

CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: ~~ASAMBLEAS~~ Asambleas
GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2023.
CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1

CPCO-02
Cámara
de Comercio
de Bogotá

En mi calidad de Representante Legal de la persona Jurídica denominada CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1, en concordancia con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, me permito convocarlos a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL por resultados de encuesta realizada y verificada dos veces por parte de los copropietarios, que se llevará a cabo el domingo treinta (30) de abril de 2023, a partir de las 7:00 am así:

SITIO WEB: NO PRESENCIAL

HORA: 7:00 am, INICIO REGISTRO DE ASISTENCIA.

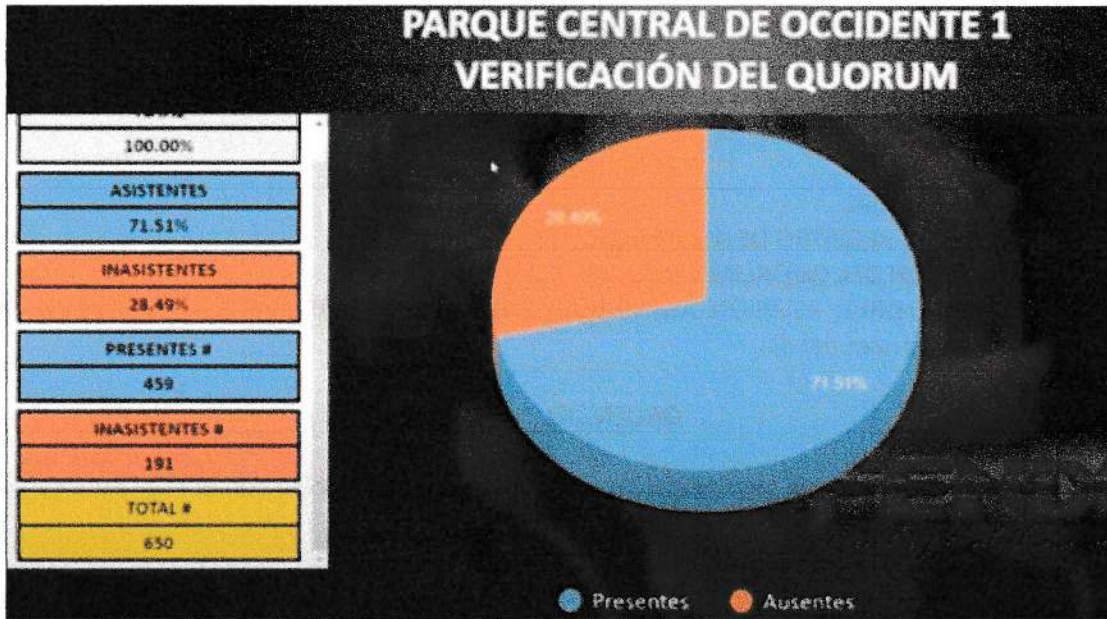
CIERRE Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM: 08:00 am

CLASE DE CONVOCATORIA: REUNIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL, en la cual se abordará el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum (se realizará mediante conteo electrónico con el registro a cargo del proveedor logístico de la asamblea)
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del Reglamento de la Asamblea (es solicitada de manera respetuosa que sea leído el reglamento con anticipación a la reunión, encontrándose en el anexo 1 de este documento).
4. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
5. Elección de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea (debe estar conformada por mínimo tres (03) propietarios).
6. Informe y dictamen del Revisor Fiscal para el año 2022.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre 2022.
8. Informe de Gestión de la Administración a diciembre 31 de 2022.
9. Informe de Gestión del Consejo de Administración a diciembre de 2022.
10. Informe del Comité de Convivencia año 2022.
11. Presentación y Aprobación del Presupuesto Ordinario para la vigencia 2023.
12. Presentación y aprobación de proyectos
 - 12.1 Cuota extraordinaria impermeabilización y Lavado de Fachadas
 - 12.2 Cuota extraordinaria Impermeabilización Plazoleta
13. Elección de Revisor Fiscal.
14. Elección del Consejo de Administración para el periodo 2023 – 2024 (el Consejo debe estar conformado por diez (10) miembros, cinco (05) principales y cinco suplentes (05).
15. Elección del Comité de Convivencia periodo 2023 – 2024 (el Comité debe estar conformado por un número impar, mínimo tres (03 miembros).
16. Propositiones y Varios
17. Cierre

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM (SE REALIZARÁ MEDIANTE CONTEO ELECTRÓNICO CON EL REGISTRO A CARGO DEL PROVEEDOR LOGÍSTICO DE LA ASAMBLEA)



Los resultados de la votación son los siguientes:

INASISTENTES: (color Naranja) coeficiente del **28.49%** - **191** inasistentes.

ASISTENTES: (color azul) coeficiente del **71.51%** - **459** presentes.

Sr. Revisor Fiscal: El señor William Cruz, Revisor Fiscal para el periodo 2022, hace su presentación y da la aprobación del quórum calificado, el cual se encuentra el día de hoy, donde considero prudente que sea tomada en consideración, los dos puntos, el punto número, 16 propuesto donde fue indicado en proposiciones y varios en asambleas no presenciales en la cual estamos desarrollando no se pueden tratar temas descritos o no citados específicamente esto lo certifica el párrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675, por este tema, considero que dentro de la logística establecida la organización administrativa, debían tenerse propuestas antes de la fecha estipulada.

Sr. Germán 4-807: No todos sabemos cuáles son las proposiciones y varios para suprimir este punto, no sabemos las proposiciones de los demás residentes.

Sra. Jilka Marin representante legal: Informa que a la administración llegó las proposiciones, lo cual que para este punto 16 no abriremos un debate solo se leerán las proposiciones.

Sra. Esmeralda 3-1903: Me gustaría que tuvieran presente en proposiciones y varios, el conjunto hace 7 años que lo recibimos, estamos peleando por que nos den el salón de juegos y no nos lo han entregado y no se ha hecho ninguna gestión en tres reuniones, y solicito para que se dejen en proposiciones y hasta la fecha no ha sido entregada ninguna respuesta.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sra. Lilibana 3-1202: Respecto al mantenimiento que tiene de los apartamentos, me refiero al vacío que da contra las cocinas de todos los residentes porque la verdad está demasiado deteriorada y agradecería que tuvieran en cuenta el mantenimiento a esto.

PCO-02
Cámara de Comercio de Bogotá
Lilibana 3-1202

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se somete a votación la aprobación del orden del día



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 64.47% votos 414
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 01.24% votos 8

3. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

REGLAMENTO ASAMBLEA VIRTUAL ORDINARIA 2023

La asamblea está constituida por todos y cada uno de los propietarios o sus delegados y, por consiguiente, **NO** existirá reparo de ninguna clase, actuando todos en igualdad de condiciones, independientemente de la ocupación o cargo que desempeñen dentro o fuera de la copropiedad o de cualquier otro factor.

CONSIDERANDO

Es necesario que sean establecidos los métodos y los procedimientos que garanticen el desarrollo

de una reunión ágil y dinámica, para tal propósito, se pone en conocimiento de todos los propietarios y/o apoderados las siguientes disposiciones generales que son enmarcadas en el respeto y la sana convivencia.

PRIMERO. INSCRIPCIÓN, CIERRE Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

INSCRIPCIÓN

Se realizará a través del apoderado mayor de edad, en el ingreso al espacio adecuado para la asamblea. La inscripción iniciará a las 7:00 am.

CIERRE: Las inscripciones se cerrarán a las 7:55 am. Se iniciará la asamblea ordinaria a las 8:00 am. Por ningún motivo, se harán inscripciones después de la hora de cierre, lo cual será verificado por el Revisor Fiscal con el fin de dar estricto cumplimiento.

VERIFICACIÓN: Una vez hecho el cierre oficial de inscripciones a las 7:55 am., será adelanta la verificación para determinar el quórum con base en el índice de participación.

SEGUNDO. PARTICIPACIÓN Y PRESENTACIÓN:

Podrán participar con voz y voto todos los propietarios que hayan realizado el proceso de inscripción. Los propietarios también podrán hacerse representar en la Asamblea ordinaria, por otro Propietario, otorgando el respectivo poder de acuerdo con el formato de Representación que encontrará adjunto a la convocatoria, el cual deberá estar totalmente diligenciado y debe ser entregado en físico en la oficina de Administración antes del 26 de Abril de 2023, los poderes que no se encuentren debidamente firmados, diligenciados por el Propietario del inmueble, o con espacios en blanco, **NO** serán válidos.

La administración del Edificio o sus representantes, **NO** podrán representar a ningún propietario.

Cada propietario puede representar máximo dos (2) inmuebles diferentes a su propiedad.

Los miembros del Consejo de Administración y de los comités nombrados por Asamblea como el Comité de Convivencia y el Comité de Zonas Comunes, no podrán recibir poderes para representar en la Asamblea a otros copropietarios.

TERCERO. ORGANIZACIÓN:

INICIO DE LA ASAMBLEA: Se dará inicio con el quórum del 50% más uno de asistencia para deliberar válidamente; si verificado el quórum no se obtuviera el porcentaje reglamentario, la Asamblea sesionará en una **SEGUNDA CONVOCATORIA**, para el día 04 de mayo de 2023, a las 7:00 pm.; se deliberará con cualquier número plural de propietarios. Cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 675 de 2001, las decisiones que sean tomadas, obligarán a los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes, al Administrador y demás órganos en lo pertinente a los usuarios y ocupantes del Conjunto de acuerdo con el artículo 37 de la misma ley.

Para garantizar la existencia del quórum liberatorio, se verificará el mismo al inicio y al final de la

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
sesión o cuando lo requiera la Asamblea. **Libro de: Actas de Asambleas**

CPCO-02

ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

El presidente de la Asamblea será elegido democráticamente por los Asambleístas.



INTERVENCIONES:

La administración establecerá la metodología para asignar los turnos de intervención, la cual será explicada al inicio de la Asamblea.

1. Se permitirá un número máximo de dos (2) intervenciones por parte de propietarios en cada punto de la Asamblea.
2. Quien desee hacer uso de la palabra, se dirigirá al presidente de la Asamblea.
3. Antes de hacer uso de la palabra, se deberá identificar el propietario o mandatario, con el nombre y número de unidad privada que representa.
4. En caso de uso de la palabra, se dirigirá únicamente a la Asamblea y no a personas en particular.
5. El incumplimiento de este punto, acarreará una sanción para el infractor y sólo se le permitirá dos intervenciones por asambleísta en su turno hasta por 3 minutos.
6. El uso de la palabra se hará con el debido respeto, en forma breve, clara, concisa, sobre el tema específico que se esté tratando en ese momento, evitando controversias o un lenguaje afrentoso.
7. Mientras alguien esté en uso de la palabra, no se podrá interrumpir ni hablar de otros temas que en el momento no están en debate.
8. Cada asistente tendrá derecho a un voto por cada unidad que posea.

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Se encuentra conformada por tres (3) miembros de la asamblea escogida de manera nominal, con la función de revisar el acta elaborada por la administración y se le dará la aprobación mediante firma de esta, mínimo a los 15 días hábiles de realizada la Asamblea.

ORDEN DE LA ASAMBLEA

El presidente de la Asamblea podrá solicitar el retiro del recinto a quien o quienes pretendan sabotear la asamblea, irrespetar a algún miembro de la Asamblea, de los órganos de dirección del conjunto como la Administración, El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia, el Revisor Fiscal y los invitados que participarán de la Asamblea. Adicionalmente, se le impondrá al apartamento que represente el infractor, las multas consideradas dentro del Manual de Convivencia vigente a la fecha de la Asamblea.

Interpelaciones:

Únicamente serán concedidas por el presidente de la Asamblea.

Aclaraciones:

Sobre el tema que se esté tratando, el presidente de la Asamblea podrá conceder la palabra a la persona más indicada para hacerlo. Dicha aclaración no excederá más de tres (3) minutos.

Moción de orden

Los participantes podrán solicitar al presidente de la Asamblea las mociones de orden que consideren pertinentes.

Intervención de directivos

El presidente de la Asamblea podrá solicitar la intervención del Administrador, cuando lo solicite la Asamblea o cuando lo considere necesario sobre un tema específico.

CUARTO. VOTACIONES:

Las decisiones de esta Asamblea para ser válidas, deberán ser aprobadas por la mayoría del cincuenta y uno por ciento (51%) de los asistentes, con un Quórum mínimo del 51% de los coeficientes de la copropiedad.

ARTÍCULO 1º: Por derecho, el presidente de la asamblea, es el director del debate y solamente él puede ceder el derecho al uso de la palabra. Además, es el responsable del estricto cumplimiento del orden del día, que se aprueba en la Asamblea.

ARTÍCULO 2º: El secretario tiene las siguientes funciones:

- Asignar el orden del derecho al uso de la palabra
- Elaborar el acta de la asamblea.

ARTÍCULO 3º: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirán levantando la mano, para que sean anotados por el secretario y posteriormente, el presidente la concederá en el respectivo orden.

ARTÍCULO 4º: La persona que haya obtenido la palabra, debe indicar su nombre, número de apartamento y número de interior.

ARTÍCULO 5º: Todo participante que haga uso de la palabra, debe dirigirse a la asamblea y no a una persona o personas determinadas ni entablar diálogo con ellas. La exposición del pensamiento de todo orador debe ser breve, clara, concisa evitando las discusiones inútiles y el lenguaje ofensivo y violento.

ARTÍCULO 6º: Mientras alguien esté interviniendo, no podrá ser interrumpido por nadie, solamente por el presidente de la asamblea y esto cuando se esté saliendo del orden y de las circunstancias que así lo amerite.

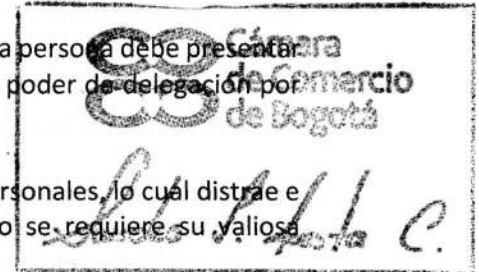
ARTÍCULO 7º: Representación. Los propietarios que participarán en la Asamblea ordinaria, en virtual representados mediante el poder que anexamos a la convocatoria por otro propietario o mediante apoderado.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Se considera como propietario a la ~~libro de Actas de Asambleas~~ inscritas en la oficina de registro de instrumentos públicos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, conocido como certificado de tradición. CRCO-02

Si usted delega su representación a una persona que no es propietaria, esta persona debe presentar ante la oficina de administración 3 días hábiles antes de la Asamblea, un poder de delegación por representación.

ARTICULO 8º: Disciplina y Orden. Se recomienda evitar las discusiones personales, lo cual distrae e interrumpe el normal desarrollo de la Asamblea, por el mismo motivo se requiere su valiosa colaboración, aportes y, sobre todo, en la toma activa de decisiones.



NOTA: Todos los asambleístas deberán registrar el control de asistencia, tanto al ingreso como a la salida de la Asamblea; si falta una de las dos firmas se dará por entendida su inasistencia.

Sr. Diego 1-605: La señorita de logística nos dijo que los poderes que no nos preocupamos y le escribiéramos por el chat, pero en el momento de la votación el chat queda inhabilitado que nos expliquen cuál es el proceso, lo otro, yo deje una proposición escrita en la administración, espero que se tenga en cuenta.

Sra. Diana Cabrera 4-903: En algún momento podemos ver la tabulación de los votos porque cuando lo presentaron en pantalla no alcance a ver mi apartamento, es posible si tienen algún link donde podamos validar que en efecto se está tomando la votación.

Sra. 4-1201: Si el porcentaje que nos sale en la pantalla ya está con el coeficiente para aclarar lo mencionado por ustedes.

Sra. Administradora: Aquí no se vota nominal si no por coeficiente.

Sr. William Cruz Revisor Fiscal: Con relación en las votaciones nominales en pantalla, la votación se puede tomar de las 2 formas, las votaciones que tengan carácter económico, se pueden tomar por coeficiente al igual que las votaciones que solo sean de carácter nominal, también indica el número de propietarios y se vota, lo otro es recomendarle a la logística el voto en blanco en todas las votaciones, tres, es importante y no lo indica el artículo 42 de la Ley 675 que las asambleas son presenciales es prudente que se permita el debate de los puntos propuestos y el desarrollo de la asamblea, es por ello que considero prudente que se abra el chat para que los asambleístas puedan abrir el chat para que puedan debatir los temas tratados, recordemos que el chat hace parte del acta y el lenguaje las consideraciones y los temas que se trate, serán soporte del acta y de las acciones que se correspondan.

Sra. Administradora: El chat no se abrirá y efectivamente cada cual pedirá su palabra y nombrarse aquí.

Sr. Revisor Fiscal: La asamblea es de los asambleístas y está en el reglamento.

Sra. Administradora: Entiendo la norma, pero tener el chat abierto es como si todos estuvieran hablando al mismo tiempo.

