



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

Siendo las **9:49AM** del día 11 de abril de 2026, se da inicio a la asamblea Parque Central Occidente 3, con un quorum del 67.71% y 320 unidades presentes. La suscrita administradora y representante legal del conjunto Ciudadela Parque Central de Occidente 3, en uso de sus facultades legales, reglamentadas por los artículos 39, 41, 42 y 45 de la ley 675 del 2001, informa el inicio de la asamblea con la siguiente orden del día.

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 vigencia 2025.**
- 8. Dictamen e Informe de Revisoría Fiscal.**
- 9. Presentación y Aprobación Estados Financieros a diciembre 2025.**
- 10. Aprobación presupuesto expensas comunes vigencia 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.**



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

17. Cierre de la Asamblea.

1. Lectura y aprobación del orden del día

Se somete a votación el orden del día.

Se realizan algunas pruebas antes de continuar con la votación, puesto que hubo algunos errores.

Administradora: Pide el favor a logística, respecto a las mesas de trabajo, dar cierre a la inscripción, puesto que genera un conflicto con el software de la votación. Pide el favor a la señora Rocío que lo cierre. Agrega que el quorum es del 77.7% con un total de 377 unidades, asistentes más poder registrado, 397 personas participando de la asamblea. Agrega que se hará otra pregunta de prueba:

Antes de iniciar la prueba, respecto a los procedimientos de votación, aclara que logística coloca la pregunta en el tablero, activa el sistema de votación, se dan 30 segundos para votar y logística muestra los resultados a detalle.

Logística: Menciona que cada persona tiene un dispositivo que corresponde al control de votación, este tiene varios números y letras, 1, 2, 3, A, B y C, en la pantalla se visualiza la pregunta, que determina el proceso de votación. Agrega que cuando la pregunta se presente en pantalla, será el momento para votar, apuntando el control al puesto de votación, también indica que al momento de votar puede parpadear una luz, que se pone roja o verde (la votación entro al dispositivo) y que, si alguien presenta un problema, la logística estará atendiéndolo.

Administradora: Señala que la asamblea está siendo grabada para efectos de respaldo y de transcripción.

VOTACIÓN

¿Aprueba usted el orden del día presentado para la asamblea?

- A. SI = 68.56 %**
- B. NO = 1.27 %**
- C. VOTO EN BLANCO = 0.7 %**

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

Aprobado por mayoría

Algunos residentes creen que el total de los porcentajes expuestos deben dar un total de 100, y como en este caso no es así, se pone en tela de juicio.

Logística: Indica que las votaciones están basadas según el coeficiente real del conjunto y que muchas veces el porcentaje no da porque algunas personas se abstienen de votar o recogen su control y salen de la asamblea.

2. Designación del presidente y secretario de la asamblea

Administradora: Solicita que alguna de las personas presentes como propietario o apoderado, se postule para presidir la asamblea. Los postulados son:

Diego Pinzón (2 – 1304) – Johana Cañón (1 – 301) – Giovanni López Franco (1 -2003)

Administradora: Hace un llamado de atención en relación a los equipos, añade que, al estar trabajando con una antena, si las personas salen del lugar se crea un conflicto con el internet y por ende los equipos, solicita quedarse en el espacio en la medida de lo posible para no interferir. Se dirige a las personas que estaban ingresando en ese momento, recalando que pueden asistir, pero no votar, puesto que se cerró el quorum.

También propone que segundo postulado con más votos quedé designado como secretario de la asamblea, a lo cual los residentes responden positivamente.

VOTACIÓN

Aprueba usted como presidente de la asamblea a:

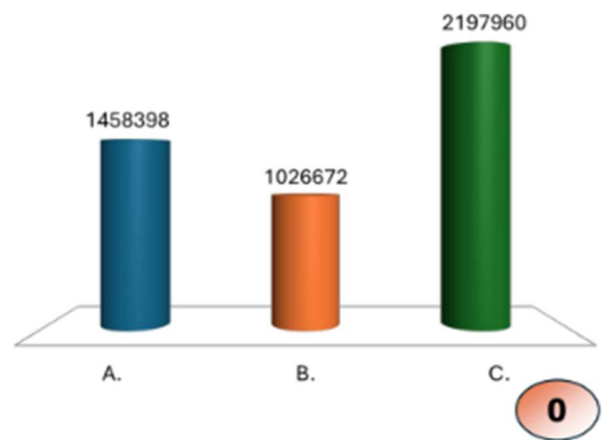
- A. Diego Pinzón = 21.97%**
- B. Johana Cañón = 10.26%**
- C. Giovanni López = 31%**



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

Aprueba como presidente de la asamblea a:

- A. Diego Pinzón
- B. Johana Cañón
- C. Giovanni Lopez



Giovanny López es designado como presidente de la asamblea y el señor Diego Pinzón como secretario

Giovanny López (1-2003): Agradece por la confianza y añade que espera hacer un evento breve y diligente, que sea para beneficio de todos, en función a la valorización de los previos. Se dirige al señor Diego Pinzón, preguntándole si está de acuerdo con ser el secretario del acta.

Diego Pinzón (2-1304): Acepta la postulación realizada por defecto.

Giovanny López (1-2003): Se refiere a la convocatoria emitida en 19 de marzo, que tuvo su informe entre el 28, 29 o 30 del mismo mes, pregunta a los residentes si quieren una asamblea de corta, mediana o larga duración. En ese orden de ideas pide que alce la mano quienes leyeron los informes, ya que en relación a cada punto que se abordará, según el reglamento, el orden de participaciones estará enfocado a resolver preguntas y no a leer informes para que la reunión tenga un desarrollo breve.



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

3. Designación Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.

Administradora: Aclara que la función de la comisión verificadora del acta, es verificar el acta de la asamblea, en relación a los audios y archivos, hacer las respectivas observaciones, reunirse para constatar que lo escrito es correcto y se apruebe el acta. Las personas postuladas son:

Lina Avendaño (1- 307) – David Pachón (4 – 308) – Catalina Urdaneta (4 – 1904)

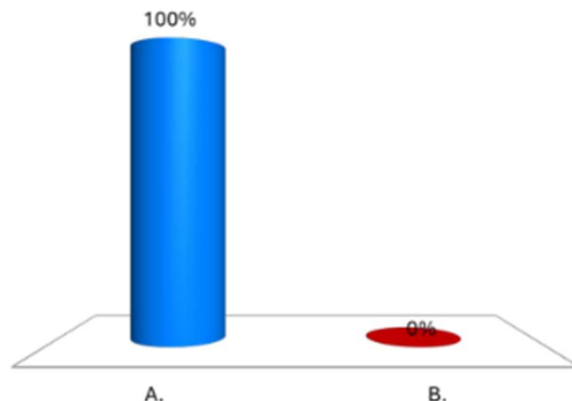
Giovanny López (1-2003): Teniendo en cuenta el protocolo, pide a la logística que pongan en votación a estas personas para conformar la comisión verificadora del acta. Resalta que está siguiendo el orden del día y que la lectura – aprobación del orden del día se realizó.

VOTACIÓN

¿Aprueba usted que la comisión verificadora del acta de la asamblea sea conformada por Lina Avendaño, David Pachón y Catalina Urdaneta?

**Aprueba como miembros de la comisión
verificadora del acta a: 1-307 Lina Avendaño, 4-
308 David Pachón, 4-1904 Catalina Urdaneta**

**A.Si
B.No**



Aprobado por mayoría

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

5. Aprobación Reglamento de Asamblea.

Giovanny López (1-2003): Cree que este punto es muy importante, ya que los residentes aprobarán una sanción de inasistencia para los residentes que no asistieron a la asamblea.

Administradora: Agrega que hay algunas personas manifestando que acababan de llegar por diversas razones, por ende, pide que se aclare la razón por la cual estos residentes no pueden participar en las votaciones.

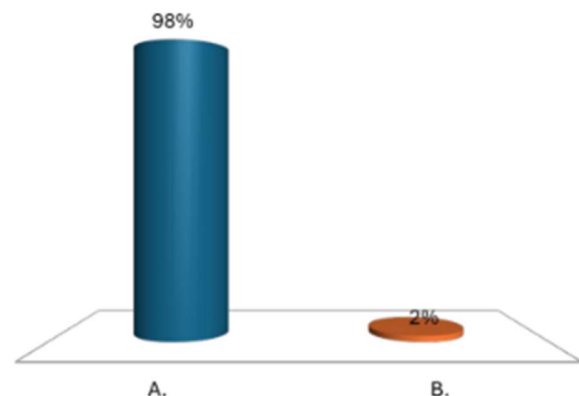
Giovanny López (1-2003): Aclara que cuando un administrador o representante legal convoca y establece parámetros configurados como acuerdos comunitarios que se aprueban por sus representantes (consejo de administración), tienen una preparación previa, enuncia que la hora de llegada y registro se acordó entre las 8:00AM y 9:00AM, y que sin embargo se dio tiempo casi hasta las 10:00, por ello cree en la importancia de programarse con tiempo para este tipo de ocasiones y de no abrir nuevamente los registros.

VOTACIÓN

Aprueba el reglamento planteado para la presente asamblea?

A.Si

B.No



Aprobado por mayoría

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

Giovanny López (1-2003): Resalta que el reglamento establece que se dirigirán a los hechos y no a las personas, a los informes y no a generar polémicas, ya que estos eventos demandan de un respeto, a pesar de las controversias. En cuanto a las intervenciones, menciona que dará 4 o 5 intervenciones por tema, a diferentes personas, de máximo dos o tres minutos.

Diego Pinzón (2-1304): Aclara que en el artículo 5 de reglamento se establece que, cada propietario o apoderado podrá intervenir durante un máximo de 3 minutos.

Frank: Pide la palabra, puesto que no está de acuerdo con no poder votar. Alega que estaba haciendo la fila, en ese momento le pidieron los documentos de los impuestos, por lo que tuvo que ir hasta su casa recogerlos, añade que en la lista está su nombre pero que le hicieron perder el derecho a votar.

Giovanny López (1-2003): Alegando una moción de orden y en respuesta al residente Frank, menciona que comprende la situación, sin embargo, solicita que se le escuche nuevamente teniendo en cuenta que como presidente debe tener una posición imparcial. Explica nuevamente que el día 19 se informó sobre la convocatoria y por ende los documentos que solicitados, por lo cual, cada residente tuvo un aproximado de 20 día para hacerse cargo de tener cada documento.

Frank: Añade que él está en el listado.

Giovanny López (1-2003): Se refiere a los residentes como el órgano máximo y pone la participación del señor Frank a disposición de los mismos.

Esta votación se realiza alzando la mano, no mediante los dispositivos asignados. La mayoría aprueba la participación del residente Frank.

Giovanny López (1-2003): Agrega que es mejor votar mediante los dispositivos, para que no exista posibilidad de alguna impugnación.

VOTACIÓN

¿Aprueba la participación del propietario con su situación por tema bancario?

