89%

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Contabilidad	\$12,000,000.00	\$8,000,000.00	\$4,000,000.00	50.00%
Asesoría jurídica	\$2,830,000.00	\$5,502,785.00	-\$2,672,785.00	-48.58%
Plan de emergencias	\$0.00	\$2,719,150.00	-\$2,719,150.00	-100.00%
SGSST	\$7,145,900.00	\$3,641,400.00	\$3,504,500.00	96.24%
TOTAL HONORARIOS	\$77,575,900.00	\$104,146,335.00	-\$26,570,435.00	-25.51%

- Administración: Reducción de \$27,183,000 (-37.00%) por ajuste en las condiciones contractuales del administrador.
- SGSST: Incremento del 96.24% (\$3,504,500) por fortalecimiento de los programas de seguridad laboral conforme a la normativa vigente para trabajadores y contratistas.
- Contabilidad: Aumento del 50.00% (\$4,000,000) por ajuste en el contrato de prestación de servicios contables.

17.2 Seguros

El gasto de seguros (\$99,691,632) se mantiene prácticamente estable (-0.93%), cubriendo las pólizas de amparo de bienes comunes, responsabilidad civil y vida colectiva para residentes y trabajadores.

17.3 Servicios

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Aseo	\$151,991,136.00	\$174,219,290.00	-\$22,228,154.00	-12.76%
Vigilancia	\$755,010,168.00	\$843,739,365.00	-\$88,729,197.00	-10.52%
Asistente administrativa	\$33,979,702.00	\$27,318,232.00	\$6,661,470.00	24.38%
Acueducto y alcantarillado	\$6,603,170.00	\$4,562,960.00	\$2,040,210.00	44.71%
Energía eléctrica	\$132,828,990.00	\$148,700,369.00	-\$15,871,379.00	-10.67%
Teléfono e internet	\$788,702.00	\$273,537.00	\$515,165.00	188.35%
Correo y portes	\$167,995.00	\$0.00	\$167,995.00	100.00%
Gas — caldera	\$0.00	\$413,004.00	-\$413,004.00	-100.00%
TOTAL SERVICIOS	\$1,081,369,863.00	\$1,199,226,757.00	-\$117,856,894.00	-9.83%

- Aseo y vigilancia: Representan el 83.88% del total de servicios. Ambos disminuyeron gracias a la renegociación de contratos durante 2025.
- Energía eléctrica: Reducción del 10.67% (\$15,871,379) por medidas de eficiencia energética implementadas en zonas comunes.
- Acueducto y alcantarillado: Incremento del 44.71% que la Administración deberá monitorear en el siguiente período para detectar posibles fugas o ineficiencias hidráulicas.

17.4 Mantenimiento y Reparaciones

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Mantenimiento zonas comunes	\$14,728,810.00	\$50,019,855.00	-\$35,291,045.00	-70.55%
Mantenimiento ascensores	\$79,231,483.00	\$78,872,212.00	\$359,271.00	0.46%
Mantenimiento planta eléctrica	\$6,325,340.00	\$8,835,453.00	-\$2,510,113.00	-28.41%
Red contra incendio y detección	\$7,166,871.00	\$662,657.00	\$6,504,214.00	981.61%
CCTV, cámaras y repuestos	\$39,594,113.00	\$8,826,758.00	\$30,767,355.00	348.60%
Repuestos bombas eyectoras	\$9,448,600.00	\$0.00	\$9,448,600.00	100.00%
Saldos pendientes interventoría	\$16,065,000.00	\$0.00	\$16,065,000.00	100.00%
Otros mantenimientos	\$57,663,113.00	\$74,661,477.00	-\$16,998,364.00	-22.76%
TOTAL MANTENIMIENTO	\$230,223,090.00	\$223,878,359.00	\$6,344,731.00	2.83%

- CCTV, cámaras y repuestos: Mayor incremento del rubro (+\$30,767,355 / +348.60%) por renovación y ampliación del sistema de videovigilancia del conjunto.
- Red contra incendio: Aumento de \$6,504,214 (+981.61%) por intervenciones correctivas en el sistema de detección y control de incendios.
- Saldos de interventoría: Se reconocen \$16,065,000 de obligaciones pendientes de períodos anteriores, partida en proceso de depuración contractual.
- Mantenimiento zonas comunes: Reducción del 70.55% frente a 2024, año en que se realizaron intervenciones mayores. En 2025 se ejecutó principalmente mantenimiento preventivo.

17.5 Adecuación e Instalación

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Instalaciones eléctricas	\$477,011.00	\$24,184,300.00	-\$23,707,289.00	-98.03%
Fumigaciones	\$1,920,000.00	\$4,217,000.00	-\$2,297,000.00	-54.47%
Suministros eléctricos / Reparaciones locativas	\$12,310,660.00	\$573,900.00	\$11,736,760.00	2,044.65%
TOTAL ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	\$14,707,671.00	\$28,975,200.00	-\$14,267,529.00	-49.24%

Este rubro disminuye un 49.24% frente a 2024, período en que se ejecutaron intervenciones eléctricas de mayor envergadura. En 2025 los gastos se concentraron en suministros eléctricos para reparaciones locativas (\$12,310,660).