Sr. Revisor Fiscal: Me gustaría que leyéramos el artículo 42. Este no es el punto del reglamento de la asamblea.

Sra. 4-1201: 3 minutos es mucho tiempo y cuantas personas pueden levantar la mano para intervenir.

Sra. Administradora: 5 personas pueden intervenir.

Sra. Martha Quintero 303: No me ha sido posible votar porque no me aparece el link para la votación, lo hice inicialmente a primeras horas de la mañana y luego se desapareció y por eso no he votado en los siguientes puntos.

Sra. María Quintero: El segundo punto es la elección del presidente y secretario de la asamblea, la voz del Revisor Fiscal, debe ser escuchada y el chat debe ser habilitado.

Sra. Administradora: La norma dice quien instala la asamblea, es su representante legal y ya pasaremos a votar el presidente.

Sr. Neftalí Hernández 2-1807: Considero que el chat debe estar abierto, que debemos simplemente ajustarnos a que la gente puede hablar en el chat y solo se registra la parte pertinente al punto que estamos hablando y que si alguien tiene una pregunta al final se discute. Las personas que piden la palabra que hablen del tema que se está tratando.

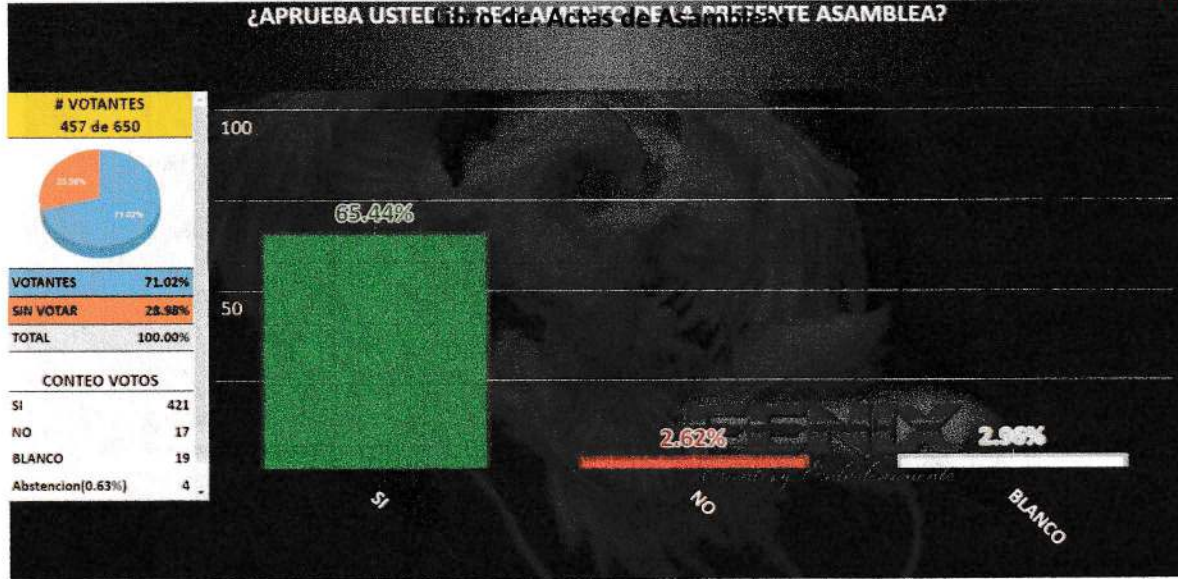
Sr. John céspedes 3-1203: Tengan en cuenta todas las manos levantadas en cada punto, y las personas que vamos a levantar la mano sea del tema que se está tratando.

Sra. Marcela plazas 2-406: En la asamblea del año pasado nos tuvieron hasta media noche y les pido que nos propongamos a hacer intervenciones muy concretas y muy claras y que todos sean conscientes de que ya se enviaron toda la documentación con anterioridad.

Sra. Joanna vega 4-2002: Si ya se colocaron 5 personas máximas para cada punto para participar, respetemos y que solo sean esas 5.

Se somete a votación la aprobación del reglamento de la asamblea

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL



CPCO-02

mercio
gots
41 e

Los resultados de la votación son los siguientes:

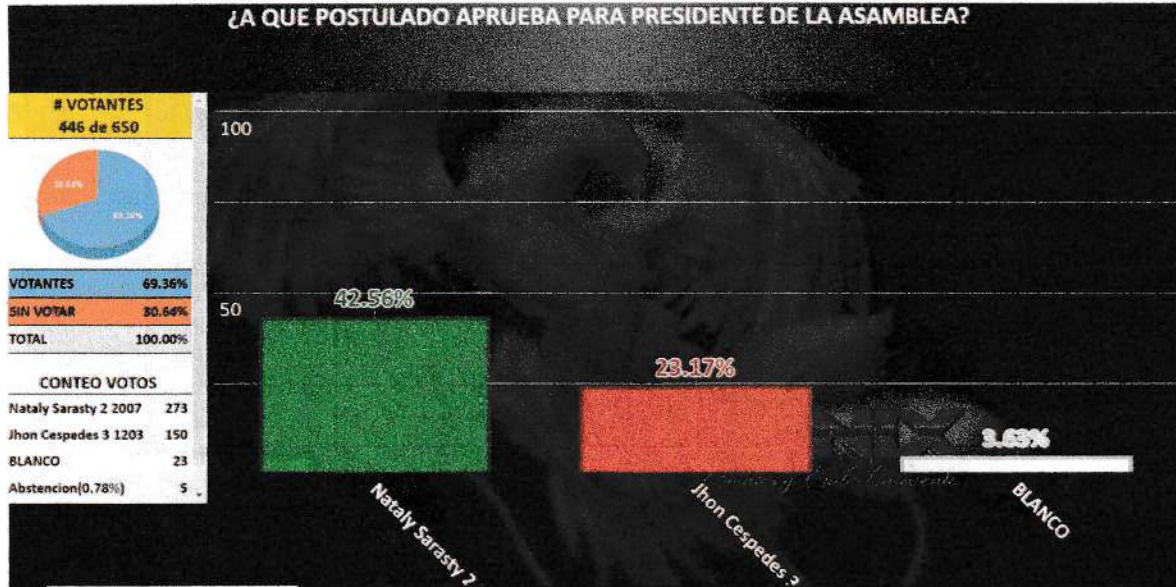
- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 65.44% votos 421
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 02.62% votos 17
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 02.96% votos 19

4. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

POSTULADOS:

- **Presidente:** Sra. Nataly Sarasty 2-2007
Sr. John Céspedes 3-1203
- **Secretario:** La administración.

Se somete a votación la aprobación del presidente y secretario de la asamblea



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por la Sra. Nataly Sarasty (color verde): con un coeficiente del 42.56% votos 273
- Por el Sr. John Céspedes (color Rojo): con un coeficiente del 02.62% votos 150
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 02.96% votos 23

5. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

POSTULADOS:

- Sra. Liliana Romero 2-704
- Sra. Sonia Huertas 4-1108
- Sra. Carolina Suarez 4-1702

Se somete a votación la aprobación de la comisión verificadora del acta

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL



e PCO-02

Cámara de Comercio de Bogotá
do P. Jota C.

Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 65.61% votos 422
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 00.16 % votos 1
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 02.47 % votos 16

6. INFORME Y DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL AÑO 2022.

Sr. William Cruz Sánchez Revisor Fiscal: Este informe no fue adjunto a la cartilla que les fue allegado a ustedes esta semana, producto que los mismos estados financieros y el informe de gestión, lo recibí el día jueves a las 18:00.

El siguiente es el informe que me corresponde presentar a esta honorable Asamblea General de propietarios en mi condición de Revisor Fiscal de su copropiedad.

INFORME

Esta Revisoría Fiscal, en el ejercicio de su función como ente de control, desarrolló tareas enmarcadas en el principio de independencia, eficiencia y oportunidad, ajustadas con alcance en el desarrollo de su encargo. En tal sentido, profirió recomendaciones al Consejo de Administración y la Administración las cuales fueron recibidas de forma respetuosa por los entes de dirección. Entre las observaciones relevantes, se mencionan las siguientes:

ÁREA ADMINISTRATIVA

La gestión administrativa de la copropiedad durante el periodo estuvo a cargo de:

- Desde noviembre 1 de 2021 y hasta octubre 31 de 2022, la empresa SAPCOL S.A.S. identificada con NIT No. 900.338.737 cuyo Representante Legal es la Sra. Claudia Pilar Rojas, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.656.126 quien actuó como Representante

Legal y administradora. Elección hecha por el Concejo de Administración según Acta No. 53 de octubre 05 de 2021.

- Luego y dada la no renovación del contrato, el Consejo de Administración contrató a la empresa OUTSOURCING MYR S.A.S. identificada con NIT No. 900,568.696 cuyo Representante Legal es la Sra. Jilka Brigitte Marín Romero, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.798.808 quien actúa como Representante Legal, esto según el Acta No. 81 de fecha octubre 6 de 2022 por el periodo comprendido entre noviembre 1 de 2022 hasta octubre 31 de 2023. Este reconocimiento como Representante Legal, tiene registro en la alcaldía Local de Engativá.
- La copropiedad recibió la certificación de la Norma Técnica Colombia NTC 5926- 1:2021, emitida por la empresa CERINEXT para sus ascensores (T1, T2, T3 venció en febrero 25 de 2023, T4 vence en septiembre 28 de 2022). La nueva administración se encuentra adelantando los temas correspondientes a la subsanación del primer reporte de inspección

En cuanto a la aplicación de la Ley 1581 de 2012, la administración del año 2021 al igual que la del 2022, cada suscribió un contrato para la elaboración del Manual de Tratamiento, Seguridad y Custodia de los Datos Personales e Información Sensible (A la fecha se cuenta con DOS manuales).

Sin embargo, no se presenta el informe del estado de la REAL implementación de ninguno de los actuales manuales y disposiciones referentes. Esto pone en alto nivel de riesgo a la copropiedad por posibles sanciones o incumplimiento en las operaciones administrativas a cargo.

En este tema la revisoría fiscal recomienda a la administración de la copropiedad, fortalecer la formalidad de la información contenida en el CCTV instalado en las áreas comunes. Igualmente, se tomen las acciones necesarias a fin de comunicar permanentemente a los copropietarios, residentes y visitantes de las áreas comunes, proveedores y contratistas, la identificación de la persona responsable del tratamiento de los datos personales e información sensible conocida y recaudada por la administración de la copropiedad a través de los diferentes medios (físico, digitales o electrónicos), la finalidad, existencia de dicha información y los derechos que le asisten a los propietarios de la misma. De acuerdo a conocer la política de tratamiento implementada.

Hacemos la recomendación al cumplimiento de estas políticas que no solo deben quedar consignadas en un manual electrónico y se convierten en letra muerta, básicamente el riesgo que toda copropiedad tiene es de nos custodiar y dar una adecuada administración de la información sensible, es importante que la administración en este aspecto tome el empoderamiento y la inmediata aplicación de dicho manual de tratamientos de datos personales.

En cumplimiento del Art. 15 de la Ley 675 de 2001, en la vigencia presupuestal informada, la copropiedad se encuentra amparada con la póliza de seguros de áreas comunes con las siguientes características:

COPROPIEDAD
VIGENCIA
ASEGURADOR
INT. ESTANJO
POLIZA
VALOR POLIZA (IVA INCLUIDO)
FECHA DEL AVALUO
AVALUADOR

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - P.H.
DE DICIEMBRE 20 2021 AL 20 DE DICIEMBRE 2022

Libro de: Actas de Asamblea
AXA COLMBIA
SUBROTOR DE SEGUROS LTDA
3169
\$ 85.449.223
DICIEMBRE 12 2019
UNILONJAS

CPC002
Cámara
de Comercio
de Bogotá

ANALISIS COBERTURAS

Concepto	\$ Avaluo	\$ Asegurado
BIENES COMUNES		
INDICE VARIABLE 5%	\$ 81.593.854.667	\$ 84.857.608.854
MUEBLES Y ENSERES		\$ 4.242.880.443
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 16.714.000	\$ 23.100.480
INDICE VARIABLE 5%	\$ 2.494.512.000	\$ 2.605.628.480
EQUIPO ELECTRONICO Y ELECTRICO FIJO		\$ 130.281.424
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	\$ 557.058.000	\$ 579.340.320
RESPONSABILIDAD CIVIL DIRECTORES Y ADMINISTRADORES		\$ 1.000.000.000
MANEJO GLOBAL COMERCIAL		\$ 200.000.000
		\$ 100.000.000

En este aspecto, recomendamos a la administración de la copropiedad la ACTUALIZACIÓN del avalúo técnico a precio de reconstrucción de las áreas comunes amparados con dicha póliza.

Con la Resolución 0312 de 2019, se establecieron los Estándares Mínimos del SG-SST y se definieron como un componente del sistema de garantía de calidad del sistema general de riesgos laborales de conformidad con el artículo 2.2.4.7.4 del Decreto 1072 de 2015.

Los Estándares Mínimos corresponden al conjunto de normas, requisitos y procedimientos, de obligatorio cumplimiento de los contratistas, mediante los cuales se establecen, verifican y controlan las condiciones básicas de capacidad técnico-administrativa y de suficiencia patrimonial y financiera indispensables para el funcionamiento, ejercicio y desarrollo de actividades en el sistema de gestión en SST.

Con la circular 0082 de diciembre 23 de 2022, emitida por el Ministerio de Trabajo y Protección Social, en cumplimiento con el art.27 de la resolución 0312 de 2019, "Tabla de Valores de los Estándares Mínimos", Art. 28 "Planes de mejoramiento conforme al resultado de la autoevaluación de los Estándares Mínimos" establece que desde el primer día hábil de enero hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año, se registrará en la página web del ministerio los informes de autoevaluación y los planes de mejora a la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. Tema sobre el cual la administración **NO** reportó a esta revisoría su oportuno cumplimiento a dicha disposición, al igual, **NO** se reporta certificado de disponibilidad técnica de la red contraincendios de la copropiedad.

Se recomienda a la administración ejercer un estricto cumplimiento, frente a la exigencia requerida a las personas naturales, prestadores de servicios ocasionales, previo a la contratación e inicio de los servicios en áreas comunes, respecto de la correcta afiliación y oportuno pago de sus aportes al Sistema general de Seguridad Social, específicamente ARL.

En el caso de los contratistas personas naturales la AFILIACIÓN DEBE CUMPLIRSE COMO TRABAJADOR INDEPENDIENTE. Así como también, verificar la actualización vigente de los certificados vigentes de trabajo en alturas o de manipulación eléctrica (Resolución No.003673 de 2008 emitida por el Ministerio de Protección Social). Esto con el fin de disminuir riesgos a cargo de la copropiedad en posibles cargas médicas o indemnizaciones al en caso de algún accidente dentro de la copropiedad.

Basado en el numeral 2 del Art. 51 de ley 675 de 2001, se recomienda a la administración, conservar y dejar evidencia mediante informe mensual de la gestión adelantada por medio físico o electrónico de la correspondencia que reciba, dirija, conozca o sea de su competencia (PQRS) en relación con su función como representante legal y administrador de la copropiedad. (Indicación contenida en el Manual de Tratamiento de Datos Personales e Información Sensible)

Igualmente, el numeral 2 de la Ley 675 de 2001, en referencia a las responsabilidades del administrador, en este año se procedió a comunicar a los propietarios la solicitud de actualización de la información del Libro de Propietarios y/o Residentes. Sin embargo, esta tuvo una respuesta mínima de parte de los propietarios. Por lo cual se ha recomendado a la administración siempre verificar dicha actualización directamente con el certificado de libertad y tradición del inmueble representado o confirmación en las entidades oficiales autorizadas.

ÁREA TRIBUTARIA Y FISCAL

La copropiedad no cuenta con contratos laborales suscritos directamente, razón por la cual no es responsable de salarios, prestaciones sociales ni aportes al sistema general de seguridad social ni parafiscales.

En la administración de la empresa SAPCOL SAS, se evidenció que la empresa contrataba personal por la modalidad de servicios y con exigencias de carácter laboral, donde se requirió a la empresa contratista el riesgo y pago de los servicios contratados.

La propiedad horizontal como persona jurídica que es, y en concordancia con el Art. 368 del E.T., se convierte en agente de retención en la fuente a título de impuesto de Renta. En cumplimiento de dicha responsabilidad la administración practicó las retenciones, presentó y pagó las 12 declaraciones mensuales de retención en la fuente del periodo.

Para el pago de la declaración de OCTUBRE se pagó extemporáneamente. Con respecto a la declaración de las retenciones del mes de DICIEMBRE se presentó y pagó extemporáneamente, generando la correspondiente sanción y liquidación de intereses. Por otra parte, la misma presenta diferencia de \$10.000 en relación al saldo reportado en los estados financieros.