- A. SI**
- B. NO**



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

No se mencionan porcentajes, aprobado por mayoría

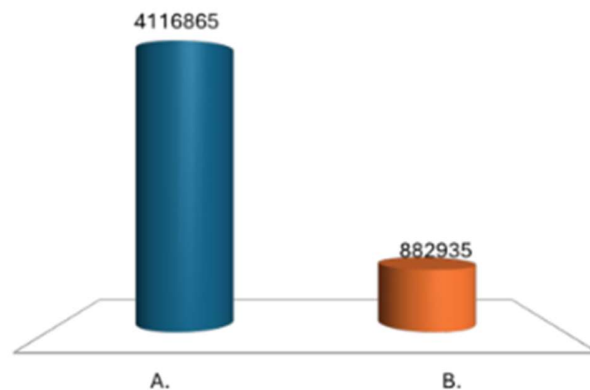
Giovanny López (1-2003): Hace un llamado a ser más diligente para la próxima asamblea, teniendo en cuenta que la información es enviada con 15 o 20 días de antelación.

6. Proposición y votación para la aprobación de sanción pecuniaria por inasistencia injustificada a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios

VOTACIÓN

Aprueba la realización de sanción pecuniaria por inasistencia injustificada a la asamblea de una cuota de administración?

**A. Si
B. No**



Aprobado por mayoría

7. Informe Administración y Consejo de Administración vigencia 2025.

Giovanny López (1-2003): Teniendo en cuenta la votación de prueba referente a la brevedad de la asamblea y la lectura de informes, cree que el ejercicio será excelente, ya que, en sus años de experiencia como presidente de asambleas nunca había evidenciado tantas personas que hayan leído juiciosamente los informes.

Abre un espacio para que 5 personas pregunten o comenten en referencia a al informe de administración. Sin embargo, antes deciden que la administradora realice un resumen.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

Administradora: Menciona que lleva un total de siete meses y medio aportando a la propiedad horizontal, en cuanto a su hoja de vida, comenta su paso por la policía nacional, lo que le ha permitido el ejercicio del trabajo en convivencia, en gestión, ya que trabajó como administrativa, teniendo en cuenta que estudió la carrera de administración pública, al momento de la asamblea es estudiante activa de derecho y además tiene un ejercicio académico de proyectos de inversión. Hace referencia a que actualmente la propiedad horizontal se ha convertido prácticamente en un municipio, puesto que se realiza ejecución presupuestal, planeación estratégica y todo lo referente al campo del estado, añade que es igual, por la ejecución de proyectos, proveedores, licitaciones no públicas. Retoma el tema de su experiencia informando que, al pensionarse de la policía nacional entró a incursionar en la propiedad horizontal, en un primer momento desde el consejo, agrega que al momento tiene una vasta experiencia en conjuntos residenciales de propiedades superiores a los 450 inmuebles y que en el momento se encuentra con el asunto de recibir zonas comunes, haciendo referencia al Club House.

Señala que ahora tratará temas como el equipo con el que cuenta, el cual cree es excelente en todos los ámbitos. Cuando inicia sus labores en el conjunto, lo recibe con novedades, manifestadas por el consejo, a partir de esto desarrolla su trabajo iniciando por un diagnóstico teniendo en cuenta que el conjunto es nuevo, evidenciando falencias en la asamblea anterior, por ejemplo, en la cual no se aprobaron estados financieros, a causa de la inseguridad frente a la veracidad de la información. El diagnóstico fue administrativo, financiero y operativo. En cuanto a lo administrativo, verificaron la parte contable, el funcionamiento de proyectos de ejecución presupuestal desde lo administrativo, revisando los contratos en relación al estado, analizando los costos/beneficios, puesto que como proveedor se lucran económicamente, en ese momento se evidencia que la mayoría de los proyectos estaban sobre ejecutados, un ejemplo de esto es la póliza de áreas comunes, que estaba sobrevalorada y prácticamente amarrada, de tal forma que solo se podía trabajar con el mismo proveedor, hicieron el ejercicio de llamar a los proveedores para cancelar la póliza, lo que resultó en una mejora que disminuyó el valor de la póliza, pasando de 116.000.000\$ de pesos a 102.000.000\$. Luego se expide un valor adicional de 5.000.000\$ para la compra de un computador que se encuentra en la oficina de administración y que queda para la agrupación como valor agregado, se hace el mismo ejercicio con el tema de la empresa “Soluciones Verticales”, que se encargaba del manejo de los ascensores, el costo de este proyecto estaba en 5.559.000\$ más IVA y bajó a 3.500.000\$ más IVA, más unos valores agregados, como el aval de los tanques. Hace referencia a la terminación de algunos procesos, ya que los procedimientos no eran los más acordes, en relación a la revisión de plantas eléctricas, moto bombas (inyectoras, de agua potable) de la cual se encargaba el señor John Plazas, quien cobraba por servicio, se intentó llegar a un acuerdo de contrato

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

con él, pero no se dio, por lo cual se comunicaron con Redes Peladez para contratar un mantenimiento preventivo que disminuyó el precio de 3.485.000\$ más IVA, a 880.000\$ más IVA, añade que los gruesos que se estaban gastando los convirtieron en contratos ejecutables, controlables y judiciales, hace el ejemplo de las bitácoras para posibilitar las reclamaciones, agrega al momento todos los contratos están vigentes y supervisados por la revisoría fiscal. Señala que se hace una reducción de 69.761.729\$ de las deudas totales reflejadas en mejoras sustanciales y el control de las obligaciones pendientes, en cuanto a la vigilancia, menciona el problema que hubo con la anterior empresa, que no compartía el registro de grabación de las cámaras de vigilancia, por lo que se lleva a cabo una reunión para intentar un acercamiento que finalmente fue imposible, por lo que se da por terminado el contrato, para pasar a realizar una convocatoria pública, en la que se presentan 15 empresas, de las que quedan 5 y finalmente el consejo decide un top, para tener opciones en caso de algún inconveniente, la negociación da un valor agregado para el conjunto de 180.000.000\$ que aclara, no ingresan en efectivo, ingresan en mejoras en materia de seguridad, como se sabe, en los contratos de seguridad las empresas dejan un parágrafo que señala que los resultados dependen de los medios, junto al consejo y la nueva empresa se decide que los utensilios grandes que llegan al conjunto son los torniquetes biométricos (hace referencia a la difícil labor que cumplen los guardias, pidiendo consideración. También expone que la torre 4 no tiene cámaras), cámaras inteligentes de lectura de placa (hace un llamado de atención a las personas que no trajeron todos los documentos, que son necesarios para la seguridad de cada residente y a los propietarios, para que presenten a sus arrendatarios a la administración), hace mención de la importancia de registrar el speed face y alude a que en tiendas externas al conjunto se estaban vendiendo copias de los chips de ingreso, también hace referencia a los domiciliarios, que no podrán entrar a la copropiedad, cree que el trabajo conjunto entre residentes, vigilancia y administración logrará la estabilidad del conjunto. Retoma el asunto de los ascensores, señalando que el informe daba cuenta del estado de los mismos, de las puertas de acceso. Menciona que, en relación a las mascotas, se implementa la nueva salida con concepto de AR, para evitar problemas y riesgos, llama la atención puesto que en ocasiones se dejan de tomar acciones relevantes por contestar PQR a través de diferentes medios, por lo que invita a usar un solo correcto electrónico para ser efectivos.

En cuanto a las motobombas, relata que el diagnóstico realizado evidenció que no están dos motobombas eyectoras (exactamente la 7), se desconoce el momento en que fueron retiradas, sin embargo, una de las bitácoras del año 2024 describe que hay motobombas dañadas, por lo que se presume que la persona encargada en su momento es quien las retira, el costo de las dos motobombas que faltan es de 19,900.000\$, agrega que el sistema no está funcionando al 100% y que son procedimientos que se deben implementar de mejor

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

forma, lo que significa una lección aprendida. Durante la intervención de las motobombas de agua potable se detectaron aspectos que representan un riesgo, como la ausencia de la válvula de cheque antirretorno y de las válvulas de corte adecuadas, y la necesidad de optimizar los sistemas hidráulicos, ya que pueden generar riesgos de retroceso de agua y fallas futuras, en caso de no corregirla oportunamente el proveedor recomienda la instalación de nuevas válvulas de cheque. Centra su atención en los presupuestos, añadiendo que se realizaron de manera juiciosa, de acuerdo a lo que se ha ejecutado y a futuro según los acuerdos con los proveedores. Expone una imagen que prueba el estado de las motobombas del conjunto, los equipos y el agua potable, en cuanto a los lavados de tanque agrega que para el día martes se hará un comunicado, ya que las válvulas fueron cerradas la noche anterior a la asamblea para desocupar los tanques y posibilitar su lavado (que deben hacerse cada seis meses). Se refiere a la red contra incendios, que debe tener unos ajustes, ya que hay unas pruebas que se deben realizar y parece que no se ha usado, por lo que se refiere a los seguros plásticos que deben retirarse, pero siguen puestos y a las válvulas que faltan, esto resulta en que el conjunto no cumple con la normatividad de la red contra incendios. Las plantas eléctricas tenían una falencia, puesto que no se les estaba colocando el ACPM que necesitan y una de las tarjetas estaba dañada, por lo cual, si se va la luz no existiría un respaldo para los equipos, respecto a los proveedores actuales, son Redes Peláez y para ascensores Thysot, añade que los informes incluyen los números telefónicos y logos de cada proveedor.

Señala que cada detalle económico se puede encontrar en el informe, que el sistema de gestión, encargado de medir si se cumple según el ministerio de trabajo, está correcto, pero, existen riesgos causados por las materas colocadas en los balcones, por lo que invita a los residentes a hacer veeduría ciudadana mediante los correos disponibles o presencialmente. Otro tema del sistema de gestión, es la necesidad de gestionar actividades como venta de tamales, viejo tecas, cursos de natación, etc. que requieren de la participación de los residentes, para beneficiar al conjunto, un ejemplo de esto son los botiquines que hay estructurar según la norma, los Mickey mouse, la señalización, las puertas de seguridad, los parqueaderos que deben tener satélites en los sótanos. Nuevamente invita a los residentes a dirigirse a la oficina de administración para que puedan expresar cualquier tema que necesiten. Según el simulacro realizado, se cumple con la normatividad. Menciona también el inconveniente con la empresa de aseo, que tenía muchas quejas, otro problema está relacionado a la asistente que dependía laboralmente de la empresa de aseo, por lo que la administración asume la parte laboral de la señorita, agrega que semanalmente se hace un cronograma de aseo que se trabaja con la coordinadora de la empresa de aseo.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

Hace referencia a los riesgos que se presentaron en las cubiertas, retomando el tema de las materas cercanas al vacío, que se corren para evitar riesgos. Indica que el informe explica lo realizado en temas de seguridad, de las tuberías destapadas, antes de continuar se refiere a la posibilidad de cambiar de ubicación el parqueadero de las motos, ya que dejarlas detrás de los vehículos puede representar un riesgo y también las bicicletas eléctricas que requieren de una instalación y una normatividad de la que se encarga el residente. Retoma el tema de la empresa de vigilancia en relación a sótanos y ascensores, mediante los que cualquier persona puede entrar a la torre que quiera, esa posibilidad se quitará mediante el acceso de speed face. Para la instalación del speed face tuvieron que quitar una materia y arreglar el CCTV, ya que la empresa de vigilancia aportará nuevas cámaras y monitores para el arreglo del CCTV que tiene fallas en el sistema de carga, ya que arroja picos que dañan el DVR. Se refiere nuevamente a la instalación de puertas de mascotas con video portero y al Fandiño que ronda el conjunto en una moto, resultado de la solicitud de un frente de seguridad, dentro del servicio se cuenta con coordinador Club House, el señor William Topa, que es la persona encargada de prestar apoyo durante de lunes a viernes desde las 7:00AM hasta las 5:00PM, para no dirigirse al guarda, William se encargará de los temas relacionados a la seguridad, sin embargo, es importante dejar una trazabilidad mediante correo electrónicos. Se refiere una vez más al señor Fandiño, que recorre un frente de seguridad hasta Cipress, este frente que se está implementando está a la espera de un nuevo documento para llevarlo a la alcaldía y solucionar la problemática de los vendedores ambulantes, pide que se presenten en mayor número de residentes cuando se realice la convocatoria para el frente, también pide participación para firmar la solicitud de un CAI móvil, alude que también se solicitó a la empresa de seguridad, la entrega de un arma letal al señor Fandiño, puesto que ha sido amenazado por ciertas personas.