17.6 Gastos Diversos

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Celebraciones y festividades	\$9,094,513.00	\$16,519,156.00	-\$7,424,643.00	-44.95%

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Elementos de aseo	\$13,295,340.00	\$13,765,522.00	-\$470,182.00	-3.41%
Elementos de cafetería	\$550,049.00	\$1,190,350.00	-\$640,301.00	-53.79%
Papelería y fotocopias	\$2,293,553.00	\$1,001,245.00	\$1,292,308.00	129.07%
Chips de acceso	\$917,300.00	\$1,030,000.00	-\$112,700.00	-10.94%
Movilización urbana	\$796,600.00	\$165,900.00	\$630,700.00	380.17%
Fondo de Imprevistos	\$15,592,332.00	\$15,592,332.00	\$0.00	0.00%
Gastos de Asamblea	\$4,798,303.00	\$3,510,352.00	\$1,287,951.00	36.69%
TOTAL DIVERSOS	\$47,337,990.00	\$52,774,857.00	-\$5,436,867.00	-10.30%

- Fondo de Imprevistos: Apropiación obligatoria de \$15,592,332, idéntica a 2024, en cumplimiento del porcentaje definido por la Asamblea General conforme al artículo 35 de la Ley 675 de 2001.
- Celebraciones: Reducción del 44.95% que refleja una optimización en el gasto de integración comunitaria.
- Movilización urbana: Aumento del 380.17%, aspecto que la Administración deberá controlar en el siguiente período.

NOTA 18. EGRESOS NO OPERACIONALES

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Gastos bancarios AV Villas	\$4,603,938.00	\$4,709,905.00	-\$105,967.00	-2.25%
Otros gastos financieros	\$0.00	\$45,000.00	-\$45,000.00	-100.00%
Ajuste al peso	\$114,958.00	\$59,227.00	\$55,731.00	94.09%
TOTAL EGRESOS NO OPERACIONALES	\$4,718,896.00	\$4,814,132.00	-\$95,236.00	-1.98%

Los egresos no operacionales se mantienen prácticamente estables (-1.98%). Los gastos bancarios corresponden a comisiones y cuotas de manejo del Banco AV Villas por la administración de las cuentas de la copropiedad.

NOTA 19. EXCEDENTE DEL EJERCICIO Y DESTINACIÓN

Concepto	Dic/2025	Dic/2024	Variación \$	Variación %
Total ingresos	\$1,622,192,542.92	\$1,718,001,426.54	-\$95,808,883.62	-5.58%
Total egresos	\$1,555,625,042.00	\$1,714,575,951.00	-\$158,950,909.00	-9.27%
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	\$3,425,475.54	\$66,567,500.92	-\$63,142,025.38	-94.85%

La copropiedad registra un excedente positivo de \$3,425,475.54, lo que confirma el equilibrio financiero de la gestión 2025. La diferencia frente a 2024 obedece principalmente a la reducción de ingresos operacionales y

no operacionales. Los egresos, sin embargo, también se redujeron de manera significativa (-9.27%), resultado de la optimización en los contratos de los principales proveedores.

El excedente del ejercicio será presentado a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios para su aprobación y destinación, conforme a lo establecido en los estatutos de la copropiedad y en la Ley 675 de 2001.

NOTA 20. ESTRUCTURA DEL GASTO OPERACIONAL 2025

Grupo de Gasto	Valor 2025	% Participación
Servicios (aseo, vigilancia, energía, agua)	\$1,081,369,863.00	69.73%
Mantenimiento y reparaciones	\$230,223,090.00	14.84%
Seguros	\$99,691,632.00	6.43%
Honorarios	\$77,575,900.00	5.00%
Diversos	\$47,337,990.00	3.05%
Adecuación e instalación	\$14,707,671.00	0.95%
Gastos legales	\$0.00	0.00%
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	\$1,550,906,146.00	100.00%

Los servicios de aseo, vigilancia y servicios públicos concentran el 69.73% del gasto operacional, coherente con la naturaleza de una copropiedad residencial de gran escala. El mantenimiento representa el 14.84%, reflejo del compromiso de la Administración con la preservación permanente de los bienes comunes del conjunto.

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Las presentes notas hacen parte integral de los Estados Financieros de la Ciudadela Parque Central de Occidente 3 P.H. correspondientes al período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025, y fueron preparadas en cumplimiento de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera del Grupo 3 (Decreto 2706 de 2012 / DUR 2420 de 2015) y de la Ley 675 de 2001.

REPRESENTANTE LEGAL	CONTADORA PÚBLICA	REVISORA FISCAL
CLAUDIA MARCELA BADILLO	CAROLINA SARMIENTO RAMÍREZ	NANCY PAOLA CASTILLO LÓPEZ
C.C. 52.046.064	T.P. No. 187551-T	T.P. No. 96926-T