Frente a esta responsabilidad fiscal, es prudente que la administración verifique y corrija la declaración de retenciones del periodo JUNIO de 2021, dado que sobre las mismas se reporta un saldo pendiente por DECLARAR y PAGAR por el valor de \$217.700 (Pasivos Estimados y Provisiones)

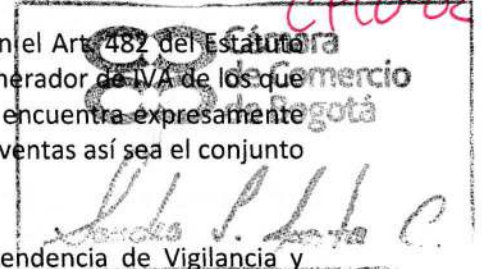
De igual forma y basados en la Resolución 000098 de 2020 v 000147 de 2021 y anexos, la copropiedad reportó información exógena a la DIAN en mayo 19 de 2022. De igual forma la copropiedad independientemente que no sea contribuyente del impuesto de Industria y Comercio en Bogotá D.C., reportó en agosto 1 de 2022 las operaciones comerciales realizadas en el año 2021 de acuerdo con las condiciones señaladas en la Resolución DDI-006006 de abril 4 de 2022 de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

La exoneración de impuestos nacionales consagrados en el Art. 33 de la Ley 675 de 2001 no opera frente a la responsabilidad en la prestación de servicios gravados con el impuesto sobre las ventas - IVA que las copropiedades ofrecen.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

El Art. 33 de la Ley 675 de 2001, debe interpretarse de conformidad con el Art. 482 del Estatuto Tributario. Por lo tanto, cada vez que la copropiedad realice un hecho generador de IVA de los que trata el art. 420 del mismo Estatuto y si la prestación del servicio no se encuentra expresamente excluida por los Art. 420 y 476 ibídem, se debe generar el impuesto a las ventas así sea el conjunto de tipo residencial



La revisoría fiscal se une a la recomendación emitida por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, dirigida a los contratantes y contratista de servicio de vigilancia privada, respecto de NO incursionar en alguna de las siguientes prácticas:

- El otorgamiento de descuentos financieros de cualquier índole cuyo efecto sea el pago de una cifra inferior a la tarifa regulada.
- El otorgamiento de descuentos por pronto pago de servicios de vigilancia
- La demanda y oferta adicional de personal de supervisión u operación del Servicio de Vigilancia y Seguridad Privada sin el reconocimiento en el precio final de, por los menos, el costo laboral en que incurre por el mismo la empresa o cooperativa que se pretende contratar.
- La demanda y oferta de equipos para la vigilancia y seguridad privada, so pretexto de ser valores agregados, a precios irrisorios o de amortizaciones contables por depreciación que no responden al valor real de mercado y a los costos asociados de instalación y mantenimiento de estos.

Como imperativo legal, a la aplicación de estas tarifas mínimas están sujetos los usuarios contratantes, de modo que al exigir o concebir la inclusión de bienes o servicios adicionales en la contratación de los servicios de vigilancia y seguridad privada, no pueden propiciar el desconocimiento de los elementos que integran la tarifa mínima regulada y fijada por virtud de la ley, en garantía de los derechos constitucionales de los trabajadores del sector.

Por tal razón, cuando los usuarios contratantes requieran de servicios o bienes adicionales y los conexos, estos deberán ser ofrecidos y cotizados por las Empresas o Cooperativas de Vigilancia y Seguridad Privada, que los ofrezcan de manera separada a los elementos de la tarifa mínima, a precios o valores reales y de mercado, y por ende, deben ser contratados de esa manera por quienes estén interesados en ellos, so pena de incurrir en prácticas restrictivas de la competencia, como por ejemplo precios predatorios, es decir, aquellos que dan a los clientes de un mercado competitivo o cuyas tarifas no están sujetas a regulación, tarifas inferiores a los costos operacionales, especialmente cuando la misma empresa y cooperativa presta servicios en otros mercados en los que sus tarifas están sujetas a regulación, con el ánimo de desplazar competidores o ganar posición dominante ante el mercado o clientes potenciales.

Es prudente EXIGIR a las empresas administradoras de la copropiedad el estricto cumplimiento de soportes de todas sus adquisiciones de bienes o servicios a cargo de la copropiedad con FACTURA ELECTRÓNICA o DOCUMENTO EQUIVALENTE, esto en concordancia con la resolución 00042 expedida por la DIAN. Se recomienda, ejercer mayor práctica de esta política de trabajo y evitar realizar algún tipo de compra sin el cumplimiento de este requisito normativo.

La copropiedad se encuentra registrada como responsable de suministrar información en el Registro Único de Beneficiarios Finales (RUB). El suministro inicial de la información debe efectuarse, a más

tardar el 31 de julio de 2023, proporcionando la información correspondiente a la fecha en que se efectúa el suministro de la información. (Resolución 12 de septiembre 28 de 2022)

ÁREA FINANCIERA

Dando cumplimiento al Art. 35 de la Ley 675 de 2001, la administración estaba reportando la consolidación del 100% de los recursos económicos provisionados como Fondo de Imprevistos en la cuenta de ahorros No.051-85045-6. Sin embargo, la nueva administración a cargo de la empresa OUTSOURCING MYR SAS en el mes de diciembre de 2022, procedió a realizar los siguientes desembolsos:

NIT	Día	Mes	Año	Concepto y Detalle de la Operación	Tipo C	Egreso	Valor
79613079	16	12	2022	EDGAR OLARTE SANCHEZ*CABLEADO DE REDES 4 PUNTOS/SUMINISTRO DE	2	1732	\$ 1.700.000
1016031620	16	12	2022	DIANA PAOLA CORREA H*SUMINISTRO MATERIAL NAVIDEÑO	2	1730	\$ 468.000
79733843	28	12	2022	ANTICIPO OBRA RECEPCION*VILLAMIL VILLAMIL ANDRES FRANCISCO	2	1741	\$ 5.000.000
52158102	28	12	2022	COMPRA ESCALERA, CANALETAS Y BLOQUEO PAR*NATALY SARASTY ZAMBRANO	2	1743	\$ 782.540
900638542	30	12	2022	DESMONTE DE 4 FACHADAS INCLUYE 7 PUERTAS E INST*CRISTALI 304 SAS	2	1740	\$ 711.280
79613079	30	12	2022	PINTURA OFICINA ADMIN Y SUMINISTRO MUEBL*EDGAR OLARTE SANCHEZ	2	1742	\$ 1.200.000
830114571	30	12	2022	FESU-002654 COMPRA PINTURA MANTE TORRES*ULTRA PINTURAS SAS	2	1739	\$ 35.198.664
900836649	30	12	2022	FV 0518 COMPRA DE MANGUERA LUCES*ILUDAINS DE COLOMBIA SAS	2	1761	\$ 5.000.000
1016031620	30	12	2022	CTA COBRO SUMINISTRO MATERIAL NAVIDAD*DIANA PAOLA CORREA HERNANDEZ	2	1755	\$ 1.920.000
900943243	30	12	2022	COMPRA GIRNALDAS NAVIDAD*SURAMERICA COMERCIAL SAS	2	1758	\$ 191.596
900568696	30	12	2022	REEMBOLSO CAJA MENOR DIC*OUTSOURCING MYR SAS	2	1733	\$ 613.600
900568696	30	12	2022	REEMBOLSO CAJA MENOR DIC*OUTSOURCING MYR SAS	2	1733	\$ 2.446.320
860520474	30	12	2022	Sandra Milena Bedoya*COMPRA A*ESPUMAPOR Y COMPAÑIA LTDA	2	1757	\$ 3.000.000
900637537	31	12	2022	GASTOS FINANCIEROS E INTERESES FINANCIEROS * Banco AV VILLAS	14	239	\$ 83.094

Indagada la administración respecto de estos pagos realizados desde la cuenta de ahorros y el respaldo de los recursos del Fondo de Imprevistos. La Sra. Jilka Marín, indicó que los recursos del Fondo de Imprevistos los respaldaría con los CDT constituidos a la fecha. Tal como lo reporta en la Revelación 2 (efectivo con restricción de uso) en los estados financieros.

El resultado de la gestión de cobro de cartera presentó en el año una disminución anual del 5%

Periodo	Saldo Cartera	Variación	
		%	\$
Diciembre 2021	254.585.841		
Enero	257.991.173	1,3%	\$ 3.405.332
Febrero	255.026.200	-1,2%	-\$ 2.964.973
Marzo	206.126.573	-23,7%	-\$ 48.899.627
Abril	219.047.485	5,9%	\$ 12.920.912
Mayo	220.968.274	0,9%	\$ 1.920.789
Junio	221.954.511	0,4%	\$ 986.237
Julio	231.352.172	4,1%	\$ 9.397.661
Agosto	226.826.409	-2,0%	-\$ 4.525.763
Septiembre	231.324.567	1,9%	\$ 4.498.158
Octubre	241.852.449	4,4%	\$ 10.527.882
Noviembre	251.998.176	4,0%	\$ 10.145.727
Diciembre 2022	243.049.486	-3,7%	-\$ 8.948.690
Variación Anual		-5%	-\$ 11.536.355
Variación Abril a Diciembre		10%	24.002.001

Se presentan a continuación los saldos de carteras mayores.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02

APARTAMENTO	Cartera ↑ a \$3 millones		Variación %	Variación \$
	2022	2021		
2-0508	\$ 39.570.696	\$ 33.526.296	15%	\$ 6.044.400
1-0907	\$ 34.728.785	\$ 28.925.103	17%	\$ 5.803.682
2-2003	\$ 21.315.617	\$ 16.465.848	23%	\$ 4.849.769
2-0306	\$ 16.061.620	\$ 11.430.716	29%	\$ 4.630.904
2-2004	\$ 15.936.916	\$ 11.653.876	27%	\$ 4.283.040
2-1707	\$ 6.853.025	\$ 6.562.956	4%	\$ 290.069
1-0508	\$ 5.646.122	\$ 2.905.022	49%	\$ 2.741.100
2-1906	\$ 4.993.200	\$ 1.682.900	66%	\$ 3.310.300
4-1107	\$ 4.661.968	\$ 2.798.457	40%	\$ 1.863.511
2-0208	\$ 3.928.983	\$ 4.270.880	-9%	-\$ 341.897
4-1902	\$ 3.633.200	\$ 570.800	84%	\$ 3.062.400
3-0208	\$ 3.257.300	\$ 387.100	88%	\$ 2.870.200

Cámara de Comercio de Bogotá
[Signature]

A continuación, presento cuadro comparativo de liquidez financiera a cierre de:

	2022		2021
	DICIEMBRE	OCTUBRE	
Recursos Disponibles			
Caja	\$ 50.000	\$ 496.100	\$ 909.000
AV Cta. Cte. N° 051-06177-8 Rec.	\$ 20.073.402	\$ 106.849.553	\$ 43.211.221
Caja Social No. 3708-1	\$ 137.970	\$ 0	\$ 0
Certivillas N° 051-85045-6 F.I.	\$ 98.722	\$ 57.741.387	\$ 48.356.931
AV CDT N° 1806130080332 Prov. Asc.	\$ 22.121.295	\$ 22.121.295	\$ 21.953.368
AV CDT N° 2104090020866	\$ 8.819.117	\$ 8.819.117	\$ 8.792.853
Credifinanciera CDT	\$ 116.161.767	\$ 116.161.767	\$ 177.211.531
AV CDT N° 1711270040512	\$ 25.068.850	\$ 25.068.850	\$ 25.068.850
AV CDT N° 1806130090337	\$ 13.907.029	\$ 13.907.029	\$ 13.804.720
AV CDT N° 1902050010339	\$ 7.390.761	\$ 7.390.761	\$ 7.052.057
	\$ 213.828.913	\$ 358.555.859	\$ 346.360.531

Recursos Comprometidos			
Fondo de Imprevistos	\$ 62.918.165	\$ 60.313.619	\$ 47.290.888
Reserva Emergencia COVID-19	\$ 7.441.120	\$ 7.441.120	\$ 7.441.120
Honorarios	\$ 1.899.206	\$ 1.066.970	\$ 7.486.818
Servicios de Mantenimiento	\$ 8.063.831	\$ 17.755.806	\$ 9.711.094
Mantenimiento Ascensores	\$ 8.519.000	\$ 0	\$ 17.154.100
Vigilancia	\$ 47.834.912	\$ 82.787.312	\$ 0
Servicios de Aseo	\$ 11.952.043	\$ 11.954.906	\$ 32.326.012
Servicios Públicos	\$ 925.000	\$ 925.000	\$ 7.761.257
Seguros	\$ 0	\$ 1.612.726	\$ 85.449.223
Servicio Administración	\$ 10.204.473	\$ 16.247.973	\$ 6.043.500
Proveedores	\$ 94.084.232	\$ 9.860.087	\$ 6.715.944
Retención en la Fuente	\$ 6.567.158	\$ 1.591.663	\$ 3.843.222
Obligaciones Fiscales	\$ 217.700	\$ 217.700	\$ 217.700
Anticipo Administración, Parq.	\$ 25.829.869	\$ 18.178.041	\$ 18.574.450
Recaudo Cuota Extraordinaria Cubiertas 2021	\$ 0	\$ 0	\$ 55.744.195
Anticipo Recibidos para Terceros	\$ 0	\$ 0	\$ 20.222.467
Provisión Reposición Rptos de Ascensores	\$ 55.792.977	\$ 55.792.977	\$ 56.426.977
Provisión Mant. Puertas Emergencia	\$ 6.330.000	\$ 6.330.000	\$ 6.330.000
Provisión Sistema Detección de Incendio	\$ 2.680.000	\$ 2.680.000	\$ 2.680.000
Provisión Mant. Cubiertas	\$ 0	\$ 0	\$ 97.000.000
Provisión Gimnasio	\$ 0	\$ 0	\$ 721.933
	\$ 351.259.686	\$ 294.755.900	\$ 489.140.900

Liquidez Operativa | **-\$ 137.430.773** | **\$ 63.799.960** | **-\$ 142.780.368**

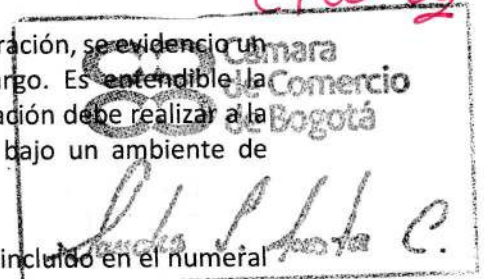
ÁREA CONTROL INTERNO

- El manejo de los recursos económicos se realiza bajo el control y operación directa del Administrador de la copropiedad como lo establece la Ley 675 de 2001. Estos recursos están bajo el control conjunto entre la Administración directamente y uno de los miembros del Consejo de Administración delegado para realizar autorización definitiva de los pagos programados y autorizados por el administrador.
- De forma periódica, acatando las medidas de salubridad necesarias, se reunió formalmente el Consejo de Administración con el propósito de recibir informes, debatir propuestas y ejercer su función de control interno a la gestión administrativa.
- El libro de actas de reunión del Consejo de Administración se encuentra desactualizado (Pendiente Nro. 51 y 73) y otras pendientes de firmas de algunos Consejeros. La última acta impresa en el libro oficial es la No. 86 de fecha marzo 28 de 2023. (Los folios REGISTRADOS en la Cámara de Comercio se agotaron y no han realizado el nuevo registro)
- Los integrantes del Consejo de Administración conocen la normatividad vigente respecto de la responsabilidad que le asiste a este órgano directivo, por lo cual su función no debería generar ningún tipo de coadministración. Esta recomendación se dio al inicio del periodo de trabajo, sin embargo, se presentaron evidentes discrepancias por dicho motivo.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

- Desde el inicio del periodo de trabajo del actual Consejo de Administración, se evidenció un ambiente hostil entre sus miembros y las administraciones a cargo. Es entendible la responsabilidad y puntual seguimiento que el Consejo de Administración debe realizar a la gestión administrativa. Pero dicha labor siempre debe realizarse bajo un ambiente de respeto total entre las partes.
- Una de las funciones a cargo del administrador de la copropiedad e incluido en el numeral 4, del Art. 51 de la ley 675 de 2001, en la cual se indica "Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal." Esta labor no cuenta con un acta de reunión de Consejo de Administración donde se dé el aval definitivo a estos informes.
- Uno de los temas que se manifestó reiterativamente a las administraciones a cargo de la copropiedad, en particular a la actual empresa OUTSOURCING MYR SAS., consiste en la extemporánea o nula entrega de los reportes MENSUALES de gestión y financieros. Esto motivó la realización extemporánea de la asamblea general ordinaria de copropietarios este año. Donde la ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno de la copropiedad nos menciona que debemos reunirnos dentro de los TRES primeros meses del año.
- Considera esta revisoría, que se incumplió el protocolo interno de la copropiedad en referencia a la contratación de bienes o servicios, por parte de la misma empresa administradora. En cuanto además del servicio de administración y contabilidad la actual empresa OUTSOURCING MYR SAS, es contratista de otros servicios para la copropiedad.
- Importante indicar a la administración el puntual seguimiento a la conciliación con la constructora, quien reiteró el ofrecimiento de entrega a 35 DEPÓSITOS a título de DONACIÓN en el proceso de conciliación por la recepción de áreas comunes. (Pág. 38 del informe Administrativo)
- He recomendado a las administraciones entrantes, se realice un diagnóstico inicial al momento de recibir la copropiedad y basados en dicho reporte se REQUIERA FORMALMENTE a las empresas administradoras salientes todos los temas, documentos o gestiones correspondiente que fueren necesarias a fin de establecer las debidas acciones que permitan un adecuado resguardo del interés general de la copropiedad y se emitan las correspondientes actas de liquidación de los contratos.
- En esta ocasión, tan solo al conocer el informe de la gestión administrativa, conozco en detalle el reporte por parte de la actual empresa administradora, de una serie de fallas administrativas e incumplimientos contractuales de la anterior empresa administradora SAPCOL SAS. Por lo anterior, reitero mi solicitud para que se formalice y convoque a la empresa SAPCOL SAS para proceder con sus descargos puntuales a estos asuntos anotados.