Cierra invitando a los residentes dirigirse a la administración en horas de la tarde, para que solucionen sus dudas, o arroja la opción de que, en caso de emergencia, se dirijan con la asistente para que la llamen.

Giovanny López (1-2003): Da el orden de personas que tienen preguntas en relación a lo anteriormente expuesto. Comenta que, según el reglamento, cada persona tiene un tiempo de 3 minutos para exponer sus puntos.

Diego Pinzón (2-1304): Pregunta sobre la cartera morosa, ya que en el informe del año pasado se informó que la cartera ascendía a 104.000.000\$, mientras que el de este año indica que la cartera morosa está en 162.000.000\$, lo cual significa un incremento del 55%, al realizar una proyección de este porcentaje al 2027, resulta en que la cartera ascendería a los 200.000.000\$/250.000.000\$. Partiendo de eso pide conocer los procesos de gestión con la cartera morosa.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

La segunda residente en preguntar no menciona su información, alude que tiene 5 preguntas. En primera medida cuestiona que, si en la administración anterior se presentó el hurto de las bombas de agua, ¿quién asume la responsabilidad por dicha pérdida? La segunda pregunta, está relacionada a que si no hay cámaras de seguridad en la torre 4 pese a los antecedentes de hurto en el conjunto ¿quién asume la responsabilidad de casos de nuevas pérdidas? Como tercera pregunta, cuestiona porqué se implementan talanqueras que resultan antiestéticas, existiendo alternativas más modernas y eficientes, también señala que persisten fallas de vigilancia, a causa de la presencia de una sola persona en la entrada del conjunto. En cuarto lugar, cuestiona que en caso de implementar sistemas como control biométrico u otros mecanismos tecnológicos ¿cómo se manejarán los datos personales y quién llevará dicha responsabilidad? Puesto que se están presentando temas de fraude electrónico. La quinta pregunta corresponde a ¿Cuáles son las acciones concretas que se están implementando para la gestión y recuperación de cartera en mora y qué resultados se han obtenido hasta la fecha?

(4 – 1703): No indica su nombre. Agradece la gestión realizada por la administración y aclara que la intención de las preguntas no es juzgar la gestión. Primero se pregunta por la falta en un periodo anterior, de las sanciones que se llevan a cabo al incumplir los reglamentos. Como segundo punto, trata la inconformidad con la gestión de la vigilancia en la entrada, entrega de paquetes y gestión de parqueaderos. En tercera medida, se pregunta sobre los horarios del Club House y de qué manera se puede encontrar una flexibilidad en estos, particularmente en la piscina, en horas de la mañana entre semana. Por último, evidencia que cerca de la talanquera vehicular hay una escalera, por lo que quiere conocer que pasará allí.

Leonardo Simbaqueba (1 – 205): Agradece y resalta la gestión de la administradora, pero también pregunta si se tocará la problemática relacionada con las terrazas privadas dentro del apartamento, en las que se arrojan materiales y basura, llegando al punto de tirar una plancha metálica, poniendo el riesgo la vida de él y su familia. Por lo que solicita la posibilidad de implementar un techo o carpa de manera autónoma como propietario.

Una residente que no indica su información, abre un paréntesis, aludiendo que entiende la situación de que a cualquiera se le puede caer un objeto, sin embargo, solo en dos ocasiones han bajado los dueños de dichos objetos a pedir disculpas, pero cree que es un tema delicado ya que en su hogar habitan 2 niñas menores, por lo que se pregunta quién respondería en caso de que algo suceda, ya que no conoce el dueño la plancha.

Bautista (1 – 302): Tiene 5 consultas. Primero pregunta en qué va el tema del mantenimiento de las goteras en los sótanos, ya que pueden causar daños en los vehículos.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

Como segundo punto, cuestiona si el mantenimiento del sistema cerrado de cámaras está a cargo de la empresa de vigilancia y si se cuenta con un contrato. En tercera medida, consulta si el contrato con la anterior empresa de vigilancia se finalizó a tiempo de terminación del contrato, o si fue anticipado, si fue anticipado se pregunta por las pólizas de finalización para no incurrir en incumplimientos. La cuarta cuestión corresponde a que en el informe de administración de menciona Cito Plus, no obstante, para él Cito Plus es una aplicación descontinuada, por lo que sugiere usar Propiedata. Finaliza pidiendo saber si se tuvo en cuenta los rubros relacionados con la totalizadora de acueducto del conjunto.

Giovanny López (1-2003): Indica que hay un reglamento que se respetará, puesto que se habían planteado 5 participaciones, pero, una residente pide la palabra, por lo que somete a la asamblea un último turno. La asamblea responde positivamente.

Diana Bermejo (4 – 1401): Comenta que tuvo un robo por un cajón que hizo la seguridad y la administración anterior en un determinado tiempo, alega que la seguridad sacó dicho cajón (propiedad de Diana) por portería, ya que lo tuvo un año en depósito con la administración, sin embargo, nadie le ha respondido. Tuvo una reunión con la empresa de seguridad, la administradora y la secretaria.

Giovanny López (1-2003): Interrumpe señalando que el asunto que está tratando Diana, corresponde a un orden administrativo que no se lleva a la asamblea, ya que es particular. Constata que el consejo y la administración tratará el asunto de manera prioritaria para poder avanzar.

Somete a la asamblea la consideración de dar máximo 20 minutos de exposición y 10 de preguntas y respuestas, a excepción de los presupuesto y proyectos a aprobar, ya que esos temas requieren más tiempo, lo cual tiene una respuesta positiva por parte de la asamblea. Da la palabra a la administradora para que responda las preguntas planteadas en su informe.

Administradora: En cuanto a la cartera morosa, señala que se ha incrementado proporcionalmente a factores externos de la voluntad de la copropiedad, como es el valor de disminución de la capacidad adquisitiva de los residentes, indica que la administración ha hecho más de 12 jornadas de cartera junto con la profesional que se encuentra vigente, pero desafortunadamente no ha sido asertiva con los dineros de los residentes, por ese motivo se están llevando a cabo las correspondientes acciones judiciales, agrega que en algunos casos los residentes han hecho acuerdos de pago que no se han cumplido, por lo que se ven obligados a empezar de cero, explica que, se llega a un acuerdo con los residentes morosos, dejando en stand by los intereses mientras se cumpla el acuerdo, sin embargo, menciona que están velando por que la asamblea sea la única que pueda autorizar un margen de maniobrabilidad sobre los intereses.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

Refiriéndose a la pérdida de las motobombas, indica que acaban de empezar el proceso con la empresa actual, llamada inspecciones, anteriormente con John Plazas, por lo que desconoce los procesos pasados, agrega que dicho asunto no se puede revisar en el momento porque las motobombas eyectoras son sumergibles, el único que puede revisarlas es el proveedor, aclara que no son las bombas de agua potable, alude que se están realizando las pesquisas necesarias para la investigación, pero que, sin una bitácora, ni orden de servicio o salida es difícil afirmar que alguien se las llevo, finaliza indicando que harán la solicitud a la anterior empresa de seguridad, para saber si se registró dentro de las minutas la salida de las motobombas eyectoras y que se evaluarán las acciones penales respecto a la gestión de la anterior administración. En cuanto a las cámaras de seguridad de la torre 4, señala que si no hay cámaras, la responsabilidad de la empresa se exonera, ya que no hay como verificar, menciona que en diciembre ingresaron a un apartamento pero que no hubo hurto, y como no habían cámaras la novedad quedo ahí, alude a que las demás torres han pagado una cuota extraordinaria para la instalación de las propias cámaras, por lo que hacer uso de la reinversión de la nueva empresa de seguridad resulta inequitativo, pero que se han realizado los estudios de cotización para proponer una cotización que corresponda a las cámaras de la torre 4. Trata la pregunta sobre las talanqueras, indica que con el consejo se realizó un estudio que dio como resultado la compra de los torniquetes más estéticos y modernos del sector, que no corresponden a copropiedades continuas, se ingresa de acuerdo al registro facial, alude a la ley de habeas data que faculta para que cada residente firme un documento que hace responsable a la copropiedad del uso adecuado de los dato, sin embargo la administración se hará cargo de llevar la información personal de los residentes, agrega que en el documento se puede evidenciar la autorización y corresponsabilidades frente a dicho tema, aclara que no se llaman talanqueras, sino torniquetes hechos en vidrios, para ella son estéticos y de fácil uso, se refiere nuevamente al control biométrico que se configura según la ley de habeas data según los lineamientos de la superintendencia de industria y comercio.

Se refiere al comité de convivencia y las sanciones que se dan por incumplir el reglamento, menciona que se han estado llevando a cabo acuerdos de convivencia, haciendo audiencias de conciliación con el comité de convivencia. En cuanto al Club House realizando en el debido proceso, el costo de ampliación de horarios debe ser estudiado ya que tiene una adición de costos, personal y contratos, agrega que dicha decisión se tomará en la asamblea. Para el mantenimiento de las cámaras que dependía de la anterior empresa de vigilancia, se manifestó que se encontró un valor agregado, esto no se verificó, al momento de terminar el contrato la empresa manifestó que las cámaras no fueron compradas por los residentes, lo que entra como un valor agregado(mal llamado), agrega que se debe dejar estipulado un acuerdo comercial que quede como una donación, los elementos donados deben ser

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

entregados a la administración e ingresados a los inventarios del conjunto, al momento no se permitió, ya que se desconoce el acuerdo realizado por lo que no se podría emitir un concepto por respeto a la información realizada, sin embargo aclara que al momento se realizó un acuerdo comercial que se soporta con en el contrato firmado, para que cuando ingresen los elementos sean reflejados en la auditoria que lleva a cabo la revisoría fiscal en los inventarios de la agrupación. Aclara que el contrato con la anterior empresa de vigilancia se terminó por hechos graves, específicamente el ingreso de un vigilante a un vehículo para dormir, por lo que se manda una justificación de 38 páginas aportadas a la empresa con su incumplimiento contractual, sin embargo, cree que no se puede dejar de lado el hecho de que la empresa puede hacer reclamaciones, hace alusión al caso de la señorita Diana Bermejo y su cajón extraviado, agrega que se realizaron pesquisas con las personas presentes, que dan como resultado la evidencia de malos procedimientos, puesto que la seguridad permitió la salida del mueble, vuelve a mencionar que la empresa puede hacer una contrademanda, que al concepto de ella no asusta, ya que tienen una base sólida de argumentos para llegar a acuerdos judiciales.

En cuanto al tema de las mascotas, expresa que la puerta de mascotas cercana al acceso de latas rojas, que dará hacia el parque que presuntamente entregará AR, sin embargo AR menciona que no se permitía hacer la entrada por ese lado, teniendo en cuenta que la solución era hacer una puerta diferente para las mascotas por diferentes razones, por lo que, AR les asesora sobre cómo hacerlo, añade que no se ha realizado porque necesitan tener el speed face y la información de las personas, por lo cual, procederán a hacer una carnetización de las mascotas que permita tener un mayor control del tema. En referencia a la escalera que ya tienen, señala que la pregunta ahora es cómo abrir la puerta, la respuesta es el speed face y una cámara que permite monitorear desde CCTV, lo cual posibilita detectar personas sospechosas y alertar peligros, por ello no se ha implementado, también menciona que algunas personas mayores necesitan salir por ahí, por lo que el paso a seguir es comprar una cinta antideslizante, concluye mencionando que al poner las cámaras, la seguridad del sistema de gestión que viene acompañado de lo que exija, el peatonal a demarcar y la seguridad como los reflectores, se abrirá apertura a la puerta.

En referencia al tema de seguridad, explica que están en una curva de aprendizaje para ajustar el servicio, por ello han tenido diversas reuniones junto a la empresa de vigilancia y el consejo, con el fin de establecer las políticas claras, que se suelen violar en ciertas ocasiones. Resalta que esto es un tema conjunto y que si bien, el chip tiene un costo, prontamente la entrada será únicamente mediante el rostro, siendo las personas con mascotas, las únicas en poder salir previo al levantamiento de información, plantea que no tener la información en el sistema puede ser un problema. Acerca del asunto de paquetería

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

y en referencia al sistema que mencionaban está obsoleto, aclara que el 80% de propiedades horizontales maneja la aplicación Citoplus, que permite tener control vehicular, control de minutas de vigilancia, acceso al tema de vehículos (señala la mala práctica de sacar el vehículo y pagar al guarda, ya que ella tiene que tener la buena fe del vigilante), por eso cree importante automatizar dichos procedimientos mediante Citoplus, implementando un QR para que la persona que ingrese pague su parqueadero, señala que a ella no le gusta recibir dinero y que prefiere recibir todo a una cuenta, haciendo pagos por transferencias, facilitando trazabilidades.

En cuanto a la situación de la terraza, alega que varios propietarios tienen la necesidad de cubrir su espacio, sin embargo, señala que ella o AR no pueden autorizar eso y que las únicas personas que pueden autorizar dicho procedimiento es la asamblea, deja claro que, si se aprueba un cubrimiento, tendrá que ser unificado en una reunión para establecer el material que esté acorde a la estética del conjunto, esa es la condición para entrar en el ejercicio. Agrega que, frente a ese tema, ella realiza un acercamiento a AR, al igual que con el tema de la escalera, obteniendo como respuesta, que se puede llevar a cabo siempre y cuando se autorice en la asamblea y no se utilice ladrillo y/o cemento.

Giovanny López (1-2003): Sugiere que todos los vecinos de la respectiva torre se unen para hacer un ejercicio de propuesta, que se presentará en la siguiente asamblea, porque al día de la asamblea presente no está, agrega que el asunto toma tiempo porque son lugares que corresponden a zonas comunes de uso exclusivo, resalta nuevamente que debe someterse a votación en la asamblea, ya que modificaría fachadas, lo que significa que debe votarse con un coeficiente mínimo del 70% de la copropiedad, así lo establece el artículo 46 de la ley 675. Nuevamente sugiere una reunión que establezca una propuesta para aprobarla en asamblea, afirma que esa es la manera correcta. Indica que, al ser 3 torres de un mismo conjunto residencial, todo el conjunto asume el gasto, ya que así lo rige la normativa legal. Se someterá el tema a votación teniendo cuenta que los primeros pisos de la torre asumirán el costo y que hay el suficiente quorum en relación al coeficiente mencionado.

Revisora Fiscal: Para darle orden al tema, indica que se puede llevar a cabo una votación para saber si la asamblea aprueba dicha modificación, si se aprueba, los propietarios podrán hacer un comité para realizar una propuesta de estructura que no afecte estructuralmente la copropiedad y que sea viable.

Los residentes protestan, pero no se logra escuchar.

Revisora Fiscal: Menciona que, no se tiene ese punto en el orden del día, por lo cual se hará la votación en el punto proposiciones y varios según el orden del día.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

8. Dictamen e informe de revisoría fiscal

Giovanny López (1-2003): Señala que, de acuerdo a la votación, la revisora fiscal tendrá 20 minutos para exponer su informe, para proseguir con las preguntas en lo que a este respecta.

Revisora Fiscal: Indica que su nombre es Estela Rodríguez, contadora pública de la universidad La Gran Colombia, con diplomados en normas internacionales y más de 9 años de experiencia en propiedad horizontal. Agrega que el dictamen corresponde a la vigencia del año 2025 del parque residencial parque central occidental 3 y que se basa en las actividades, visitas de seguimiento e informes que se emitieron en el curso de la vigencia. Cree importante enmarcar las responsabilidades del revisor fiscal, que se subyacen en 3 grupos; En primer lugar, está certificar la presentación de los estados financieros y que sean confiables, en segundo lugar, verificar que los recursos de los residentes estén debidamente realizados, y como tercer punto, vigilar que la copropiedad cumpla con toda la normativa legal vigente, con el fin de realizar un informe de los riesgos y hallazgos encontrados en el ejercicio de la actividad. Respecto a cómo se realizó la revisoría, indica que se trabajó de manera independiente y objetiva, aclarando que no existe grado de consanguinidad con algún propietario o funcionario de la copropiedad. También menciona que su función es planear, ejecutar y verificar teniendo en cuenta los tres controles pioneros que se tienen para ello; control estratégico, control de gestión y control de evaluación.

En cuanto a la ejecución del plan de trabajo, expone que fue realizada a partir del 01 de enero de 2025, iniciando con un cronograma de trabajo, por consiguiente la elaboración de un plan de trabajo, haciendo los respectivos requerimientos de las solicitudes de las situaciones que lo requieren, revisando la información de acuerdo las visitas realizadas por los profesionales de la revisoría fiscal y de igual forma, socializando cada papel de trabajo elaborado, por ende, se emiten dos informes, socializados con la administración y el consejo. Agrega que llegó al dictamen con cuatro informes de seguimiento y cuatro recomendaciones financieras. Se refiere nuevamente a que el plan de trabajo está enmarcado en la propuesta aprobada por la asamblea, con todos los entes debidamente registrados, desde la parte financiera, el control interno, legal y cumplimiento y todo lo relacionado con los sistemas de la copropiedad como las normas y revisiones, libros de actas, revisión de manuales y reglamentos, entre otros.

Sobre la parte financiera, resalta que los estados financieros han sido presentados bajo la norma legal vigente y que están realizados por un profesional debidamente certificado por la junta central de contadores. De los estados financieros de la copropiedad, cree importante basarse en entes puntuales; el efectivo y equivalente, que manifiesta y evidencia

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

que los dineros de los residentes están debidamente salvaguardados e inscritos en las cuentas bancarias inscritas ante las entidades financieras y que las conciliaciones bancarias se encuentran debidamente realizadas. En referencia a la cartera, señala que en 2025 se cerró con una cartera de 162.000.000\$, la cual está concentrada en 12 inmuebles que representan el 56.7% de la cartera total, expone que es importante continuar con recaudos, depuraciones y acuerdos de pago. En cuanto a las cuentas por pagar, señala que hay cuentas por pagar conciliadas, luego menciona el fondo de imprevistos, el cual cree importante seguir monetizando en debida forma, ya que el artículo 35 de la ley 675 indica que al cierre de cada vigencia se debe tener monetizado el fondo de imprevistos, y que desde las asambleas de años anteriores se ha venido haciendo dicha recomendación, puesto que este fondo no ha cerrado las vigencias monetizadas al 100%, no obstante, al 2025 se evidenció una mejoría subiendo al 68.82%. En cuanto al asunto de liquidez, que es la que mide posibilidad de continuar o no con las ejecuciones del conjunto, como mantenimientos, requerimientos y demás, señala que se cuenta con una liquidez positiva, sin embargo, cree importante que cada copropietario en mora tome iniciativa de generar un pago más oportuno, para que los procesos de mantenimientos y demás, no tengan un efecto negativo en el proceso de la actual vigencia. En referencia a la auditoría tributaria, indica que en el informe se constata detalladamente, la presentación y cancelación de las retenciones en la fuente, que es el impuesto que rige a la copropiedad por el momento, de igual forma, se dejaron evidencias en lo que concierne a las obligaciones con la DIAN.

En relación a la parte de control interno, menciona que a pesar de que la copropiedad no cuenta con un documento escrito o parámetro que indique como realizar las cosas, pero resalta que se cuenta con procesos administrativos y financieros bien estructurados, y que cada proceso de contratación cuenta con la participación del consejo, añade que todas las erogaciones son revisadas para que la revisoría fiscal realice el proceso de control y revisión, esta opinión la fundamenta en la verificación y validación del 100% de los contratos y de otros ingresos, de igual forma, la revisión de seguimiento al 100% de los documentos para evidenciar si existe algún tipo de hallazgo, recomendación o mejora a realizar para el proceso. Indica que se realizó la revisión y validación de los saldos bancarios, añadiendo que en cada una de las visitas se solicitó a la administración ingresar a la plataforma bancaria para validar respectivamente que los dineros se encuentren en las cuentas, también menciona que se validaron los extractos bancarios de los 12 meses.

En cuanto a la parte legal y de cumplimiento, expone que se tiene todo lo que corresponde al reglamento de propiedad horizontal y que se cuenta con un reglamento debidamente inscrito y notariado, asimismo, se tiene una representación legal vigente emitida por la alcaldía para la vigencia del 2025/2026, agrega que el RUT se encuentra debidamente

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

actualizado con sus correspondientes habilidades y que cuentan con una póliza de áreas comunes vigente. En lo que concierne a los coeficientes, señala que están debidamente asignados y que hay que tener en cuenta, que se encuentran en proceso de excepción de zonas, lo que completa el 100 de coeficientes. Para la implementación del sistema de gestión, se encuentran presentados los estándares mínimos que fueron presentados, contando con la existencia del manual de políticas de habeas data, por lo que aclara que la presentación de datos de los residentes permite un mayor control de las personas que habitan el conjunto. En lo que respecta a la conservación de libros oficiales y actas de asambleas, indica que se encuentran salvaguardadas en la oficina de administración, dentro de otros libros se encuentra el libro de actas del consejo actualizado y firmado, el certificado de lavado de los tanques dentro de los periodos establecidos y la actualización del RUT.