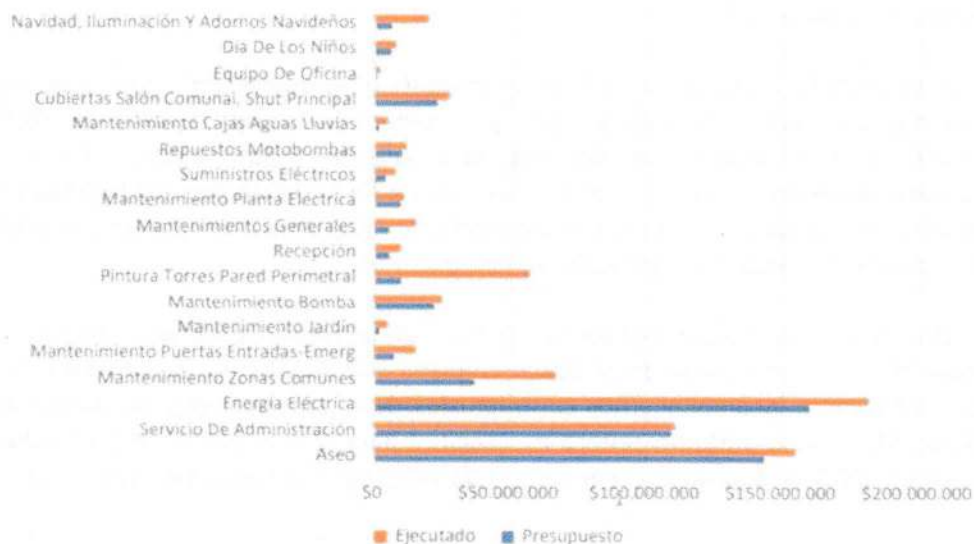


EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

- A fecha de corte de octubre 31 de 2022, la administración a cargo de la anterior empresa administradora reportó un resultado presupuestal con excedente de \$97.665.960. Comportamiento que se mantuvo estable en el mes de noviembre del mismo año.
- Para el mes de DICIEMBRE de 2022, la empresa administradora ejecutó gastos e inversiones que superaron las proyecciones presupuestales, cerrando operaciones con un resultado DEFICITARIO de \$62.133.578. Se recomienda a las administraciones sujetarse a las disposiciones normativas dictadas por la asamblea general de copropietarios.
- El informe de ejecución presupuestal es una importante herramienta de permanente control a la gestión administrativa. A continuación, presento un resumen de los ítems con variaciones relevantes.

Concepto	Presupuesto	Ejecutado	Variación %	\$
Aseo	\$ 143.153.232	\$ 154.554.022	7%	\$ 11.400.790
Servicio De Administración	\$ 108.953.631	\$ 110.345.687	1%	\$ 1.392.056
Energía Eléctrica	\$ 159.648.444	\$ 181.374.680	12%	\$ 21.726.236
Mantenimiento Zonas Comunes	\$ 36.632.173	\$ 66.257.553	45%	\$ 29.625.380
Mantenimiento Puertas Entradas-Emerg	\$ 7.473.200	\$ 15.342.250	51%	\$ 7.869.050
Mantenimiento Jardín	\$ 2.000.000	\$ 4.688.942	57%	\$ 2.688.942
Mantenimiento Bomba	\$ 22.014.000	\$ 24.782.988	11%	\$ 2.768.988
Pintura Torres Pared Perimetral	\$ 9.920.000	\$ 56.985.030	83%	\$ 47.065.030
Recepción	5.240.473	9.416.103	44%	\$ 4.175.630
Mantenimientos Generales	5.500.008	15.199.438	64%	\$ 9.699.430
Mantenimiento Planta Eléctrica	9.477.948	10.613.489	11%	\$ 1.135.541
Suministros Eléctricos	4.300.000	7.615.169	44%	\$ 3.315.169
Repuestos Motobombas	10.000.000	11.732.210	15%	\$ 1.732.210
Mantenimiento Cajas Aguas Lluvias	1.500.000	4.624.000	68%	\$ 3.124.000
Cubiertas Salón Comunal, Shut Principal	23.000.000	27.331.981	16%	\$ 4.331.981
Equipo De Oficina	1.000.800	1.831.780	45%	\$ 830.980
Día De Los Niños	6.220.000	7.888.625	21%	\$ 1.668.625
Noche, Iluminación Y Adornos Navide	6.190.000	19.595.322	68%	\$ 13.405.322

Gastos con Mayor Ejecución 2022



INFORMACIÓN FINANCIERA Y CONTABLE

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

Importante anotar que tan solo el pasado jueves 27 de abril de 2022, recibí de parte de la administración el paquete de estados financieros certificados y con firma original de parte de la Sra. Jilka B. Marín Romero y el Sr. Diego Arley Tuta, en su calidad de Representante Legal y Contador de la copropiedad respectivamente.

En dicha certificación en su numeral 2, los profesionales indican que "No se puede asegurar que haya habido irregularidades que involucren a los miembros de la administración, que pueda tener importancia relativa sobre los estados financieros enunciados".

Esta notificación cuestiona la seguridad de la información financiera certificada, lo cual debe ser aclarado previamente.

En la Políticas Contables, Revelaciones y Notas Explicativas de los Estados Financieros por el Año que termina el 31 de diciembre de 2022, comparativo con los del año 2021. Emitidas por la administración se evidencian las siguientes novedades:

- a) En el numeral 2.1. Hace referencia al que se observó la aplicación de "información financiera para Pymes", donde es propio que la copropiedad aplique una contabilidad simplificada del grupo 3 de implementación NIF.
- b) En el numeral 2.2, se indica otra copropiedad "Conjunto Colina Club"
- c) Para el numeral 2.3, "Intereses de Mora" se describen las tasas para los años 2018 y 2019, debiendo corresponder los períodos reportados y certificados 2022 y 2021.
- d) En el numeral 2.4, no se aplicó la clasificación indicada para el "Efectivo y Equivalente al Efectivo, no corriente", se agrupó todo como un activo corriente.
- e) En la Revelación 4, no se describe en detalle lo mencionado en la política contable "Propiedad, Planta y Equipo" Página 16 del informe administrativo. "Los activos totalmente depreciados pero que continúan en condiciones de uso y se registran y revelan mediante nota" Dando alcance a dicha política contable, no es preciso el registro como activo de la compra de computadores e impresoras por valor de \$11.090.000. Se recomienda registrar el gasto y generar el control mediante inventarios de responsabilidad administrativa.
- f) La Revelación 3. Precisamente en la página 20 del informe administrativo, se suprimieron tres ceros. Lo cual ocasiona diferencia en la interpretación y operación aritmética de la nota,
- g) En la Revelación 8, se menciona que el Fondo de Imprevistos contable es de \$70.359.28. Sin embargo, su saldo corresponde a \$62.918.165. La diferencia corresponde al Fondo de Reserva covid19

En los diferentes reportes emitidos por esta revisoría fiscal, se solicitó a la administración la relación detallada de las consignaciones por identificar, tanto las correspondientes al corte octubre 31 de 2021, al igual que las comprendidas desde noviembre 1 de 2021 al 31 de octubre de 2022. Sin embargo, no se recibió tal informe. Luego leo en el informe administrativo que se tomó la determinación de trasladar al ingreso el valor de las consignaciones anteriores y del periodo año

2018. Frente a esta determinación se trasladaron no sólo las del año 2018, sino también las de corte a OCTUBRE 31 DE 2021 por valor de \$13.347606.

El valor registrado como anticipo a cargo de la Sra. Claudia Pilar Rojas Pita, fue consignado el 26 de diciembre a la cuenta corriente #051061778 del banco AV Villas, a favor de la copropiedad.

El gasto por concepto de servicios públicos no tiene el registro a las fechas de corte e incluso no se legalizó el doble pago del servicio de Acueducto y Alcantarillado el cual se reporta como ANTICIPO, en los estados financieros presentados.

No se reportan ingresos por concepto de parqueadero de los períodos noviembre y diciembre de 2022

Falta el registro contable de ingreso por MAQUINA VENDING, para el último bimestre 2022

Se registraron otros ingresos contables por valor de \$33.370,441, donde se incluyen la cancelación de cuentas por pagar por \$6.043.500 a cargo de la administración del año 2019 y quienes actualmente están reclamando dichos valores. Se recomienda conciliar estos saldos previos al traslado contable.

No se registran cuentas por pagar a cargo del contratista LAITON LAWYER'S. S.A.S., reportados por la administración en su informe. (pág. 35)

El valor registrado contablemente por concepto de Deterioro de Cartera se aplicó al concepto de intereses moratorios lo cual superó la base estimada para tal deterioro. Saldo de la cartera por Intereses Moratorios \$58.823.854 Vs. \$80.289.941 de la provisión estimada para este mismo concepto.

La certificación de los estados financieros no registra fecha de emisión de dicho documento.

En el trabajo adelantado durante el periodo, como Revisor Fiscal atendí los comunicados, consultas o solicitudes de opinión recibidos de parte del Consejo de Administración. Administrador, Contador y/o copropietarios.

Periódicamente asistí a la copropiedad, realice la inspección a las áreas comunes, verifique documentos contables, contratos y realice las recomendaciones de mejora a los procesos administrativos en beneficio de la copropiedad en general.

DICTAMEN A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2022

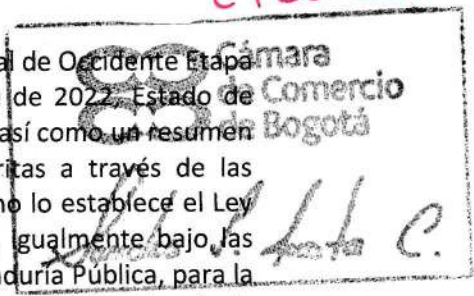
Introducción

En conformidad con el marco técnico normativo de información financiera y aseguramiento de la información aceptado en Colombia, para el ejercicio profesional y en calidad de Revisor Fiscal de la Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I P.H., presentó el dictamen a los estados financieros individuales, correspondientes al periodo transcurrido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2022.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
Opinión con Salvedad Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02

He auditado los estados financieros individuales de la Ciudadela Parque Central de Occidente Etapa I P.H., que comprenden Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022, Estado de Resultados del periodo comprendido entre enero 01 a diciembre 31 de 2022, así como un resumen de las principales políticas contables y otra información explicativa descritas a través de las Revelaciones o Notas a los Estados Financieros que han sido preparadas como lo establece el Ley 1314 de 2009 y su Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 Anexo 3., igualmente bajo las directrices de las Orientaciones Profesionales del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas Contables, adoptadas al interior de la entidad. Formando con ellos un todo indivisible, necesarios para el análisis y entendimiento de la real situación financiera de la copropiedad.



En mi opinión, y luego de la auditoría practicada a los estados financieros adjuntos a este dictamen, que fueron tomados fielmente de los libros oficiales, considero NO presentan razonablemente en todo aspecto material la situación financiera de la entidad de conformidad con el anexo No. 3 del decreto único reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios.

INTERVENCIONES:

Sra. Liliana Rodríguez 4-308: El Revisor Fiscal menciona que su informe es con salvedades, yo le pregunto si las cifras, todas no son razonables o si las cifras son razonables, salvo o a excepción de, por qué ese informe me dejo muy preocupada. Los estados financieros y el informe del Revisor Fiscal porque no estuvieron disponibles 15 días hábiles pues como la norma lo expone a esta asamblea, recibió la información definitiva el 27 de abril, tres días antes de esta asamblea y por último, el Revisor Fiscal deja la sensación que las sugerencias que él ha dejado a la administración no hubiesen tenido en cuenta y no sé si todas las observaciones, sugerencias, definitivamente, no fueron escuchadas y por eso el las manifiesta aquí porque no entiendo.

Sr. Revisor Fiscal: Mi dictamen es un dictamen con salvedad, teniendo en cuenta que no toda la información financiera debe ser corregida, solo algunas y por eso lo anoto en la parte final de mi informe, el paquete con estos informes los recibí el día jueves que asistí a la copropiedad he estado reclamando a la administración los estados financieros certificados se componen del documento de certificación y firmados por parte del representante legal y contador público, este paquete en la tarde del jueves no estaba tampoco en la oficina de administración sino hasta las 06:00 p.m. fue dejado en recepción para mi conocimiento y entrega, un Revisor Fiscal no puede opinar estados financieros que no estén certificados, reportes mensuales cuando anuncio que mis reportes periódicos emitía el consejo de administración y la administración se han recibido respetuosamente pero no han atendido en su puntualidad, esta serie de recomendaciones que emito no han tenido ningún seguimiento hablo de, consignaciones por identificar, deudores varios, anticipos, en la compra de activos fijos por computadores, se registraron como un gasto luego en el proceso de mejora que el área administrativa, frente a las retenciones en la fuente, nosotros, la revisoría fiscal las avala previamente la declaración de retenciones a la fuente del mes de diciembre, presento 3 veces ante esta revisoría fiscal y se emitieron las debidas recomendaciones y mejoras y tan solo en él, es de marzo y se procedió al aval y a la firma, tengo los reportes donde las cifras estaban conciliadas, en la extemporaneidad en el mes de octubre correspondía la entrega de la anterior administradora con tiempo de entrega de la recepción de la nueva administración.

La cartera por sus diferentes conceptos, tiene una cartera total de \$243.000.000, frente a \$254.585.000 que se presentaron en el año 2021, lo que nos da una disminución del 5%, adicional a la cartera, cabe mencionar 2 aspectos que son relevantes en este informe:

Consignaciones pendientes por consignar que efectivamente, que es un valor menor de la cartera.

El deterioro de cartera que en el informe de revisoría fiscal no se menciona que al mes de octubre no hay un deterioro de cartera como tal por parte de la empresa SAPCOL, lo cual es válido porque este deterioro se debe realizar al mes de diciembre, tienen un deterioro acumulado a la fecha de \$123.000.000, lo que nos da una cartera neta de \$99.326.536 frente a los \$134.995.453 para el año 2021.

CARTERA	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
ADMINISTRACIÓN	\$ 162.475.234	\$ 175.738.595	-\$ 13.263.361	-8%
INTERESES DE MORA POR	\$ 58.013.297	\$ 45.027.384	\$ 12.985.913	29%
PARQUEADERO COMUNAL	\$ 235.100	\$ 834.100	-\$ 599.000	-72%
EXT RECEPCIÓN ÁREAS COMUNES	\$ 522.120	\$ 522.120	\$ -	0%
TARJETAS DE PROXIMIDAD		\$ 7.000	-\$ 7.000	-100%
RETROACTIVO	\$ 409.200	\$ 429.800	-\$ 20.600	-5%
SANCIONES Y RECARGOS	\$ 653.450	\$ 481.550	\$ 171.900	36%
HONORARIOS ABOGADO		\$ 6.672.953	-\$ 6.672.953	-100%
HONORARIOS ABOGADO 2	\$ 16.558.991	\$ 19.429.776	-\$ 2.870.785	-15%
INTERESES CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 810.557	\$ 590.457	\$ 220.100	37%
EXTRAORDINARIA CUBIERTAS 2021	\$ 1.117.936	\$ 2.600.305	-\$ 1.482.369	-57%
DAÑOS ÁREAS COMUNES	\$ 989.800	\$ 949.700	\$ 40.100	4%
GASTOS DOCUMENTOS PROCESO	\$ 1.263.800	\$ 1.302.100	-\$ 38.300	-3%
TOTAL CARTERA	\$ 243.049.485	\$ 254.585.840	-\$ 11.536.355	-5%
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	-\$ 20.684.666	-\$ 20.316.032	-\$ 368.634	2%
DEPÓSITOS PENDIENTES POR	\$ -	-\$ 22.519.114	\$ 22.519.114	-100%
DETERIORO DE CARTERA	-\$ 123.038.286	-\$ 76.755.241	-\$ 46.283.045	60%
TOTAL CARTERA NETA	\$ 99.326.533	\$ 134.995.453	-\$ 35.668.920	-26%

UNIDADES CON MAYOR IMPACTO

Como bien lo decía el Revisor Fiscal está concentrado básicamente en 6 apartamentos, que ya la administración nos dará el informe del proceso que se encuentra cada uno de los apartamentos. Estos apartamentos a su vez tienen más del 50% de la cartera morosa del conjunto.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sra. Administradora: Soy la representante legal de la Asamblea de Accionistas de la Ciudadela Parque Central de Occidente del 2022, lo que quiere decir es que estamos respondiendo por una operación de 1 de enero al 31 de octubre, que no nos corresponde, siendo así muchas falencias encontradas corresponden a la empresa saliente, que acompañaba a su Revisor Fiscal, luego del ejercicio a 31 de octubre, nos entregan unos pasivos para cancelar que ascienden a \$148'000.000, lo que quiere decir es que nos entregaron debiendo 2 meses a la vigilancia al aseo y así fueron los pasivos que nos fueron entregando, entendemos que no pueden presentar ni excedentes ni déficit porque excedentes es cuando ustedes dejan de pagar y el déficit es cuando no le alcanza para pagar sus pasivos, ustedes atendieron un presupuesto y sobre este presupuesto la empresa SAPCOL lo trabo de enero a octubre y efectivamente tendrán sus salvedades de sus estados financieros intermedios, que no podría yo responder por algo que efectivamente no lo hice, en una de las observaciones del Revisor Fiscal, manifiesta que hemos llamado en orden a todas las empresas y efectivamente outsourcing hizo un diagnóstico cuando ingrese a la copropiedad y me mostró el panorama de cómo estaba la copropiedad no solamente administrativamente si no con temas contables lo que quiere decir es que ustedes vienen arrastrando temas contables administrativos no de esta administración si no de administraciones anteriores.