Acerca de otros aspectos a informar, se encuentra la parte del consejo de administración que participó activamente en cada reunión convocada, manteniéndose informados de los aspectos financieros y administrativos, resalta la comunicación asertiva del equipo con la administración, ya que siempre han logrado tener un conocimiento casi global de este tema, agrega que cada mes se verificó las cartas emitidas para que los consejeros permanecieran al día. En cuanto a la situación jurídica, indica que al 31 de diciembre no se conoció demanda alguna, por lo que se enmarcó en negocio en marcha, que es hacer la invitación a los residentes a mantener un comportamiento de pago efectivo, realizando los ajustes necesarios a las cuotas de administración, pensando en el patrimonio y asegurando que los recursos para mantenimientos preventivos y correctivos sean obtenidos. Dentro de la evolución de recomendaciones para la vigencia 2025 vs el informe de conocimiento, constata que se dejó un comportamiento histórico de cada aspecto, señala que en este caso se tiene la situación de la caja menor, en la que se evidenciaban faltantes, riesgo que fue mitigado y que no existe, sin embargo, cree importante mantener el mismo control para que no vuelva a suceder. Referente a la gestión de cartera, menciona que existen informes que indicaban deudas muy altas y que dicho requerimiento no ha sido superado, por lo que cree importante llevar a cabo procesos de conciliación antes de ser pasados a abogados, en referencia al fondo de imprevistos y la monetización, recomienda nuevamente para tener un fondo de imprevistos al 100%. Para la gestión de cartera se evidencia un incremento significativo de las cuentas por comprar, desde las recomendaciones formuladas en el 2024, por lo que se mantiene como un aspecto crítico pendiente, mientras que, para las actas de consejo, indica, se encuentran debidamente firmadas.

Finaliza con unas recomendaciones generales, como realizar el reporte de estándares mínimos para la vigencia 2026, expone que el ministerio de trabajo, en la primera semana de abril, realiza la apertura de la página para realizar el reporte, pero la cerraron

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

nuevamente, por lo que se está la espera de la apertura para poder presentar los estándares mínimos, resalta la importancia de tenerlos en cuenta. Nuevamente recomienda continuar con la monetización del fondo de imprevistos, de igual forma, mantener actualizado el libro de actas de consejeros y asamblea. En cuanto a la gestión de certificados de desinfección de los tanques agua potable, recuerda que hay que hacerlo cada seis meses para dar cumplimiento a la parte legal, también resalta actualizar el registro único de beneficiarios finales. Agradece y queda atenta a cualquier inquietud.

Giovanny López (1-2003): Abre el espacio de preguntas y da el orden.

David Pachón (4 – 308): Cuestiona que no ve en los puntos del día, en qué momento se tratará la posibilidad de darle herramientas a la administración para negociar con los residentes, añade que piensa que disminuir intereses es lógico y que todos se quejan porque la cartera está subiendo, pero, indica que si la administración no cuenta con la herramienta para negociar ¿cómo se logrará que la gente pague? Cree en la necesidad de incentivar ese aspecto incluyéndolo en proposiciones y varios.

Giovanny López (1-2003): Aclara que en un punto que se encuentra más adelante, se tratará dicho tema.

Angélica Rincón (2 – 1305): Menciona que es contadora pública con 15 años de experiencia y que su pregunta va dirigida a la contadora y la revisora fiscal. Señala que si bien la revisora firmará los estados financieros, estos deben corresponder a quienes forman parte integral de los mismo, ella evidencia dos inconsistencias, en primera medida se refiere a los ingresos netos operacionales, ya que en el informe se evidencia unos ingresos netos de 1.619.000.000\$ en la vigencia 2025, pero, en relación a la nota de estos ingresos se nota una diferencia de 1.614.000.000\$, alude a que la diferencia no es tan grande, pero que vale la pena corregir el estado de resultados o las notas. Como segundo tema, en referencia a la cartera, señala que el primer anexo indica una cartera de 162.000.000\$, sin embargo, en la nota de deudores y el estado de situación financiera, indica que cuotas de administración por cobrar hay 148.000.000\$ con unas partidas sin identificar de 17.000.000\$, restando dicha cifra, da un resultado de 135.000.000\$ en cuotas de administración, pero, en la nota detallada de estados financiera se indica que hay 130.000.000\$, en este orden de idea, se cuestiona cómo se firman los estados financieros, si existen inconsistencias, por lo que invita a revisar y corregir pertinentemente. Por otro lado, visualiza que la nota de cuentas por pagar es muy elevada, que se denomina “otras cuentas por pagar” y que tiene un valor de 68.000.000\$, indica que esto no está detallado en los estados financieros.

(1 – 907): Respecto al estado de resultados, evidencia que en el año 2024 hubo ingresos de 1.784.000.000\$, para el 2025 son 1.701.000.000\$, lo que enmarca una diferencia de Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

483.000.000, agrega que la nota explicativa indica que la reducción se debe al ajuste en la cuota acordada en la asamblea, continua diciendo que estas cuotas de administración son causadas, lo que quiere decir que, pague o no pague el apartamento, irá para el ingreso, y que la nota también menciona que tiene que ver con el comportamiento de la cartera morosa, sin embargo, él no cree que los ingresos tengan que ver con la cartera morosa porque las cuotas son causadas, por lo que pide una explicación para esto.

Diego Pinzón (2 – 1304): Dirigiéndose a la revisora fiscal, le menciona el artículo 47 de la ley 675 establece que todas las decisiones deben constar en actas firmadas por presidente y secretario indicando el tipo de reunión, orden del día, asistentes y votos, según el informe que indica la auditoría y que es favorable, señala que no se muestra que a partir de diciembre de 2025 las actas del consejo no están firmadas, por lo tanto cuestiona cuál es el concepto para afirmar que se tienen un concepto favorable, puesto que hay 3 meses con actas de consejo sin firmar y que según la ley, dichas decisiones pueden ser impugnadas.

Giovanny López (1-2003): Da la palabra a la revisora fiscal para que responda cada duda planteada.

Revisora fiscal: en cuanto a las diferencias en los ingresos, responde que se tuvo un inconveniente con la profesional contable que venía de antes, los estados financieros enviados presentaban novedades, desde la revisoría fiscal se reportaron, se hizo la respectiva corrección y se volvieron a emitir, en cuanto a las diferencias de cifras, hace la invitación para que se escuche al profesional contable y una vez finalice, responderá cada una de estas preguntas. En cuanto a lo que decía el señor, de las actas de consejo, efectivamente en los informes las actas venían quedando con pendientes de firma, esto a raíz de que se aprueban en reuniones posteriores, pero que, como lo indico, las actas de consejo a hoy, están debidamente firmadas.

9. Presentación y Aprobación Estados Financieros a diciembre 2025

Contador: menciona que, las cifras que presentara, ya están con los arreglos correspondientes.

En la parte del efectivo y equivalentes al efectivo, se tiene una caja menor equivalente a \$ 1.000.000; se tiene la cuenta de AV Villas que cerró con \$ 123.458 y \$ 66.895 en el 2025; se tiene el fondo de imprevistos que cerró en el 2025 con \$ 34.289.000 y en el 2024 cerró con \$ 34.286.000; total del efectivo y equivalentes al efectivo, en el año 2025 \$ 158.747 y en el 2024 \$ 102.171.000; en el fondo de imprevistos, se tiene una diferencia por monetizar de \$ 15.000.000.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

En cuanto a la cartera, por concepto de administración \$ 148.087.000, por otros conceptos \$ 0, extraordinaria \$ 37.741.000, parqueadero de visitantes \$ 20.000.000, honorarios de abogado \$ 1.691.000 y parqueadero de visitantes \$ 0; total de la cartera \$ 149.000.000; los intereses de mora se están llevando en cuentas de orden. Cartera por edades: de 1 a 500 = 42 inmuebles equivalente al 1.16%, de 500 a 1 millón = 2.43%, de 1 millón a 2 millones = 2.14%, de 2 a 3 millones = 2.14%, de 3 millones a 4 = 3 inmuebles y hay 12 apartamentos que suman más de 14 millones.

Cuentas por pagar: en el año 2024 \$ 3.218.580 y la cartera de 2025 \$ 66.796.000, pero en enero ya quedan cancelados los proveedores.

Patrimonio: se tiene una reserva del fondo de imprevistos donde hay un valor de \$ 15.000.000 que falta por monetizar. Se cerró con \$ 34.232.783 en el 2024 y en el 2025 \$ 49.877.000; los excedentes del ejercicio 66 millones porque no se ejecutaron obras y en el 2025 \$ 3.425.475; resultados acumulados de ejercicios anteriores en el 2024 \$ 118.478.181 y en el 29025 \$ 185.045.000.

El patrimonio total suma \$ 219.278.000 en el 2024 y en el 2025 \$ 238.298.000.

Ingresos \$ 1.718.081.000, que suman el 100%, de este ingreso que es causado esta cuotas de administración parqueadero todos los demás ingresos que tenga el conjunto; estos ingresos fueron gastados en: honorarios se tiene \$ 104.146.000 (revisoría fiscal, contador abogados y demás), seguros de áreas comunes \$ 100.629.000, servicios (aseo, vigilancia, servicios públicos) \$ 1.199.227, gastos legales \$ 131.000, mantenimiento y reparaciones \$ 223.878.000, adecuaciones e instalaciones \$ 28.975.000, gastos diversos \$ 52.775.000, gastos no operacionales \$ 4.814.000. Total, de excedentes del ejercicio, entre ingreso y gasto \$ 3.425.000.

Fujo de efectivo: caja menor \$ 1.000.000, cuenta corriente AV Villas \$ 123.458.000 y fondo de imprevistos por \$ 34.000.000 y un total disponible de \$ 124.458.000.

Angelica Rincón 2 -1305: dice que, no entiende por qué se hizo lectura de estos valores los cuales corresponden al 2024 (\$ 1.718.001.000) y que los del 2025 son \$ 1.622.000.000. Cómo segundo indica que el señor contador decía que no había errores, pero que si quieren pueden proyectar el informe que les fue enviado a ellos dónde solamente se va a enfocar en el tema de ingresos, dónde se dice que en ingresos son \$ 1.619.000.000 en el estado de resultados pero que en la nota dice \$ 1.614.000.000, por lo tanto, allí sí ve un error.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

German Vanegas 2 – 2005: sugiere que no necesariamente se apruebe el presupuesto el día de hoy; menciona que hace dos años aprobaron a las carreras y considera que no deben tomar una decisión acelerada.

Diego Pinzón 2 – 1304: le dice al contador que, según el informe que les están pasando, el consolidado de la cartera es de \$ 162.000.000 pero que en el balance general muestra una partida que dice: cartera cuotas de administración y otros \$ 150.220.861, lo cual representa una diferencia de casi 12 millones de pesos; solicita aclaración en esa diferencia.

Contador: Responde que el solo está mirando lo que hay en balance, pero más los intereses de mora ya queda.

Johana Cañón 1 – 301: pregunta cuál es el porcentaje actual del fondo de imprevistos y si está es suficiente para cubrir los riesgos del conjunto.

Contador: responde que el tema del fondo de imprevistos, indicaba que es el 1% de los ingresos presupuestados, en este momento se tiene la diferencia de los \$ 15.538.000 que faltan para consignar y que este quede como lo indica la ley; debe ir aumentando año a año de acuerdo al presupuesto.

Gladys Roncancio 2 – 1004: indica que tiene una inquietud con el flujo de efectivo; menciona que el flujo de efectivo hay dos maneras de hacerlo: método directo y método indirecto; dice que la mayoría de propietarios no son contadores y se debe empezar con: ¿Cuánta plata recibida los copropietarios? ¿En qué la invertí? ¿Cuánto pagué por proveedores? Si tuve que hacer pago de empleados, sí hice inversiones o si tengo plata invertida por financiación para llegar directamente a lo que tiene que ver con el disponible, pero que en ese flujo de efectivo no está llegando al disponible.

Contador: responde qué, lo que él quiso decir, lo puso flujo de efectivo, pero qué es lo que a 31 de diciembre quedó en las cuentas disponible y hacerlo más entendible.

Gladys Roncancio 2 – 1004: indica que la plata de los imprevistos en vez de tenerla en una cuenta quieta por qué no se mete a moverse en un fondo fijo de inversión.

Contador: responde que, la idea es que el fondo de imprevistos les rente lo máximo y la mayoría conjuntos hacen un fondo de inversión y así el dinero se puede tener disponible en cualquier momento y considera que esto debe quedar en el acta sobre la sugerencia hecha por la copropietaria que el Consejo y la administración determinen qué hacer con este dinero para una mejor rentabilidad.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

Hernando Ramírez 4 – 804: indica que, con respecto a una cifra de la cartera, se dice que hay \$ 17.500.000 en consignaciones pendientes por identificar, del año 2024 vienen \$ 10.000.000, esto equivale más o menos al 12% del total de la cartera y su pregunta es ¿que se está haciendo para identificar esta cifra que a su parecer es muy alta? Y esos 17 millones están afectando cartera vencida.

Contador: comenta que sí hay mucha plata en consignaciones por identificar y que él comentaba que cuando recibió el cargo también se le hizo elevada la cifra, la idea es que estará una vez a la semana y quienes tengan problema con cartera revisen sus facturas estará dispuesto para revisar.

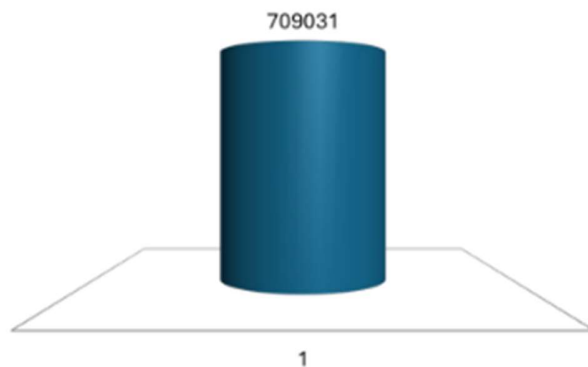
Revisora fiscal: aclara que, en la pregunta # 1, donde se decía que los datos están mal, indica que esto es un tema de forma más no de fondo y que las cifras que da el contador en su informe de los 178 millones, son las cifras del 2025. Solicita que se aprueban los estados y que procederán a realizar la corrección para ser enviada a los copropietarios.

Se someterá a votación los estados financieros con la salvedad de que se haga la corrección indicada.

Quorum = 70.90%

Prueba de Quorum

A. Oprima 1A





ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

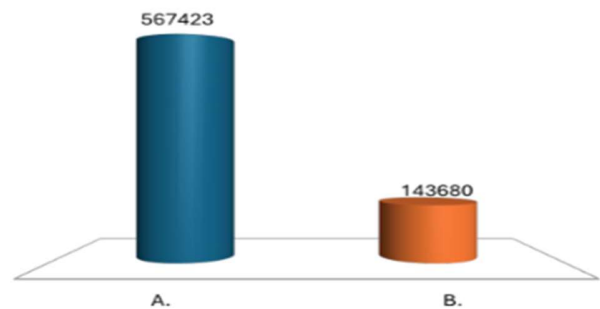
VOTACION

¿Aprueba usted los estados financieros con corte a 31 de diciembre del año 2025 teniendo presente la salvedad que se hizo y la aclaración dada por la revisora fiscal?

- A. SI = 56.84%
- B. NO = 14.36%

Aprueba usted los estados financieros a corte 31 de diciembre de 2025 con la corrección correspondiente?

- A. Si
- B. No



Aprobado por mayoría

10. Aprobación presupuesto expensas comunes vigencia 2026

Administradora: indica que, este presupuesto se elaboró de una manera participativa junto con el consejo, el contador y revisoría fiscal, teniendo en cuenta las necesidades prioritarias para el conjunto. Menciona que, como ya es conocimiento de todos, la zona verde del Club House se recibió hace 1 año, quedando pendiente una parte que fue la que se recibió hace más de un mes; esto conllevó a incluir en esas necesidades, el cómo se va a estar con ese Club House y cómo se va a operar de una forma eficiente, teniendo en cuenta que su funcionamiento requiere: agua, luz, internet, entre otros; se hizo un promedio de los meses y lo que subió en este mes, sin embargo, son conscientes de que no conocen al 100% la ejecución o como se pueda incrementar esto; hoy el Club House está en funcionamiento y no se puede apagar. Se hicieron unos mantenimientos preventivos a algunos equipos que lo necesitaban y ha habido muchas cosas que se han tenido que solucionar, comprar algunos químicos para buen funcionamiento. Este presupuesto, el cual no fue aprobado por la asamblea, peor que aun así la vida continua pero los equipos no van a tener mantenimiento preventivo y que ya se llevan dos vigencias sin aprobar presupuesto y se va la marcha, pero no al 100%.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

Se le da la palabra a uno de los consejeros que es contador:

Alejandro Quimbaya: comenta que se ha optado por hacer un trabajo en equipo a beneficio de la copropiedad; en las últimas semanas se vino trabajando en el análisis de este presupuesto y hacerla evaluación de un costo estimado para cuando se hiciera a entrega del Club House. Hay algunos costos que se negociaron el año pasado y se mantienen fijos; junto con contador se miraron algunas partidas tratando de disminuir gastos y la idea es que el nuevo consejo se idea estrategias para lograr un recaudo para algunos eventos, hacer una negociación con la empresa de aseo.

Contador: indica que les impacta mucho, que el presupuesto no fue aprobado el año pasado y hay que tener en cuenta que eso que no se aprobó, no hace un bien, sino un mal y ahora se tendrá que cubrir lo de dos años y más teniendo en cuenta el incremento del salario para este nuevo año y los incrementos que traerán las empresas de vigilancia. No se pudo llevar al 23%, sino a un aumento de 44%. En la parte de los ingresos, cuotas de administración las cuotas quedarían con un aumento más o menos de \$ 127.000; quedaría un ingreso de cuotas de administración de \$ 214.324.000 mensual y anual de \$ 2.571.888.000; intereses de mora \$ 1.420.4417 anual; administración de locales \$ 36.000.000 anuales y \$ 3.000.000 mensuales; uso parqueaderos visitantes \$ 20.000.000, uso de salón \$ 201.190 y demás gastos \$ 203.801.091 mensual y \$ 245.613.000 anual.

A causa de que el Club House empezó en funcionamiento este año hay un nuevo rubro: administración y mantenimiento Club House, esto vale \$ 20.00.000 mensuales y anual \$ 240.000.000. En cuanto a la parte contable, se le hizo el 23%, quedando en \$ 2.214.000 y anual \$ 26.518.000; asesoría jurídica \$ 6.000.000 anual; revisoría fiscal \$ 1.302.781, anual \$ 15.632.000.

Administradora: continua con la información: Administración del Club House: acá vienen las 4 personas: salvavidas, la persona que hace mantenimiento preventivo y correctivo de equipos, el señor del gimnasio, el profesor de la cancha se squash, la persona de administración, los químicos utilizados para mantenimiento y limpieza. En la parte contable está el contador, la asesoría jurídica y otras asesorías. El seguro de la copropiedad, se estaba pagando 117 y ahora se paga 102 millones de pesos. Aseo y mantenimiento este rubro estaba superior porque traían los químicos y ahora el conjunto los compra. Vigilancia subió el 23% y disminuyo las horas laborales y en julio se hace otro incremento. Acueducto y alcantarillado, energía y gas son los que incrementan por el servicio de Club House. En el internet Claro dio 4 puntos gratis, la idea es que el CCTV se conectaría a la empresa Somos y se cancelaría la factura con Claro. Mantenimiento zonas comunes, el año pasado se hizo una intervención que no estaba contemplada dentro de la ejecución presupuestal. En

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

mantenimiento de ascensores preventivos, se tiene el rubro como soporte para algún cambio de piezas. Mantenimiento jardines, no se tiene jardines sino unas plantitas, pero la idea es organizar el jardín de entrada. Extintores, se deben tener al día y cargados. Cerca eléctrica no se le había hecho mantenimiento preventivo. Certificación de ascensores, que es obligatoria. CCTV y cámaras de repuesto, la vigilancia dará unas cámaras y el conjunto tiene unas cámaras muy viejitas, se tienen dañado el DVR, se necesita unos discos duros más amplios. Computación, se requiere un computador para el parqueadero, se debe comprar el office original. Fumigaciones. Festividades y Halloween, se quitó. Elementos de aseo: cera para todo el conjunto. Elementos de cafetería: incluye café para los guardas. Papelería: para la administración. Movilización urbana: especialmente para alguna diligencia que haga la asistente. Fondo de imprevistos que ya fue explica. Gastos de asamblea: la reunión una vez al año.

Luisa Salinas 1 – 1501: dice que el profesor de squash no debería ser contemplado, ya que cada quien que esté interesado debería pagarse un profesor de squash, a diferencia del salvavidas que si es normativa y el profesor del gimnasio que se debería tener en las horas de la mañana.

Jorge Monte 2 – 1501: dice que, el presupuesto del año pasado no se aprobó por que incluía el Club House y qué está viendo que lo están sometiendo a usar un club House que empezó a funcionar sin estar aprobado y que ahora le están incrementando 40% sin estar aprobado y que no hay un plan B sin Club House, solicita un presupuesto sin Club House y que se cierre el Club House.

Presidente de la asamblea: menciona que muchas veces se compra sin saber qué es lo que se está comprando, el Club House es una zona de área común complementaria y hace parte del proyecto dónde donde cada uno compro.

2 – 1403: dice que está de acuerdo que, el Club House hace parte de la copropiedad, pero que no está de acuerdo con que se haga un solo presupuesto, comenta que tiene la experiencia con gran Granada donde se paga un Club House entre 9 urbanizaciones, entonces los presupuestos del club House deben ir aparte del de la copropiedad.

Alirio 1 – 402: dice que, en la cuota de administración hay que tener mucho cuidado, porque si se le sube mucho a la cuota de administración les toca bajar el precio del inmueble en caso de que necesiten arrendar. Menciona que los están castigando porque el año pasado no se aprobó el presupuesto y están a ras y no se debe nada. Esto se debe examinar detenidamente antes de aprobar el presupuesto.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

Consuelo Ballesteros 4 – 707: indica que, ve que lo que más incrementa la cuota de administración es el Club House, pero que hay que tener presente que ese Club House también va a ser usado en un futuro en la torre 3 y que ahorita ellos están asumiendo un costo alto por qué al principio los Club House tienen acogida pero más adelante esto va bajando. Por otro lado, menciona que el chut de basuras de la torre 3, debe ser asumido por la constructora y no entiende por qué se está incluyendo este chut de basuras en el presupuesto, cuando se debe hacer una reclamación a la constructora.

Pablo Anzola 1- 1604: dice que revisando y analizando el presupuesto, le parece que esos incrementos se pueden solventar con el tema de las multas y le solicita a la administración que se tenga más en cuenta. Por otra parte, indica que, es claro que se les va a subir el costo de la seguridad pero que le preocupa que cuando un guarda está atendiendo la entrega de paquetes hay mucho colado en la entrada, entonces se va a pagar mucho más, pero como se va a solventar este tema de seguridad.