Con respecto a la máquina, es una máquina que efectivamente la administración no puso y que también ya viene rodando de otra administración y hay que mirar si ustedes consideran dejarla o retirar; las sanciones por la no presentación de la retención de la fuente, la administración asumirá las sanciones cuando hayan al lugar de asumirlas, la verdad se tiene aún facturas pendientes no solo a SAPCOL si no al Sr. William del cual también a llego un derecho de petición donde decía que se le pagara las cuentas y de allí efectivamente también caducan, lo que quiere decir que ya deben retirar pasivos de sus cuentas por que las tienen presentes y no ha sucedido; entre noviembre y diciembre se dio fue pagar pasivos, atender lo que ustedes habían aprobado y resolver efectivamente la empresa SAPCOL que hablar de la ausente no es sano y tratamos de solventar y corregir lo que ellos traían entre ellos, traían un tema con los abogados Leyton, pagaron 2 veces su sistema de gestión y hay un tema que si pagan 2 veces si no hay el control es muy difícil que yo pueda solventarles, de noviembre a diciembre para cerrar un año fiscal que no fue el de nosotros para tratar de solventar todos aquellos temas administrativos que se quedaron colapsados en temas contable esta administración, ha llegado a subsanar lo que ustedes traían anteriormente y que tenemos que responder por una operación pero ustedes tienen que entender que el tema de la administración no solo es de la representante legal, viene mancomunado con el consejo administrativo y su Revisor Fiscal, lo que se entiende es que se siente se trabaje y se subsane y efectivamente se les presente una información totalmente trabajada; los CDT, tenían cartera morosa y el fondo de imprevistos lo tenía una cuenta de ahorros y tenía muchos CDT abiertos de recuperación de cartera lo que hizo que efectivamente su conjunto no quedara con flujo de caja para trabajar, esto haciendo efectivamente que sus pasivos crecieron y no tuvieron como atenderlos, lo que quiere decir que al momento de migrar las cuentas del banco AV VILLAS lo estaba cobrando \$1.200 más IVA por transar, pasamos al BANCO CAJA SOCIAL que no nos cobra por transar y tiene reciprocidad.

Una vez efectiva se cierran las cuentas se hace la reorganización de la misma, que de acuerdo a la norma y al derecho que nos asiste, nos permite hacer la reorganización, lo que quiere decir es que se encontraba en CDT para que ustedes renten, se dejó en los CDT efectivamente para el fondo de imprevistos porque todos cumplieron su tiempo de renovación, no se podían tocar el dinero para tener en el flujo de caja, lo que se entendió es que se sacó de la cuenta que se tenía destinada en el fondo de imprevistos para atender sus pasivos y en la reorganización se dejaron los CDT como su fondo de imprevistos, lo que quiere decir que el fondo de imprevistos no está desmonetizado está

Sra. 4-1201: Dadas estas inconsistencias que nos presenta revisoría fiscal no es procedente aprobar los estados financieros, soy revisoría fiscal y siempre se presenta un informe de un revisor, se deben generar planes de acción y se deben hacer seguimiento al cumplimiento a esos planes de acción, este informe ya tiene planes de acción por parte de la administración porque si no queda en letra muerta por que no toma las acciones respectivas, la administración no puede reafirmar los estados financieros porque precisamente más de labor de un Revisor Fiscal, quiero que nos aclaran quien nos aprobó el excedente de los \$97.000.000 que mencionó el Revisor Fiscal y el déficit de los \$62.000.000 porque para eso se hace aprueba un presupuesto en la asamblea para que se cumpla. El tema de los \$35.000.000 que se gastó del fondo de imprevisto se supone que el fondo es para imprevistos, se superó el presupuesto se gastaron \$35.000.000 más, entonces sí sería bueno que justificaran y en cuanto a las extemporaneidades de la presentación de las declaraciones, si la administración no paga, considero esas sanciones las paguen ellos.

Sra. Marisol Caro 906: Me preocupa todo lo que está sucediendo en el conjunto, no sé por qué estamos nombrando un consejo donde no debió que pasaran toda esta situación, el abuso que está incurriendo la administración e independiente de la evidencia de conflictos que hay entre ellos, la prioridad es el conjunto y se están dedicando más al tema personal que al conjunto y deberían evaluar y no nombrar personas que ya han estado en el consejo por que seguiremos en este mismo problema.

Sra. Mayerli Tello 2-502: Me encuentro muy preocupada con este informe porque la verdad pareciera que el Consejo estuviera brillando por su ausencia y esta solo la administración ejecutando cosas que realmente están sobrepasando nuestro presupuesto y que fue aprobado, no entiendo hasta donde sé que en el fondo de imprevisto se puede sacar dinero de este fondo una vez la asamblea lo haya autorizado, hay un déficit de \$60.000.000 entre octubre y diciembre se ha gastado mucho dinero que no veo la justificación \$245.000.000 y \$60.000.000, a mí me parece que hay que ponerle más atención señores consejeros al tema de las finanzas que a las riñas que haya entre ustedes porque esto es el patrimonio de nosotros y sugiero que renovemos el consejo y empecemos de nuevo, con tantos cambios de administración, sugiero que haya una clausula donde la administración saliente tiene que dejar todo claro y hasta que no esté eso dejar un remanente donde hasta que no esté claro las cuentas y no se termine de cancelar a esa administración.

Sra. Marcela Plazas 2-406: La administración tuvo que conocer el informe del Revisor Fiscal a tiempo dado que entregaron tarde, tengan ya preparada la respuesta a los puntos que él está evidenciando por ejemplo: el manejo de 2 manuales de tratamientos de datos personales, esto es grave porque no se están asegurando de la custodia de la información y de su inmutabilidad, sin embargo, veo que hay grupos de WhatsApp donde exponen datos personales en mi entendimiento no debería ser así y en algún momento se lo manifesté a la administración, quiero una respuesta si afín las condiciones de la póliza del conjunto y por qué tantos temas administrativos atrasados, la contratación que el Sr. Revisor Fiscal estaba mencionando a terceros que no tienen o no están pagando seguridad social y el tema de sistema de seguridad de trabajo, a quien entonces se están contratando como terceros y que no están cubiertos por una ARL, la sobre ejecución de la que estaban hablando en el informe del revisor y la unilateralidad con la que se ha sobre ejecutado, en diciembre estuvo muy bonito el conjunto pero no creo que esa sea la prioridad y menos con un pasivo tan alto crecido en los últimos meses desde que llegó la nueva administración, finalmente me queda la inquietud de recaudo de parqueadero de los 2 últimos meses del año y como es el tema de la máquina de la entrada de la recepción.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

presentados a ustedes, es decir, se ~~Libro de Actas de Asambleas~~ ya cumplidos, frente a cifras ya actuadas, es decir, yo no me encontraba en el ejercicio 2022 para haber podido tomar otras decisiones, de hecho el contador no puede tomar ninguna decisión.

La compra de activos fijos, el Revisor Fiscal informa que esto se debieron haber llevado directamente al gasto, pero la norma indica que cuando se compran activos fijos, es una inversión para el conjunto y tienen una vida útil de estos computadores es de 5 años, por ende, lo lógico es llevarlo a un activo fijo e irlo depreciando según su vida útil o cuando son menor cuantía, se pueden depreciar en menor tiempo.

Las cifras que ustedes verán a continuación son fiel copia de los libros, lo que quiere decir que tal como aparecen en sus estados financieros, en su software contable, con la empresa Cisco son las mismas cifras:

EFFECTIVO EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
CAJA MENOR	\$ 50.000	\$ 909.000	-\$ 859.000	-94%
BANCO AV VILLAS CTA CTE 051-061778	\$ 20.073.402	\$ 43.211.221	-\$ 23.137.819	-54%
CTA AHORROS CAJA SOCIAL 3708	\$ 137.970	\$ -	\$ 137.970	100%
TOTAL	\$ 20.261.372	\$ 44.120.221	-\$ 23.858.849	-54%

Al cierre del ejercicio, el saldo disponible para efecto de los pagos de la copropiedad se concentra en la cuenta Cte. del BANCO AV VILLAS y en la apertura de la cuenta corriente del BANCO CAJA SOCIAL por un total de \$20.211.372, lo cual, no es un saldo suficiente para cubrir sus obligaciones pendientes.

EFFECTIVO CON RESTRICCIÓN DE USO

CONCEPTO			VARIACION	%
CTA AHORROS AV VILLAS 850456	\$ 98.721	\$ 48.356.931	-\$ 48.258.210	-100%
C.D.T. Av villas No. 1711270040512	\$ 25.068.850	\$ 25.068.850	\$ -	0%
C.D.T. Av villas No. 1806130090337	\$ 13.907.029	\$ 13.804.720	\$ 102.309	1%
CDT No. 80332 PROV. ASCENSORES	\$ 22.121.295	\$ 21.953.368	\$ 167.927	1%
C.D.T. Av villas No. 1902050010339	\$ 7.390.761	\$ 7.052.057	\$ 338.704	5%
C.D.T. Av villas No 20866 CARTERA	\$ 8.819.117	\$ 8.792.853	\$ 26.264	0%
C.D.T. CREDIFINANCIERA	\$ 116.161.767	\$ 177.211.531	-\$ 61.049.764	-34%
TOTAL	\$ 193.567.540	\$ 302.240.310	-\$ 108.672.770	-36%

El manejo de los recursos con restricción de uso, se evidencia un decremento del 36%, en donde se puede observar una disminución significativa en la cuenta de ahorros del fondo de imprevistos por \$48.258.210, así como el CDT en CrediFinanciera por valor de \$61.049.764.

CUENTAS POR COBRAR

en los CDT y hay que empezar a monetizarlos para dejarlos nuevamente a la vista, el ingreso de parqueaderos no hay control recibían no recibían, consignaban no consignaban no alcanzo y se prestó de la caja menor la empresa administradora la base nunca les cuadraba; el sistema que ustedes tiene para los parqueaderos realmente es un sistema que no me permite una auditoria a los parqueaderos de los visitantes, pero más halla si ustedes se dan cuenta hoy tenemos un problema que está cobrando igual que una moto, el dinero no le abrieron una cuenta específica para consignar dinero de parqueaderos, esta administración apenas apertura una cuenta solo para hacer consignaciones de parqueaderos, lo que quiere decir es que ustedes pueden ver lo que se percibe versus con lo que está en las cuentas.

Sra. Presidenta: ¿Qué plan de acción tendría la administración con revisoría fiscal para subsanar estas controversias de puntos de opinión?

Sra. Administradora: Hacer un trabajo mancomunado, si hay observaciones, si hay un tiempo de la subsanación, será subsanada y entregar la información a lugar como él lo solicita, lo que sí quiero que entienda que los residentes es que realmente los criterios no pueden ser los mismos.

Sr. Revisor Fiscal: Tenemos 2 conceptos diferentes y es lo que no se puede mezclar, tenemos una situación financiera de liquidez, donde por eso hice el informe comparativo de cual era la situación financiera a octubre 31, fecha en la que recibe la nueva administración, se contaban con los recursos suficientes para sufragar las acreencias de la misma fecha y del mismo periodo, se contaban con los recursos para pagar las acreencias, que quede claro un tema de liquidez operativa, si teníamos los recursos al 31 de octubre.

Ejecución presupuestal en octubre 31, se traía un excedente presupuestal y al 31 de octubre se presentó un déficit presupuestal en la ejecución, son temas técnicos normativos y frente a la reorganización, es lo que que se ha pedido desde el mes de enero fecha, que a la cual se conoció el primer reporte y se ha solicitado a la administración la reorganización financiera del flujo de efectivo proyectado de la organización frente al fondo de imprevistos.

Sra. Presidenta: ¿Qué fecha seria para subsanar esas observaciones que están en el dictamen de revisoría fiscal que las 2 partes se sienten para mirar los puntos a tratar?

Sra. Administradora: Pienso que aquí hay que dirimir lo que estamos presentando y luego dedicar al ejercicio esto nos llevará a una asamblea extraordinaria que haga efectivamente, pues todas las observaciones que el Revisor Fiscal hace de aquí y de fondo efectivamente se subsanen.

Sr. Revisor Fiscal: Esto dependerá de la decisión que usted tome mi cargo llega hasta el día de hoy de asamblea, en ese orden de ideas, le corresponderá al nuevo Revisor Fiscal que ustedes elijan.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE 2022.

Sr. Diego Tuta Contador: Como se colocó en la certificación de los estados financieros hay un punto clave que no se puede asegurar irregularidades en la presentación de la información o en el actuar de esta administración, por que la razón, es que su servidor fue contratado mes y medio vengo trabajando con el conjunto, fui contratado por la administración trabajó como contador independiente y fui contratado para revisar, preparar y elaborar los estados financieros que fueron

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

codigo	total	%
20508	39.570.696	16%
10907	34.728.785	14%
22003	21.315.617	9%
20306	16.061.620	7%
22004	15.936.916	7%
21707	6.853.025	3%
10508	5.646.122	2%
21906	4.993.200	2%
41107	4.661.968	2%
20208	3.928.983	2%
41902	3.633.200	1%
30208	3.257.300	1%
41803	2.844.900	1%
704	2.831.954	1%
21304	2.341.900	1%
20302	2.257.200	1%

codigo	total	%
30605	1.989.000	1%
30301	1.933.900	1%
41305	1.867.527	1%
41603	1.659.100	1%
10903	1.479.700	1%
11907	1.389.050	1%
31301	1.321.159	1%
30403	1.312.000	1%
40201	1.312.000	1%
31605	1.274.300	1%
41606	1.187.400	0%
20906	1.173.200	0%
20104	1.162.808	0%
31505	1.113.900	0%
165	1.064.216	0%
40208	1.051.000	0%

CPCO-02
Cámara de Comercio de Bogotá
[Signature]

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 1.080.000	\$ 1.080.000	\$ -	0%
ELEMENTOS DE GIMNASIO Y SALON DE JUEGOS	\$ 2.873.100	\$ 2.873.100	\$ -	0%
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)	\$ 9.830.159	\$ 9.830.159	\$ -	0%
EQ. COMPUTACION Y COMUNICACION	\$ 18.299.360	\$ 7.209.360	\$ 11.090.000	154%
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-\$ 13.791.179	-\$ 11.407.223	-\$ 2.383.956	21%
TOTAL	\$ 18.291.440	\$ 9.585.396	\$ 8.706.044	91%

Corresponde al saldo registrado en libros de los activos fijos, teniendo en cuenta su valor histórico menos la depreciación acumulada, para el año 2022 se evidencia la compra de computadores por valor de 11.090.000, lo que genera un incremento del 90%.

DIFERIDOS

(Gastos pagados por anticipado)

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021
SEGURO ÁREAS COMUNES	\$ 0	\$ 85.449.223
PROYECTO DE PINTURA E IMPERMEABILIZACION	\$ 44.293.112	\$ 0
TOTAL	\$ 44.293.112	\$ 85.449.223

Corresponde al saldo de la póliza, la cual fue amortizada en el 100%, también se registra el valor pendiente por amortizar del contrato de la obra de pintura de puntos fijos de las 4 torres,

demarcación parqueaderos e Impermeabilización de cuartos de máquinas de ascensores para la certificación y dar cumplimiento a la norma por valor de \$44.293.112.