Ximena Piñeros: manifiesta que, está totalmente de acuerdo en que debieron esperar a que la torre 3 entrara ya que eso les bajaría los costos del club House; ya después de que les hagan ese incremento en el presupuesto que es necesario, no les van a bajar la cuota de administración y eso les afecta demasiado.

María Fernanda Tovar 1 – 902: recuerda que, en la asamblea pasada, tuvieron esta misma discusión y se había acordado que se enviarían varias opciones para el presupuesto para que todos pudieran elegir cuál era la más conveniente, porque si ahorita se aprueba esto con el 44%, si se tuvieran otras opciones tal vez sería más fácil tomar una decisión.

Andrés Ravelo 4 – 601: indica que él tiene sus apartamentos por inversión y ve que en el presupuesto hay una sola opción; menciona que recibió los apartamentos el año pasado e indica que no están en la obligación de subir el 44% al revisor fiscal, subir \$ 500.000 al revisor fiscal no está de acuerdo. Menciona que también se puede negociar con la empresa de vigilancia, acá no hay alternativa, no hay plan B.

Juan David Herrera 4 -905: indica que en cuanto a los estados de los resultados, sí se dieron cuenta, en el rubro del pago por arrendamiento de los locales comerciales es demasiado bajo y qué se entiende que eso se hace por coeficiente pero que la asamblea puede subirlos al nivel de lo que pagan los locales comerciales del sector y esto les aliviaría mucho el bolsillo; por lo tanto su consideración es que, se someta a votación el incremento a la cuota de administración de los locales comerciales. También propone que se someta en proposiciones y varios un cobro para la utilización de piscina y el Club House.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)

PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH

901.525.795-9

2 – 1802: pregunta por qué en computación se está pagando \$ 900.000 y porque el gas llegó por \$ 10.000.000 y sin son mensuales o anuales. Está de acuerdo con que la piscina y el Club House deben ser auto sostenibles por qué no todos lo van a usar y que son conscientes de que el año pasado no se aprobó presupuesto pero que habían quedado de hacer una Asamblea Extraordinaria que nunca se hizo.

Heidy Mora 2 - 1707: dice que teniendo en cuenta que acá se están aprobando temas de costos y mejorar los espacios que se tienen, la torre 1 y la torre 2 tener un BBQ que se supone es auto sostenible, pero que estos dos no tienen baño a diferencia de la torre cuatro; les han dicho que sí van a hacer baño para estos dos espacios, pero no lo han visto y tampoco lo han hablan y quieres saber en qué va a ese proceso. Está de acuerdo con que se cobren por la entrada al Club House.

Revisora fiscal: hace una aclaración: se hablaba de porque la vigilancia va a incrementar tanto y recuerda que a raíz de la reforma laboral hay unas tarifas establecidas y adicional vigilancia tiene un inconveniente y es que se tiene reducción de jornada laboral, se tiene la reforma laboral y adicional el incremento. Con aseo se puede decir: Quito una persona de aseo, pero con vigilancia no se puede hacer ni se ni se puede dejar el puesto solo, en este caso lo que están haciendo las empresas de vigilancia es incrementar en enero el 23% y en julio vuelve y se hace un incremento alrededor del 7% u 8% para poder cubrir lo de la reducción laboral; es por eso que este rubro, más allá de este incremento, incrementa de esta manera.

Intervención: menciona que el Club House se debe poner a funcionar y hace algunas aclaraciones sobre servicios públicos del Club House e invita a reflexionar sobre el no incremento de la cuota del año pasado y a pensar que todos compraron un apartamento con unas condiciones.

Se solicita que se muestren las cuotas plenas para poder someter a votación.

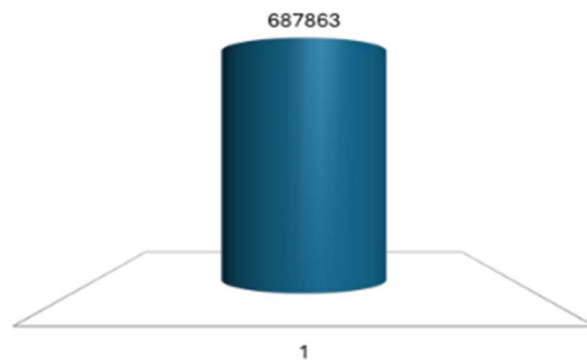
Verificación de quorum = 68.78%



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

Prueba de Quorum

A. Oprima 1A



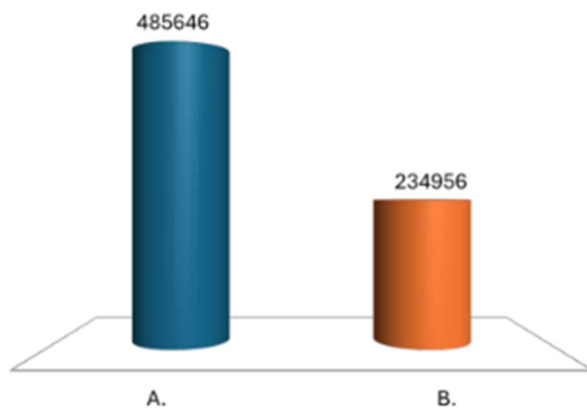
Se procede someter a votación el presupuesto.

VOTACION

Aprueba usted el presupuesto planteado para la vigencia 2026-2027?

A.Si

B.No



Aprobado por mayoría

Se indica que la nueva cuota seria a partir del mes de abril sin retro activo.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

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

Administradora: indica que, en cuanto a esta cuota, se debe a que existe una cartera por edades (30, 60, 90, y más de 90 días); en este momento el conjunto no cuenta con ese margen de poder negociar, porque en vigencias anteriores se dijo que o se aprobaba condonación de intereses; en este momento se necesita llevar a votación, donde la asamblea de un margen para poder negociar con las personas en mora, pero sería solo los intereses, no capital.

Se propone la condonación de intereses de mora bajo los siguientes parámetros:

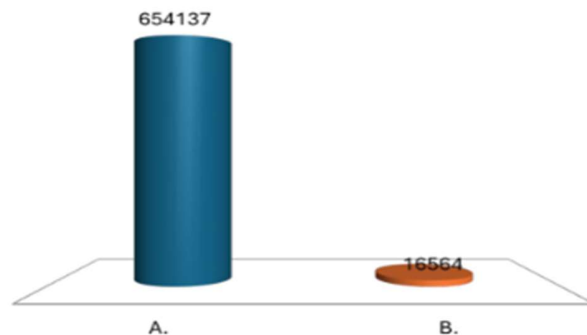
- Pago de contado en una sola cuota: hasta el 40% o 50%
- Pago en 2 cuotas: hasta el 20%
- Pago en 3 cuotas: hasta el 10%

Diego Pinzón 2 - 1304: indica que la asamblea fue clara y está dispuesta a contribuir para el tema del presupuesto, sin embargo, teniendo en cuenta que llevan 2 años sin incrementar la cuota de administración, sí se incrementó la cartera casi el 50% y se podría pensar que con el incremento que se está hoy aprobando, la cartera se incremente notablemente y que así como ellos pondrán de su parte espera que la parte administrativa también ponga de su parte con el cobro de esa cartera.

VOTACION

Aprueba usted facultar a la administración y al consejo de administración para adelantar procesos de negociación directa con los propietarios en mora y realizar condonación únicamente de intereses?

- A. Si**
B. No



Aprobado por mayoría

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com

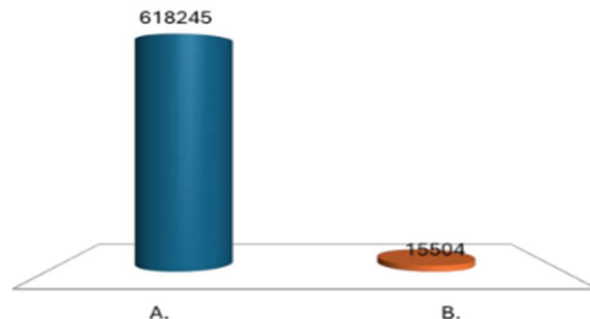


**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

VOTACION

Aprueba usted la condonación de intereses bajo los siguientes parámetros: Pago de contado en una sola cuota hasta el 50%, pago en dos cuotas 25% y hasta 4 cuotas 10%?

- A.Si
- B.No



Aprobado por mayoría

12. Priorización y aprobación de Proyectos necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes

Administradora: menciona que, los proyectos están divididos en dos fases, la primera fase, son los proyectos de inversión a través de una cuota extraordinaria para todos los propietarios y se constituye en 3 ítems:

- Mantenimiento de puertas cortafuegos o emergencia barra tipo push con manija, con llave certificada o brazo hidráulico.

Es un proyecto pequeño que se puede hacer a través de las actividades mencionadas, este proyecto tiene un valor de \$ 7.000.000.

- Lavado, resane con mortero, limpieza de ventanas a todo costo, aplicación con interventoría de las fachadas de la torre 1 a la 2.

Se hizo una convocatoria con un pliego de condiciones donde se le solicitó a AR que les dirá el nombre de la firma a través de la cual ellos van a intervenir la torre cuatro, el valor esta por \$ 440.000.000 que incluye la interventoría.

- Impermeabilización de la plataforma vehicular con interventoría por valor de \$ 335.000.

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

Valor total de proyectos \$ 782.000.000, dividido entre el número de apartamentos, estaría en valor de una cuota por apartamento para una cuota extraordinaria de \$ 1.521.401.

El segundo proyecto consiste en las cámaras de la torre cuatro, este proyecto lo debe votar solo la torre 4, con un total de 98 cámaras, por valor de \$ 85.000.000, para un valor de una cuota aproximada por inmueble de \$ 531.000.

Erika Puentes 2 – 503: propone que de ellos micro proyectos puedan disminuir costos del Club House como el profesor de squash y gimnasio para poder ejecutar los micro proyectos sin necesidad de hacer una cuota extra.

Cristina Calderón 1 – 305: rente a la propuesta 1, pregunta si hay alguna opción de mirar cual de estos 3 rubros son los más urgentes para poder intervenir y que la cuota no sea tan alta.

Administradora: menciona que el mantenimiento de las puertas se puede hacer con actividades. El segundo es el lavado con mortero y lavado de ventanas de las dos torres que están en este momento (1 y 2); la impermeabilización de la plataforma vehicular se puede priorizar el lavado de fachadas y el parqueadero esta deteriorado y se tendría que hacer unas pequeñas intervenciones al ingreso.

Se aclara que: el proyecto de 440 millones de pesos: torre 1 equivalente a 156 inmuebles, torres 2 = 200 inmuebles, en total 356 para un valor \$ 1.236.000 aproximadamente.

El proyecto de los 335 millones entre los 514 inmuebles daría una cuota de \$ 652.000.

Intervención: sugiere que esto se haga más bien por torres, que se haga primero la torre 1 para impermeabilización y luego con la torre de usa el año entrante para darle a la torre 4 un poquito más de espacio ya que hasta ahora la están entregando.

Luisa Fernanda Meza 2 – 508: recomienda que se tenga en cuenta que la torre 2 esta contigua a la construcción de la torre 3 y esa torre no se ha acabado y tener que invertir para lo de fachadas y limpieza de ventanas, el polvo allí es impresionante, es una inversión muy grande para desperdiciarla de esa manera.