CUENTAS POR PAGAR

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
HONORARIOS	\$ 1.899.206	\$ 7.486.818	-\$ 5.587.612	-75%
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	\$ 8.063.831	\$ 9.711.094	-\$ 1.647.263	-17%
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	\$ 8.519.000	\$ 17.154.100	-\$ 8.635.100	-50%
VIGILANCIA	\$ 47.834.912		\$ 47.834.912	100%
SERVICIO DE ASEO	\$ 11.952.043	\$ 32.326.012	-\$ 20.373.969	-63%
SERVICIOS PÚBLICOS		\$ 50.275.00	-\$ 50.275	-100%
SEGUROS		\$ 85.449.223	-\$ 85.449.223	-100%
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN	\$ 10.204.473	\$ 6.043.500	\$ 4.160.973	69%
PROVEEDORES	\$ 94.084.232	\$ 6.715.944	\$ 87.368.288	1301%
TOTAL	\$ 180.844.982	\$ 164.936.966	\$ 15.908.016	10%

Efectivamente para el año 2022, cierra con un saldo de \$180'844.982 frente a los \$164'936.966 para el año de 2021 donde nos da incremento del 10%, por los cuales se representan las cuentas por pagar.

PASIVOS ESTIMADOS

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION
OBLIGACIONES FISCALES	\$ 217.700	\$ 217.700	\$ -
REPUESTOS ASCENSORES	\$ 55.792.977	\$ 56.426.977	-\$ 634.000
MANTENIMIENTO PUERTAS EMERGENCIA	\$ 6.330.000	\$ 6.330.000	\$ -
SISTEMA DETECCIÓN DE INCENDIOS	\$ 2.680.000	\$ 2.680.000	\$ -
PROVISIÓN MANTO CUBIERTAS		\$ 97.000.000	-\$ 97.000.000
SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 925.000	\$ 7.710.982	-\$ 6.785.982
SERVICIO GIMNASIO		\$ 721.933	-\$ 721.933
TOTAL	\$ 65.945.677	\$ 171.087.592	-\$ 105.141.915

El saldo de los pasivos estimados, se encuentra en una provisión para ascensores, mantenimiento de cubiertas y fachadas, además del mantenimiento de las puertas de emergencia.

El mantenimiento de las cubiertas se ejecutó al 100%. Mientras que el saldo de la provisión de los ascensores, continúa vigente por un valor de \$55.792.977

FONDO DE RESERVA LEY 675

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Detalle	Año 2022	Año 2021	VARIACION	%
RESULTADO DEL EJERCICIO	-\$ 62.133.578	-\$ 35.530.630	-\$ 26.602.948	-75%
EXCEDENTES ACUMULADOS	\$ 125.303.939	\$ 160.834.570	-\$ 35.530.631	-22%

CPCO-02

Cámara de Comercio de Bogotá

El resultado del ejercicio del año 2022, registra un déficit de \$62.133.578, lo cual representa un incremento desfavorable del 75% con relación al año inmediatamente anterior que también registró un déficit de 35.530.630. Esto da como consecuencia un decremento de los excedentes acumulados en un 22%.

INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

INGRESOS	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
ADMINISTRACIÓN	\$ 1.557.256.297	\$ 1.459.936.980	\$ 97.319.317	7%
INTERESES DE MORA POR	\$ 33.988.340	\$ 33.210.093	\$ 778.247	2%
PARQUEADEROS	\$ 13.474.000	\$ 15.669.800	-\$ 2.195.800	-14%
TARJETAS DE PROXIMIDAD	\$ 3.930.440	\$ 3.950.900	-\$ 20.460	-1%
SANCIONES	\$ 415.200	\$ 955.900	-\$ 540.700	-57%
ALQUILER SALON COMUNAL	\$ 4.824.400	\$ 631.200	\$ 4.193.200	664%
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 17.809.800	\$ 16.385.000	\$ 1.424.800	9%
MAQUINA VENDING	\$ 1.000.000	\$ 960.000	\$ 40.000	4%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ -	\$ 13.913.843	-\$ 13.913.843	-100%
DESCUENTO PRONTO PAGO	-\$ 109.377.137	-\$ 106.148.720	-\$ 3.228.417	3%
TOTAL	\$ 1.523.321.340	\$ 1.439.464.996	\$ 83.856.344	6%

Se encuentran diferentes conceptos y les doy una recomendación, en mi concepto, los ingresos de actividades ordinarias deben llevarlos como otros ingresos.

OTROS INGRESOS

INGRESOS	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
FINANCIEROS	\$ 4.311.269	\$ 5.238.963	-\$ 927.694	-18%
REINTEGRO COSTOS Y	\$ 0	\$ 19.511.578	-\$ 19.511.578	-100%
CONSTRUCTORA AR	\$ 1.308.581	\$ 0	\$ 1.308.581	100%
INGRESOS DE EJERCICIOS	\$ 33.370.441	\$ 8.635.953	\$ 24.734.488	286%
APROVECHAMIENTOS	\$ 800.000	\$ 18.043.833	-\$ 17.243.833	-96%
AJUSTE AL PESO	\$ 2.045	\$ 11.914	-\$ 9.869	-83%
TOTAL	\$ 39.792.336	\$ 51.442.241	-\$ 11.649.905	-23%

Se registran todos los ingresos que recibe el conjunto por operaciones que no se derivan directamente de su actividad, como son los rendimientos financieros y recuperaciones de costos y gastos, ingresos de ejercicios anteriores y nos da por un valor de \$39'792.336 frente a los \$51'442.241 para el año 2021 con una disminución del 23%.

HONORARIOS

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
REVISORIA FISCAL	\$ 12.803.640	\$ 11.036.927	\$ 1.766.713	16%
AUDITORIA EXTERNA	\$ 562.000	\$ 7.140.000	-\$ 6.578.000	-92%
ASESORÍA FINANCIERA	\$ 2.658.413	\$ 14.029.408	-\$ 11.370.995	-81%
ASESORÍA SG-SST	\$ 50.000	\$ 3.150.300	-\$ 3.100.300	-98%
ASESORÍA HABEAS DATA	\$ 0	\$ 1.800.000	-\$ 1.800.000	-100%
TOTAL	\$ 16.074.053	\$ 37.156.635	-\$ 21.082.582	-57%

Se registran todos los pagos originados por una prestación de un servicio profesional, como es el Revisor, el fiscal, el contador, un abogado, o cualquier otro profesional que se contrate para un estudio especializado.

SERVICIOS

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
ASEO	\$ 154.554.022	\$ 136.261.934	\$ 18.292.088	13%
VIGILANCIA	\$ 497.613.264	\$ 452.088.012	\$ 45.525.252	10%
INSTRUCTORES GIMNASIO	\$ 12.769.667	\$ 5.719.933	\$ 7.049.734	123%
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN	\$ 110.345.687	\$ 91.690.502	\$ 18.655.185	20%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 3.798.046	\$ 6.493.744	-\$ 2.695.698	-42%
ENERGÍA ELÉCTRICA	\$ 181.374.680	\$ 151.153.610	\$ 30.221.070	20%
TELÉFONO	\$ 3.049.320	\$ 2.882.567	\$ 166.753	6%
CENSO - CORREO - SMS TEXTO	\$ 37.000	\$ 118.600	-\$ 81.600	-69%
CONTABILIDAD Y CARTERA	\$ 11.576.143		\$ 11.576.143	100%
TOTAL	\$ 975.117.829	\$ 846.408.902	\$ 128.708.927	15%

Se tienen los servicios públicos y básicamente para el año 2022 cierra con \$975'117.829 frente a \$846'408.902 para el año 2021, lo que nos da un incremento de \$128'708.927 representando el 15% del incremento en este concepto.

MANTENIMIENTOS

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

CONCEPTO	Libro de Actas de Asambleas 21	VARIACION	%
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 44.855.411	\$ 39.644.618	\$ -5.210.793 13%
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	\$ 97.636.860	\$ 93.213.424	\$ 4.423.436
MANTENIMIENTO CAMARA DE VIDEO	\$ 8.583.555	\$ 29.432.211	-\$ 20.848.656
MANTENIMIENTO PUERTAS ENTRADAS-EMERG	\$ 15.342.250	\$ 6.744.908	\$ 8.597.342 127%
MANTENIMIENTO JARDIN	\$ 4.688.942		\$ 4.688.942 100%
MANTENIMIENTO BOMBA	\$ 24.782.988	\$ 20.000.000	\$ 4.782.988 24%
MTO. CORRECTIVO BOMBAS	\$ 9.984.100		\$ 9.984.100 100%
PINTURA TORRES PARED PERIMETRAL	\$ 40.952.300		\$ 40.952.300 100%
MTO RED CONTRA INCENDIO	\$ 4.284.000		\$ 4.284.000 100%
MTO CUB. DOMOS EN ACRILICO PUNTOS FIJOS	\$ 7.710.000		\$ 7.710.000 100%
MTO IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 850.000		\$ 850.000 100%
MTO RECEPCIÓN	\$ 9.416.103		\$ 9.416.103 100%
MANTENIMIENTOS GENERALES	\$ 13.961.957	\$ 5.469.953	\$ 8.492.004 155%
Mantenimiento puerta Vehicular	\$ 5.386.718	\$ 5.131.586	\$ 255.132 5%
LAVADO DE TANQUES	\$ 2.272.900	\$ 18.000.000	-\$ 15.727.100 -87%
CERRAJERIA Y CANDADOS	\$ 405.500	\$ 6.991.483	-\$ 6.585.983 -94%
MANTENIMIENTO PLANTA ELÉCTRICA	\$ 10.613.489	\$ 8.480.340	\$ 2.133.149 25%
SUMINISTROS ELÉCTRICOS	\$ 13.912.109	\$ 19.502.462	-\$ 5.590.353 -29%
PLOMERÍA	\$ 12.606.500	\$ 46.623.144	-\$ 34.016.644 -73%
SEÑALIZACIÓN ÁREAS INTERNAS	\$ 0	\$ 3.600.702	-\$ 3.600.702 -100%
SEÑALIZACIÓN PARQUEADEROS	\$ 1.493.700	\$ 2.260.200	-\$ 766.500 -34%
FUMIGACIÓN	\$ 2.064.600		\$ 2.064.600 100%
MANTENIMIENTO LÁMPARAS DE EMERGENCIA		\$ 1.785.331	-\$ 1.785.331 -100%
REPUESTOS MOTOBOMBAS	\$ 11.732.210	\$ 23.750.207	-\$ 12.017.997 -51%

CPCO-02
Cámara de Comercio de Bogotá
P. L. C.

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
MANTENIMIENTO CITOFOFIA	\$ 5.950.000	\$ 5.490.000	\$ 460.000 8%	
EQUIPO DE COMPUTO	\$ 50.000	\$ 6.598.381	-\$ 6.548.381 -99%	
RECARGA EXTINTORES	\$ 1.071.000	\$ 1.028.160	\$ 42.840 4%	
MANTENIMIENTO PUERTAS DE EMERGENCIA	\$ 72.000	\$ 2.000.032	-\$ 1.928.032 -96%	
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS LLUVIAS	\$ 4.624.000	\$ 2.116.000	\$ 2.508.000 119%	
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS	\$ 420.000	\$ 380.000	\$ 40.000 11%	
MTO SISTEMA DETECCIÓN DE INCOEN		\$ 1.166.200	-\$ 1.166.200 -100%	
MANTENIMIENTO DE TALANQUERAS		\$ 724.948	-\$ 724.948 -100%	
REPARACIONES LOCATIVAS (USO)	\$ 89.500	\$ 2.284.272	-\$ 2.194.772 -96%	
PROVISIÓN REPUESTOS ASCENSORES	\$ 7.538.260	\$ 24.386.400	-\$ 16.848.140 -69%	
MTO CAJAS SISTEMA DE EYECCIÓN		\$ 2.610.000	-\$ 2.610.000 -100%	
MANTENIMIENTO DE CERCA ELÉCTRICA	\$ 7.687.876	\$ 3.727.046	\$ 3.960.830 106%	
CERTIFICACIÓN 8 ASCENSORES DE. 663 DE 2	\$ 892.500	\$ 1.576.750	-\$ 684.250 -43%	
ADECUACIONES ASCENSORES	\$ 4.641.000	\$ 19.488.043	-\$ 14.847.043 -76%	
MANTENIMIENTO REJAS (REFORZAMIENTO)	\$ 9.625.000	\$ 9.000.00	\$ 9.616.000 106844%	
ADECUACIONES GIMNASIO	\$ 3.289.899	\$ 65.450	\$ 3.224.449 4927%	
PLATAFORMAS DE MUDANZAS	\$ 476.600		\$ 476.600 100%	
TARJETAS DE PROXIMIDAD	\$ 2.147.950	\$ 3.750.180	-\$ 1.602.230 -43%	
REPUESTOS CITOFOFIA	\$ 1.005.000		\$ 1.005.000 100%	
PLAN SANEAMIENTO BASICO YSGSST	\$ 3.486.713	\$ 3.332.000	\$ 154.713 5%	
CUBIERTAS SALON COMUNAL, SHUTPPAL	\$ 27.331.981	\$ 47.000.000	-\$ 19.668.019 -42%	
EQUIPO DE OFICINA	\$ 1.831.780	\$ 2.085.083	-\$ 253.303 -12%	
LICENCIAS SOFTWARE	\$ 2.275.020	\$ 2.244.350	\$ 30.670 1%	
DEPRECIACIONES	\$ 2.383.956	\$ 3.728.908	-\$ 1.344.952 -36%	
TOTAL	\$ 430.426.227	\$ 466.421.772	-\$ 35.995.545 -8%	

MANTENIMIENTOS SOBRE EJECUTADOS

CONCEPTO	presupuest	ejecuc	%
MANTENIMIENTO PUERTAS ENTRADAS-EMERG	7 473.200	15.342.250	205%
MANTENIMIENTO JARDÍN	2 000.000	4 688 940	234%
PINTURA TORRES PARED PERIMETRAL	9.920.000	24.919.570	251%
MTTO RECEPCION	5 240.473	9.416.103	180%
MANTENIMIENTOS GENERALES	5 500 008	13 961 960	254%
SUMINISTROS ELECTRICOS	4 300.000	7.615.169	177%
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS LLUVIAS	1 500.000	4 624.000	308%
EQUIPO DE OFICINA	1 000.800	1 831.780	183%

GASTOS DIVERSOS

CONCEPTO	AÑO 2022	AÑO 2021	VARIACION	%
REFRIGERIO REUNIONES	\$ 530.400	\$ -	\$ 530.400	100%
ELEMENTOS DE ASEO/CAFEIRIA	\$ 11.297.897	\$ 8.355.532	\$ 2.942.365	35%
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 3.625.832	\$ 5.959.213	-\$ 2.333.381	-39%
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 4.618.600	\$ 8.005.000	-\$ 3.386.400	-42%
COMBUSTIBLES		\$ 341.655	-\$ 341.655	-100%
MOVILIZACIÓN URBANA	\$ 1.198.650	\$ 368.500	\$ 830.150	225%
DIA DE LOS NIÑOS	\$ 5.788.625	\$ 6.210.690	-\$ 422.065	-7%
NAVIDAD, ILUMINACIÓN Y ADORNOS NAVIDEÑOS	\$ 19.741.821	\$ 3.169.431	\$ 16.572.390	523%
HERRAMIENTAS	\$ 1.555.700	\$ 1.214.991	\$ 340.709	28%
TOTAL	\$ 48.357.525	\$ 33.625.012	\$ 14.732.513	44%

Este es el informe financiero que como se pueden dar cuenta es bastante concordante con el informe del Revisor Fiscal y ya queda a consideración de esta asamblea la aprobación de los mismos.

INTERVENCIONES:

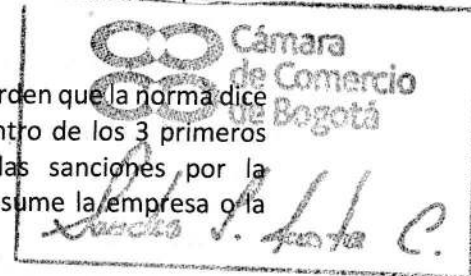
Sra. 4-308: Porque los estados financieros se entregaron hasta el 27 de abril y no se pusieron a disposición de la asamblea los últimos definitivos y certificados 15 días antes de realizarse la asamblea, la segunda pregunta es si se tuvo en cuenta las observaciones contables y financieras que hizo el Revisor Fiscal para su reporte, y, por último, quien asumió las sanciones de impuestos porque eso no me quedó claro.

Sr. Contador: Fui contratado hace mes y medio por ende como dijo el Revisor Fiscal, cuando nos reunimos si el contador se va a demorar un mes completo de los estados financieros completos y poderlos preparar, cuanto más me voy a demorar para poder auditarlos, de hecho no se pudo revisar en su totalidad al 100% por eso también en la certificación dejó constancia que se toma la información ya revelada y presentada a octubre 31 por la empresa SAPCOL y lo que se revisó más exhaustivamente de noviembre a diciembre que fue por la empresa que yo en este momento estoy representando, revisando también los libros fiscales, que eso tampoco quedó en el informe anterior

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

es que los libros fiscales tienen diferentes libros de Actas de Asambleas de octubre del 2022 frente a lo que se encuentra hoy en libros a octubre de 2022, lo cual ya está registrado el libro oficial que fue registrado ante la DIAN. PCO-02

Sra. Administradora: La convocatoria se hizo dentro del mes de marzo, recuerden que la norma dice usted convocará dentro de los 3 primeros meses no que la va a hacer dentro de los 3 primeros meses, la asamblea quedó bien convocada no está extemporánea, las sanciones por la extemporaneidad o por incumplimiento de la retención en la fuente, las asume la empresa o la persona que esté administrando la copropiedad en su momento.



Sr. John Céspedes 3-1203: El contador está haciendo solo una representación de la administración actual y por ende no está dando un reporte muy claro para mí. Veo que este informe fue muy a la carrera, porque no se citó a la administración anterior para que completará el reporte en la asamblea general.

Sr. Contador: Se hizo fue una revisión con la información suministrada y por eso deje claridad que lo que estoy haciendo es una representación en este momento como contador de la parte administrativa, y como manifesté el tiempo para esta revisión, no fue un tiempo prudente para hacerla de enero hasta diciembre para dar un informe mucho más completa, esta información que se presenta aquí es concordante con el informe del Revisor Fiscal.

Sra. Administradora: Con la empresa SAPCOL, no tenemos diferencias, ellos nos entregó la administración y la contabilidad el 15 de noviembre lo que quiere decir que la administración tiene mes y medio del año pasado de ejecución y traer a la empresa traer aquí es a discreción se está haciendo un proceso de rendición de cuentas y un proceso para ejecutar la póliza a SAPCOL como citó el Revisor Fiscal a sus anteriores representantes legales, la administración está recolectando pruebas con ayuda del Consejo de Administración.

Sr. Danilo Hernández 3-2005: Estamos frente a algo demasiado evidente y es el pésimo trabajo por parte del Consejo Administrativo, por parte de la administración y la revisoría, sale a la luz una batalla impresionante e inclusive le agradecería que cuando haga sus intervenciones en defensa las hiciera de la parte ética y profesional y no personal y se nota mucho la molestia, debemos cambiar todo el consejo y vetar a los que ya estuvieron, estas apropiaciones de dinero es demasiado peligroso porque son recursos de toda una comunidad y por ley el fondo de imprevistos es intocable, señor contador no le queda muy bien argumentar todo el tiempo que solo lleva un mes y medio. No sé por qué se citó a esta asamblea si no se tiene la información completa.

Sra. Administradora: Aquí no nos estamos defendiendo de nada, no entiendo la apreciación de mediocridad, no cabe para un profesional, pienso que realmente han venido viendo su desgaste de años anteriores y son ustedes que han visto muchas cosas de la copropiedad, este no es el año en que lo han visto.

Señor Contador: Los estados financieros fueron preparados en un corto tiempo y en ese tiempo no se puede realizar la gestión 100% de gestión como debería hacerse.

Sra. Iveth Rodríguez 4-606: Requerimos informes mensuales de la gestión de la administración, segundo, no entiendo por qué hay unos reembolsos de caja menor por \$2.000.000, quien revisa esos gastos por caja menor, tercero, si estamos en un déficit como en adornos navideños se pasan

de \$6.000.000 a \$19.000.000, que sucedió con ese dinero y quién autorizó eso, quien autorizo que esta empresa administradora estuviera frente de nosotros y en qué conjuntos ha trabajado, el contrato de la administración es de 1 de noviembre del 2022 al 31 de octubre del 2023, que pasa si decidimos terminar esta administración ya que están haciendo las cosas unilateralmente.

Sra. Administradora: Si desea puede pasar a la administración y revise mi hoja de vida, somos un outsourcing y por lo tanto me permite contratar hasta \$6'000.000.000 con el estado, lo que quiere decir, es que puedo contratarle solamente administración, dentro de mis facultades esta contratar la contabilidad o llevarla bajo mi dependencia, por ser la primeramente responsable de los gastos, no se gastaron \$11'000.000, se gastaron dineros pero ustedes también tuvieron eventos todos los días para las novenas y allí tuvieron un gasto importante, porque todos los días de novenas se les dieron un refrigerio para obtener este beneficio, no es que todo se haya gastado en los adornos, trabajamos cerca al CC Santa fe, Cipreses, Tejares del Norte en el Country y manejamos una copropiedades de 2000 apartamentos, con una operación de 7 personas y el Consejo hicieron un estudio de seguridad practicado por su empresa de vigilancia seguridad nativa, por protección de datos no la pongo a divulgación de todo el mundo porque efectivamente lleva datos sensibles de la compañía y si usted gusta la puede revisar en la administración.

Sra. Presidenta: Como se hizo la contratación, el Consejo hizo una convocatoria, esa se publicó en propiedad horizontal y hay un acta donde explica todos los pasos que se efectuó para la contratación de la empresa y todo este informe se dio a la comunidad el 5 de noviembre.

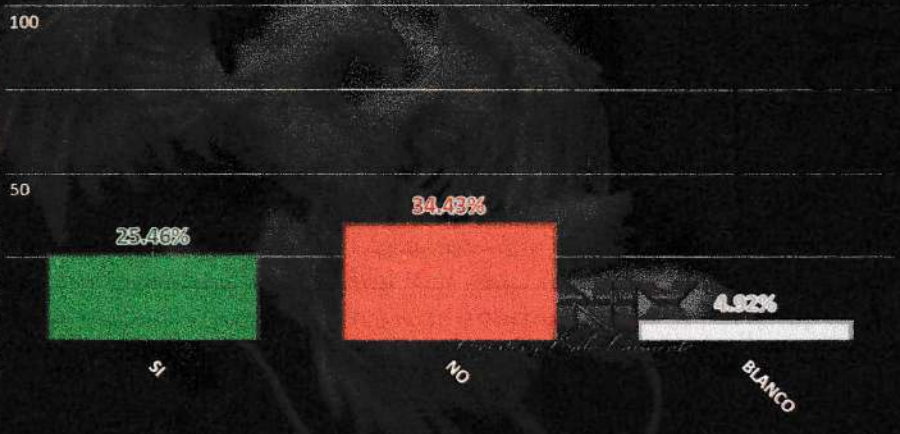
Sra. Diana Cabrera García: Los balances son saldos independiente del corte que esté certificando el contador, él debe certificar los saldos en totalidad en caso del patrimonio excedente de déficit, incluye el estado de resultado que es del ejercicio 2022, no estoy de acuerdo que se revise desde que esta si no todo el año en curso y certificar, vi unos rubros de parqueaderos, porque están divididos y cuál es la diferencia, el Revisor Fiscal dijo que trabajaba hasta esta vigencia entender que es una decisión tomada y si él va a certificar los estados financieros con corte al 2022.

Sr. Contador: Como le se manifestado, para haber hecho la revisión exhaustiva de enero a diciembre como tal la verdad, en 1 mes no se alcanza hacer la revisión, por eso se tomó base corte al 31 de octubre de la empresa SAPCOL con base al informe que ellos entregaron, con el que se entregó la contabilidad y la observación más de tema administrativo, lo único fue la diferencia que se encontró en los libros oficiales, a octubre 31 del 2022 los libros que ya están registrados ante la DIAN y la Cámara de Comercio, hay una diferencia frente a la cifras que reflejan hoy y quedó evidenciado.

Se somete a la votación la aprobación de los estados financieros 2022

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS CON GOTTES A 21 DE DICIEMBRE DE 2022?



CPCO-02
Cámara de Comercio de Bogotá
P. Lora C.

Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 25.46% votos 163
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 34.43 % votos 221
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 04.09 % votos 32

Sra. Administradora: Se realizará una asamblea extraordinaria donde nuevamente se presenten los estados financieros y tengan el tiempo para poderlo revisar y se somete a votación y se escogerá el día y la hora para poder sesionar.

Sr. Edwin Peña 4-1607: La verdad me gustaría que el informe de los estados financieros fueran más detallados, propongo que no se haga una asamblea extraordinaria si no que en esta asamblea escojamos unos delegados, evidentemente por cada torre para que nos puedan representar y ellos allí se les haga la retroalimentación de lo que está pasando y ellos darnos un informe de lo que se trate, entrar a una asamblea extraordinaria sería incurrir en gastos y no veo por qué debemos asumir nosotros como copropietarios si finalmente no es culpa de nosotros.

Sra. Administradora: Entendemos que hay cosas que no le gusten, pero en su reglamento no permite que ponga delegados por torres, por lo tanto, se tendrá una sesión de asamblea extraordinaria y allí que todo el mundo conozca la información.

Sr. Revisor Fiscal: Dada la decisión de la asamblea es prudente y le corresponde solo a la asamblea, aprobar estados financieros y no es una actividad delegable en comités internos sin embargo dado a la diferencia de conceptos que se mantienen actualmente por las áreas si es posible que exista un comité nombrado por alguno asambleístas que desean participar de conocimiento financiero puedan involucrarse y participar de manera activa a fin de contrarrestar los conceptos que se tienen y el análisis del periodo 2022, acojo a la buena idea de conformar un comité técnico financiero, a fin de que logre intervenir de manera activa en la conceptualización y luego pueda orientar a la asamblea frente a un criterio de realidad económica.

Sr. Jorge Avendaño 4-1103: Propongo que los informes financieros deben estar listos a febrero de todos los años, de tal manera que el Revisor Fiscal tenga tiempo de revisarlos en detalle, al igual que

la administración tenga tiempo para estudiar las observaciones que haga el revisor y de esta manera entre las dos partes, dirimir conceptos y proponer un plan de acción en la asamblea. Esta obligación de presentar los informes a febrero de cada año se vote en proposiciones y varios, la actual administración estaba contratando servicios adicionales y no entiendo lo de outsourcing, en una asamblea pasada se prohibía explícitamente que toda empresa administrativa fuese persona jurídica o natural pudiese hacer contrataciones adicionales prestar servicios adicionales y cuál sería el argumento técnico en este momento para que la empresa administradora esté prestando servicios adicionales.

Sra. Administradora: Desconozco en qué asamblea lo aprobaron, y si está en una asamblea inmediatamente tomaremos la acción, creo que leímos esas asambleas y no encontramos la votación, pueda que lo haya pasado a un lado y no le miento, somos un outsourcing y como ustedes nos dicen, efectivamente podemos contratar hasta 6'000.000.000 no solo con ustedes, sino con el estado, así dice nuestra Cámara de Comercio, lo que quiere decir que yo puedo prestarle cualquier clase de servicio, se hizo un contrato de aseo y efectivamente se trajo personal calificado para la pintura de sus puntos fijos y unas obras replegadas por parte de SAPCOL cuando compro casi \$40'000.000 de pintura en la ferretería cercana a ustedes y se perdió, lo que se hizo fue reorganizar y cerrar un ciclo, se presentaron las tres cotizaciones. Los descensos para los vacíos están pendientes, se tiene un detrimento en los apartamentos.

Sr. Marcela Plazas 2-406: Me preocupa la situación que están presentado los equipos de administración y faltaría ver cuál es informe con respecto a nuestros vecinos que hicieron parte del consejo, preocupa que si llega una empresa nueva a finales del año pasado y reciben una administración con tanto chicharrones, hoy siendo 30 de abril, no tengan zanjado un plan de acción y cuando se les pregunta por ese plan de acción, si debíamos tanto dinero de donde salieron los recursos para hacer todo el tema del embellecimiento de la recepción y todo la decoración de navidad.

Sra. Administradora: Si revisamos la cartilla entregamos un diagnóstico que hicimos cuando se ingresó a la copropiedad, no es que no hayamos tomado un plan de acción, solo que ustedes están viendo una ejecución del 2022 lo que quiere decir que yo solo le puedo presentar lo que hice a diciembre del 2022 lo que he hecho de enero a abril del 2023, es un ejercicio que no podría presentarlo aquí porque no está en orden del día, entendemos que entramos a responder por una operación pero ustedes también entiendan que sacar todo el informe financiero de un año que no fue de nosotros tampoco es fácil y los invito a que mírenlo que se han hecho. Lo de la recepción salió de una aprobación de una asamblea que se utilizaran \$16.000.000 de una reserva que se tenía de la empresa de vigilancia y \$9.000.000 de un dinero que se había sobrado.

Por protección de datos, la comunidad lo sabe, los chats que ruedan por cada torre efectivamente son chats que no están avalados por protección de datos y han sido denunciados ante la SIT para que efectivamente se le ordenara a quien le dé lugar de cerrar ese chat y se está rodando un contrato que por protección de datos se le da al señor David Plazas que aquel la información que se le ha entregado a él iba hacer de estricto cumplimiento para no divulgación porque no se le autorizó, lo que dejó consignado en esta asamblea y dejamos por salvedad de que todo lo que suceda de aquí en adelante en esa protección de datos será cargado al señor David Plazas y a todos los que han divulgado esta información que no ha sido autorizada por esta administración.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

8. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN A DICIEMBRE 31 DE 2022.

CPCO-02

Sra. Administradora: Así estuvo la estructura administrativa:



Diego P. Tuta C.



DIAGNOSTICO ADMINISTRATIVO

OBJETIVO

OUTSOURCING M & R SAS, como firma administradora y representante legal desde el 1 De noviembre de 2022 del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1, Identificado con el NIT. 900.637.537-2, presenta el diagnóstico realizado a la Copropiedad el cual da cuenta del estado en el que fue recibido el conjunto por parte de la administración saliente.

Este documento tiene como objetivo, conocer las condiciones actuales del conjunto Residencial tanto en estructura, como administrativamente y determinar a partir de allí, Planes de acción que permitan el mejoramiento y recuperación de la planta física para otorgar valor a la copropiedad y atacar de manera oportuna todas las Necesidades que esta tiene.

La información aquí contenida, será compartida con propietarios y residentes en aras de poder darles a conocer las falencias encontradas en el empalme realizado y así mismo, socializar el plan de trabajo que se diseñará a partir de este diagnóstico de la mano del consejo de administración, el comité de convivencia, los proveedores, el cuerpo administrativo y por supuesto, de toda la comunidad.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

Los archivos físicos entregados por la empresa de administración saliente hacen cuenta de: **az con último censo realizado en la copropiedad, el cual data del mes de marzo cuando se realizó la asamblea ordinaria 2022.**

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

Observación: la base de datos entregada no está actualizada y tampoco en proceso de actualización, así mismo, no se evidenció un registro digital con análisis de esta, para conocer el total de residentes del conjunto y datos estadísticos importantes tales como: cantidad de niños, adultos mayores, personas en condición de discapacidad, mascotas, entre otros.

AZ CON ACTAS DE CONSEJO Y ACTAS DE ASAMBLEA.

Las actas de consejo no estaban completas (falta el acta #51 y #73, actas #59 y #55 Anuladas), no tenían un consecutivo y algunas estaban sin firma de los responsables; las actas de asamblea 2021 y 2022, se encuentran sin empastar y algunas hojas registradas ante Cámara de Comercio fueron impresas sin tener en cuenta el consecutivo de las mismas.

De otro lado, al solicitar los audios de las reuniones para cotejar el acta con la grabación respectiva, nos fue indicado que, los audios fueron borrados ya que fueron grabados en el celular de uso personal de una de las funcionarias de la administración saliente.

AZ ACUERDOS DE PAGO

Observación: Se evidenciaron 10 acuerdos de pagos realizados por la administración saliente, sin la respectiva firma de la representante legal, lo que carecería de validez a la hora de condonar los intereses de la deuda.

Estos acuerdos no fueron entregados en una relación con su respectivo seguimiento, solo fue entregada la AZ para verificación de los papeles allí archivados.

AZ CASOS JURÍDICOS LAITON LAWYER

No se entrega relación de los casos en procesos jurídicos, no se hace entrega del último informe enviado por los abogados y tampoco fue entregada la clave para ingresar al portal que maneja la empresa de cobranza para el reporte y seguimiento de las gestiones realizadas.

Adicional a lo anterior, se recibe mensaje a través de WhatsApp, donde la señora Carolina, funcionaria de Laiton Lawyer, solicita el pago de 3 facturas que están pendientes desde el mes de agosto, por este mismo medio, se solicitó el envío y reporte a la fecha de los procesos que está manejando la empresa y un estado de cartera de las facturas pendientes.

CPEO-02
Cámara de Comercio de Bogotá
Luis P. Lora C.