Alejandro 4 – 403: sé que la administradora hablaba que el valor de los proyectos está en un promedio y comenta que él es ingeniero civil y pregunta cuál es la objetividad de tener un promedio si se tiene una oferta probablemente más baja del promedio. En el caso de las cámaras si se tienen 3 cotizaciones lo más correcto es que las presenten para poder ver cuál es la opción más viable.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

Yuli Socha 1 – 601: propone que la votación no se haga en general, sino proyecto por proyecto.

1 – 1505: dice que la construcción de la torre 3 no terminado por lo tanto considera que la impermeabilización de la torre 1 se debe dejar para el otro año para no perder la inversión.

Administradora: indica que en la conversación con AR ellos dicen que, en menos de un mes, para la construcción.

Se procede pasar a votación.

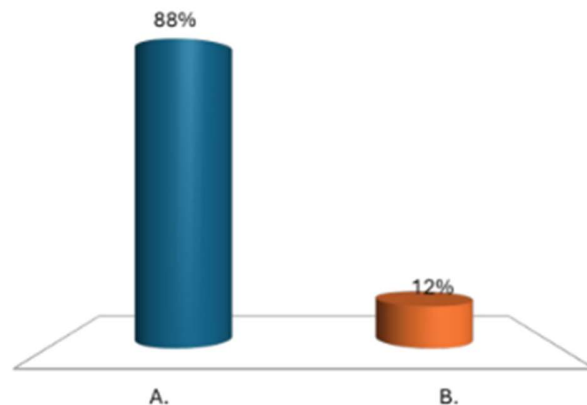
VOTACION

¿Aprueba el proyecto cámaras de seguridad para torre 4?

- A. SI = 88%**
- B. NO = 12%**

Aprueba usted la realización del proyecto de cámaras para la torre 4 ?

- A.Si**
- B.No**



Aprobado por mayoría



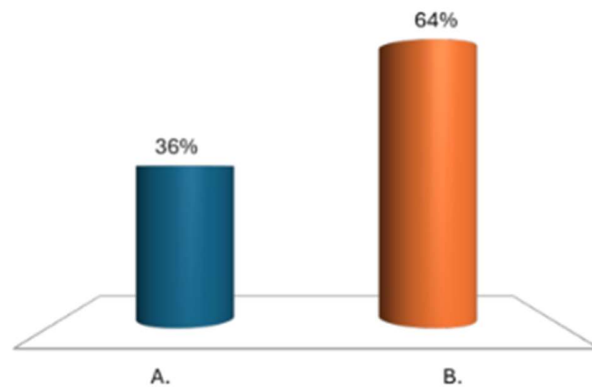
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

VOTACION

¿Aprueba el proyecto de fachadas, lado, resane, limpieza de ventanas e interventoría por valor de 440 millones de pesos?

Aprueba usted el proyecto de fachadas, lavado, resane, limpieza de ventanas, con interventoria para torre 1 y 2?

- A. Si
- B. No



VOTACION

¿Aprueba usted el proyecto de impermeabilización de plataforma vehicular con interventoría torres 1, 2 y 4?

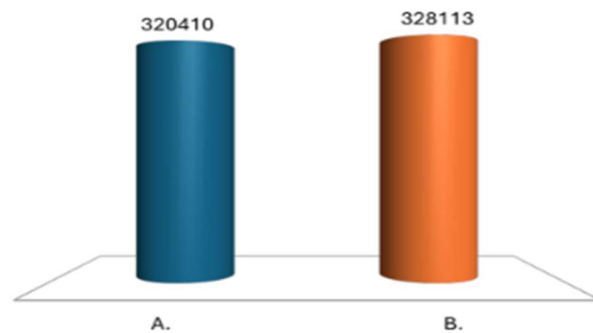
- A. SI = 49%
- B. NO = 51%



**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9**

Aprueba usted el proyecto de impermeabilización expuesto plataforma vehicular, con interventoría para torres 1, 2 y 4?

- A. Si
- B. No



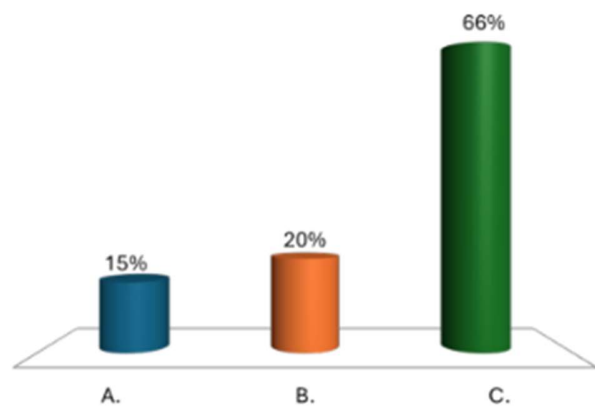
VOTACION

¿En cuantas cuotas aprueba que se recoja la cuota extraordinaria (para torre 4)?

- A. UNA CUOTA = 15%
- B. DOS CUOTAS = 20%
- C. TRES CUOTAS = 66%

Aprueba usted que el pago de la cuota extraordinaria se realice en:

- A. 1 cuota
- B. 2 cuotas
- C. 3 cuotas





ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

13. Elección del consejo de administración periodo 2027 – 2027

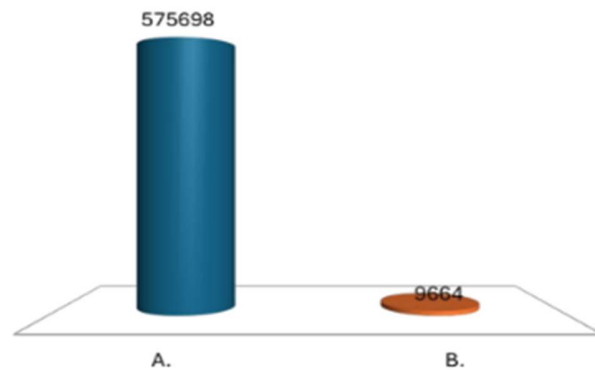
Se hace un llamado a las siguientes personas postuladas:

- Carlos Cubillos
- Luz Angela Benavides
- Luis Carlos Camejo
- Hernán Darío Camargo
- Yeimy Viviana Londoño
- Oscar Mauricio Alvarado
- Juan David Herrera
- Carlos Andrés Rincón
- Diego Pinzón

VOTACION

Aprueba usted como miembros del consejo de administración a Carlos Alberto Cubillos, Hernan Camargo, Yeimy Londoño, oscar Mauricio, Juan Herrera, Diego Pinzon, Jhon Sanchez, Carlos Rendon y Luis Camejo :

- A. Si
B. No



Aprobado por mayoría



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

14. Elección del comité de convivencia

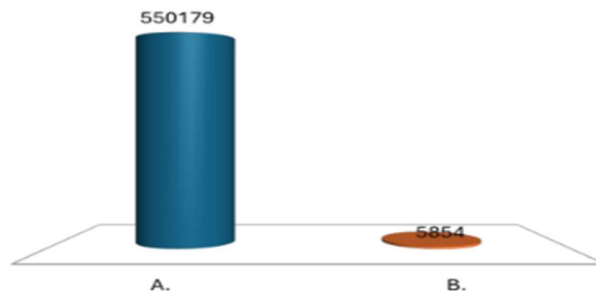
Se postulan las siguientes personas para conformar el comité de convivencia:

- Adriana Ramírez 2 – 105
- Luz Angela Benavides 1 – 1207
- Johana Cristiana 4 – 1106

VOTACION

Aprueba usted como miembros del comité de convivencia a Adriana Ramirez, Luz Angela Benavidez y Jhoana Cristiano ?

- A. Si**
B. No



Aprobado por mayoría

15. Elección revisoría fiscal

Se indica que se hizo la respectiva convocatoria recibiendo 8 hojas de vida, de las cuales se presentaron los siguientes candidatos:

- Marisol Morales
- P Castillo

Marisol Morales: contadora publica egresada de la universidad Gran Colombia, experiencia de 15 años en revisoría fiscal. Su trabajo se basa en hacer un informe escrito mensual que se pasa al consejo y a l administrador, realiza arqueos de caja y verificación de los extractos. Verificación de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar; finalmente hace seguimiento a la ejecución presupuestal, revisión a la parte documental, análisis de contratos.

Paola Castillo: contador público egresado de la universidad Central, especialista en revisoría fiscal y actualmente adelantando una maestría en auditoria y aseguramiento de la información; profesional en derecho, diplomados en propiedad horizontal. Mas de 10 años

Cl. 78c #130-55, Bogotá – parquecentral3ph@gmail.com



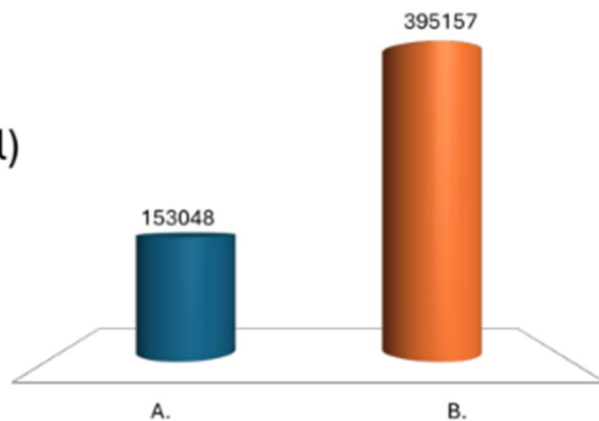
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

de experiencia en propiedad horizontal. Dentro de su enfoque, aborda el área financiera, control interno, cumplimiento y legalidad y todo lo relacionado a sistemas y tecnología. Se acoge a los honorarios estipulados en el presupuesto de la copropiedad.

VOTACION

Aprueba usted como revisor fiscal para la vigencia 2026-2027 a:

- A. Marisol Morales
- B. Paola Castillo (Actual)



Aprobado por mayoría Se ratifica a la señora Paola Castillo como revisor fiscal.

Se le pregunta a la señora Paola si acepta el cargo de revisor fiscal y a la señora Marisol si acepta la suplencia.

Ambas dan por aceptado ante la asamblea.

16. Propositiones y varios

Administradora: procede a leer las proposiciones que recogieron:

- Liliana González 1 – 1505: dice que el chut de la torre 1y torre 2 colapso en la asamblea del año anterior quedo pendiente reglamentarlo los chuts de las torres 1,2 y 4. Propone que cada torre utilice adecuadamente el chut, colocando más canecas, que se establezcan horarios para la recolección.
- Llevar a votación el tema de las pérgolas en los primeros pisos.



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS (PRESENCIAL)
PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 3 PH
901.525.795-9

- Luis Carlos Camejo 1 – 1505: manifiesta que, en la asamblea de hace 2 años, por votación se aprobó que los vehículos que parqueaban también moto sobre las líneas deben un retirar las motos para parquear bien.
- 4 – 1106: propone a la honorable asamblea que permitan que las terrazas se les dé un uso diferente o adicional de recreación, teniendo en cuenta que algunas personas han manifestado que en la terraza con los telescopios se pueden ver diferentes cosas y sería bueno abrir esos espacios hasta más tarde de la noche.

Agotado el orden del día siendo las 5:38 p.m. se levanta la sesión

Firman:

CLAUDIA MARCELA BADILLO PULIDO
REPRESENTANTE LEGAL

GIOVANNY LOPEZ FRANCO
PRESIDENTE DE ASAMBLEA

Diego Alejandro Pinzón Londoño

DIEGO PINZON
SECRETARIO DE ASAMBLEA