FACTURA	VALOR FACTURADO	VALOR CANCELADO	ESTADO	FECHA DE PAGO
264	\$ 1.125.369	\$ 1.030.801	PAGADA	1/25/2022
307	\$ 5.998.627	\$ 5.434.673	PAGADA	1/25/2022
329	\$ 375.252	\$ 340.565	PAGADA	2/14/2022
366	\$ 746.015	\$ 677.055	PAGADA	3/9/2022
386	\$ 417.050	\$ 378.500	PAGADA	3/31/2022
415	\$ 2.223.121	\$ 2.017.622	PAGADA	5/4/2022
435	\$ 1.392.582	\$ 1.263.856	PAGADA	6/7/2022
495	\$ 31.292		PENDIENTE	
503	\$ 202.431		PENDIENTE	
532	\$ 232.619		PENDIENTE	
564	\$ 236.665		PENDIENTE	

De los casos más críticos, se encuentra el del apartamento 2-508 donde el propietario se declara en insolvencia y en el mes de agosto radica trámite de negociación de deuda que fue llevado a conciliación en el mes de junio de 2022, en lectura del documento, se estableció que, en representación del conjunto PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1 nadie asistió a la citación pese a haber estado notificado de la misma, de otro lado y de acuerdo al documento encontrado en el correo electrónico de la copropiedad, al conjunto le será reconocido un valor de \$8'800.000 de los \$40'000.000 adeudados, los cuales serán reconocidos en 20 cuotas iguales de \$440.000, pagos que, según documento allegado, empezarán desde el 21/02/2035 hasta el 21/10/2036, dicha propuesta de pago fue aprobada por los acreedores de la deudora, dejando en firme la reforma al acuerdo de pago presentada por esta a la fecha, desconocemos si esta situación fue informada a la firma de abogados, no se encontraron documentos del caso, solo una conversación a través de correo electrónico donde se le solicita a la propietaria de dicho apartamento, acercarse a legalizar el acuerdo en la administración.

AZ ASCENSORES

Observación: No se encontró que, el contrato con la empresa TK ASCENSORES, para el mantenimiento de los 8 equipos de la copropiedad, se encontraba vencido desde el mes de agosto, **NO** se halló un "otro sí" al contrato firmado por las partes, sólo un borrador de este en el mes de octubre, el cual está sin firmar, esta AZ también contiene los informes de los mantenimientos y visitas realizadas por la empresa de ascensores.

AZ VARIOS

En esta AZ, se encontraron documentos sin un adecuado proceso de archivo para facilitar su búsqueda, se halló el contrato del reciclaje, el contrato anterior con la empresa encargada del gimnasio y la carta de cancelación de actividades por parte del encargado, así mismo, se encontraron otros contratos de trabajos pequeños, actas del préstamo del salón social y otros documentos que bien podrían ser archivados en el historial de cada apartamento para evitar la fuga

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

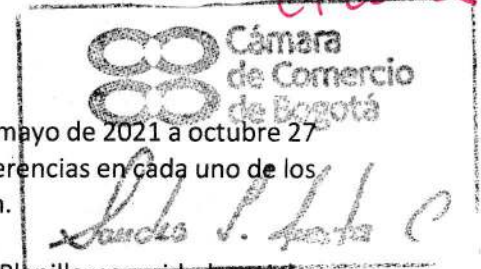
de información.

Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02

AZ REVISORIA FISCAL

Se encuentran informes por parte del señor William Cruz desde el 18 de mayo de 2021 a octubre 27 de 2022, en los cuales se observan las recomendaciones, peticiones, sugerencias en cada uno de los estados financieros mensuales sin respuesta por parte de administración.



Se evidencia observación en comprobantes de egreso por no tener Planilla - seguridad social - certificación bancaria - informe de labor realizada.

La empresa saliente no entregó un consolidado con las observaciones dejadas por el Revisor Fiscal y el avance de estas.

Observación general: Todos los documentos fueron entregados por acta, indicando un número de folios los cuales no corresponden a la cantidad física en cada AZ, sin contar que, las hojas no estaban foliadas, a excepción de aquellas registradas ante Cámara de Comercio.

CONTRATOS Y MANTENIMIENTOS

- Ausencia de hojas de vida (características) de los equipos de la copropiedad como, equipos del gimnasio, brazos de la puerta vehicular, alarma, cerca eléctrica, cámaras, planta eléctrica, bombas, equipo eyector, red contra incendio, entre otras.
- Ausencia de historial de la revisión de la red contra incendios.
- **CITOFONÍA:** Sin instructivo o proceso para las reclamaciones ante el proveedor, el citófono de la entrada peatonal no funciona y existen suficientes reclamaciones de fallas para pensar en volver a la citofonía virtual o cambiar al proveedor.
- **ASCENSORES SIN CERTIFICAR:** Solo se encontraron 3 certificados vigentes y los demás ascensores están en proceso de certificación con la empresa Energy Gas, se deben corregir todas las anomalías para solicitar la segunda visita.
- **CÁMARAS Y CCT:** Se encontró un Monitor fuera de servicio y 5 cámaras desconectadas, no se describe la situación de porque no se han arreglado y del por qué estaban en este estado y desde hace cuánto, la garantía le corresponde a la empresa que realizó dicho trabajo, garantía que a la fecha no se había hecho efectiva debido a la ausencia de un informe técnico y la firma de un acta de entrega del trabajo realizado.

NO se encontró un contrato firmado para el mantenimiento del CCTV, sin embargo, la empresa MEICOM, en el mes de octubre realizó trabajos parciales para el arreglo de 5 cámaras que se encontraban apagadas, de este arreglo no se firmó un acta de entrega en su momento y el proveedor no presentó informe y tampoco las facturas respectivas, sin embargo, se le notificó que el pago de dichos trabajos para el mes de noviembre, estaría ligado a la presentación del informe respectivo y a la corrección de los trabajos que realizó. A la fecha, el proveedor no responde llamadas, ni mensajes.

Se evidenció que, en el mes de agosto, esta misma empresa fue contratada para el mantenimiento y adición de la cerca eléctrica, contrato por \$6'000.000, pese a tener pólizas, los amparos por estabilidad de la obra están por \$1'000.000, pero al no haberse realizado obra civil y el contrato tenga como objeto "el mantenimiento de la cerca", no aplica la reclamación. (Ya se realizó la consulta con el bróker de la aseguradora).

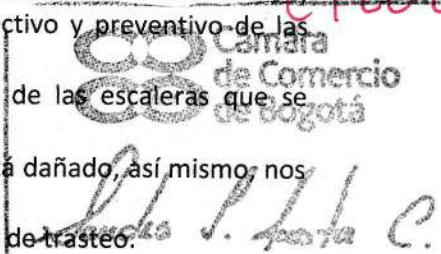
- **CUBIERTAS:** La impermeabilización se realizó por la empresa PROLIMZA SAS, con fecha de inicio 31 enero de 2022 y terminación 13 de abril de 2022 la interventoría fue realizada por la empresa COANDES SAS.
- Fachadas, sin impermeabilizar.
- **CHIPS:** NO hay claridad en cómo está diseñado el sistema de acceso tanto vehicular, como peatonal y de ciclero, se manejan 3 dispositivos que cumplen una misma función, falta unificar el sistema y no existe contrato con empresa de mantenimiento.
- **PUERTA VEHICULAR:** La puerta vehicular se encuentra con certificación vigente hasta el 2023, sin embargo, las fotoceldas requieren de mantenimiento constante ya que, presentan fallas por desgaste y tampoco hay una empresa contratada para este mantenimiento. Solo han realizado arreglos paliativos, pero no hay un proveedor fijo que haga frente a las novedades.
- **CUARTOS DE DEPÓSITO DE LA CONSTRUCTORA:** Se recibieron 35 depósitos que la constructora tiene bajo su cuidado, de esto, la constructora pasa una cuenta de cobro mensual para realizar el pago respectivo al conjunto. (Quieren cederlos a la copropiedad y estructurarlos para uso por parte de la administración).
- **INVENTARIO DE INSUMOS DE ASEO:** En revisión de los insumos entregados, se evidenció que hay dos galones de ácido que no han podido ser utilizados por desconocer su uso, adicional, de acuerdo con el SG, estos productos no deberían ser manipulados por el personal de servicios generales sin los elementos de protección respectivos y la capacitación para conocer la manipulación de estos. Se pudo observar que, algunos pisos se mancharon por el uso incorrecto de estos elementos.
- **PIJAMAS DE LOS ASCENSORES:** Están completas y en buen estado.

Inventario de las torres:

- No se entregan los martillos faltantes de los gabinetes contra incendio, manifestaron que, estos elementos fueron tomados por algunos residentes en una protesta a nivel nacional donde se presumía que se estaban entrando a los conjuntos, desde allí, no se han vuelto a equipar los gabinetes.
- No se relacionan las lámparas de emergencia de los pasillos, sin embargo, en el recorrido, se evidenció que muchas de ellas están dañadas.
- No fue entregada la relación de los avisos de las salidas en caso de emergencia y la relación de avisos faltantes.
- No fue entregada la relación de las lámparas de las cubiertas y el estado de estas. (algunas están dañadas desde hace algún tiempo).

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

- Las puertas de ingreso a la ~~libro de Actas de Asambleas~~ por la cual están en mal estado, especialmente la torre 2 y si hubo algún mantenimiento correctivo y preventivo de las mismas. PCO-02
- No fue entregada la relación de las lámparas de emergencia de las escaleras que se encuentran dañadas y sin funcionar.
- Fueron entregados los TV de los ascensores y el monitor que está dañado, así mismo, nos fueron entregadas las USB de cada TV.
- Se entregan 5 carros de mercado en buen estado y 4 plataformas de ~~trasteo~~.
- **Parque infantil:** El piso del parque está en mala condición, a falta de mantenimiento preventivo, no es posible rellenarlo donde está dañado, se debe levantar por completo y hacer el relleno desde el inicio.
- **Sillas de madera en zona perimetral:** En el recorrido se evidenció que están en mal estado a causa de la lluvia y el sol.
- **Domos:** En el recorrido se evidencia que uno está roto y los demás están en buenas condiciones, aunque falta una jornada de limpieza, los domos estaban llenos de pasto y telarañas.
- **Cancha y caseta de vigilancia:** Las dos están en buen estado, faltaba reforzar el tema del aseo en esta área.
- **Parque de mascotas:** No se relaciona.
- **Gimnasio:** No se había realizado mantenimiento a las máquinas y tampoco se le había realizado aseo al cuarto. El gimnasio se recibió fuera de servicio por falta de instructor, nos fue entregado el inventario de máquinas y equipamiento en general.
- **Salón social:** No se relaciona condiciones del techo, el cual presenta desprendimiento y humedad por falta de mantenimiento de la cubierta, adicional a ello, no entregan las cortinas funcionando, los controles no tenían pilas, por lo tanto, no se pudo hacer pruebas al motor para saber si cerraban sin problema.
- Entregan video Beam sin hacer pruebas de funcionamiento.
- **Cabinas de sonido:** Entregaron una dañada, presuntamente un residente alquiló el salón social con sonido y entregó la cabina dañada, no se realizó el cobro respectivo en su momento y se le hizo entrega del depósito completo; la otra cabina presenta un corto interno, sin embargo, se puede usar.
- **Parqueaderos:** No hay entrega digital de la relación, actualización de documentos de carros, motos y tampoco del reglamento interno y las novedades que se han presentado por temas de humedad y arreglos y los cambios de parqueadero por las mismas razones de humedades. El listado que está en la recepción no está del todo sujeto a la realidad.
- **Bicicletero:** No se hace entrega de la relación de las bicicletas en custodia y carnetizadas para el uso del bicicletero, tampoco del total de bicicleteros disponibles y su reglamento para asignar.
- **Facturación de parqueaderos de visitantes:** Se venía utilizando como caja menor ya que no hubo reembolso de esta en el mes de septiembre y octubre. El sistema que actualmente se maneja para el recaudo, presenta fallas y no se le ha hecho mantenimiento.



Cámara de Comercio de Bogotá

Andrés P. Santa C.

CONTRATO MANTENIMIENTO DE ASCENSORES

Se encontró que la empresa TK Ascensores, no tiene contrato vigente, adicional, dejaron la novedad que la empresa TK, había enviado una factura errada a nombre del conjunto, de la cual a la fecha no habían realizado la nota crédito, así mismo, una factura con el pago de unos repuestos que no corresponden al conjunto.

Se tiene pendiente la segunda visita para la certificación de los equipos, los cuales presentan muchas novedades, botoneras dañadas, la cubierta del cuarto de máquinas está sin impermeabilizar y la humedad está entrando al cuarto de máquinas, lo que puede ocasionar daños en las mismas, tema reportado como anomalía a corregir para certificación de los equipos, los reguladores de velocidad se encontraban sin mantenimiento, controles electrónicos llenos de polvo, deterioro en la correa del operador, falta de mantenimiento a los componentes electrónicos, entre otras novedades.

EMPRESA DE VIGILANCIA

El contrato con la empresa de vigilancia tenía vigencia hasta el 31 de octubre de 2022, se conoció que hubo una convocatoria abierta para el cambio de empresa actual.

Para la firma del nuevo contrato vigencia 2022-2023, se evidenció, que faltaban 3 guardas por contratar, el proceso ya se completó y a la fecha está el equipo completo.

De la empresa saliente, se recibieron dos procesos de reclamación ante la empresa de vigilancia, por parte de la administración:

- Faltante en arqueo de parqueadero de visitantes del día 31 de agosto al 05 de septiembre de 2022 por valor de \$21.000; esta queja fue elevada al área jurídica de la empresa Nativa, quien respondió a través de comunicado a la administración y solicitó presentar pruebas de lo denunciado, sin embargo, no se evidencia respuesta por parte de la administración para cerrar el caso.
- Reclamación por uso indebido de la línea telefónica por parte de uno de los guardas; en conversación con el coordinador de zona encargado del personal del conjunto, manifestó que, a la administración se le pagó el valor de 2 facturas presentadas y se le solicitó a la administradora delegada, el historial de llamadas de las facturas desde el mes de enero para verificar números y proceder a realizar el pago de los cobros de la facturación, sin embargo, a la fecha no le había sido enviada la información solicitada, ya que, las que fueron enviadas en su momento.
- Eran ilegibles y no se podían ver los números de teléfono, después de esta solicitud no se envió información nueva.
- Se evidenció que, el personal de seguridad NO cuenta con un espacio de bienestar adecuado para tomar sus descansos respectivos, así como tampoco tienen mobiliario adecuado para prestar el servicio, la bicicleta no cantaba con los elementos de protección para ser utilizada.
- El contrato, las pólizas y demás documentos legales de la empresa, ya fueron solicitados para ser archivados como corresponde.

EMPRESA DE ASEO

Se encontró debidamente firmado el contrato suscrito con la empresa SOINSER, las pólizas de garantía, las hojas de vida del personal asignado al conjunto, el SG de la empresa y se validó que el personal, tuviera la dotación e implementos de protección personal respectivos.

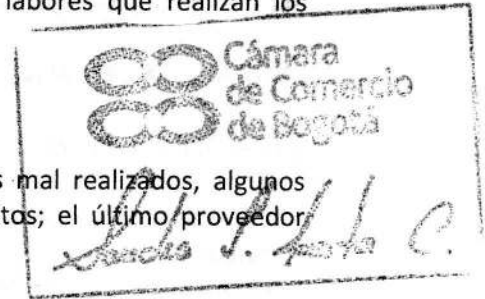
No se evidenció una carpeta digital o física con los informes enviados mes a mes con la empresa y un cronograma de trabajo de la mano con la administración, los informes se encontraron en el correo, pero no se creó una carpeta digital para su debido archivo.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Adicional a esto, no se venía manejando el libro de Actas de Asambleas, el soporte de actividades diarias y se evidencia falta de seguimiento por parte de la administración a las labores que realizan los trabajadores. CPCO-02

CERCA ELÉCTRICA

Se encontraron diversos temas referentes a la cerca, mantenimientos mal realizados, algunos pendientes por terminar y algunos temas relacionados con los contratos; el último proveedor tercerizo el trabajo y a la fecha no ha querido responder.



La cerca requiere mantenimiento y la contratación de un proveedor que pueda dar solución a los problemas que se han presentado.

REJA PERIMETRAL

En el diagnóstico realizado de la reja perimetral y los trabajos recientemente entregados, se pudo evidenciar lo siguiente: El contrato inicial, sufrió modificaciones al no contemplar trabajos tales como: reparación de puntos sin soldadura, arreglo de postes sueltos, instalación de 18 ángulos para dar más altura a la reja y aplicación de pintura; así mismo, se halló un acta de recibido a satisfacción por parte de un miembro del consejo y una cuenta de cobro sin pagar del mes de septiembre que corresponde a trabajos adicionales realizados por el proveedor del servicio en los parqueaderos dado que, estos presentaban filtración de agua.

En reunión con el proveedor, se le solicitó garantía del trabajo y arreglo de pintura que se estaba levantando en algunos puntos.

TRABAJOS DE PINTURA EN ZONAS COMUNES

En el empalme, se nos fue dicho sobre la contratación de un todero adicional quien estaba realizando trabajos de pintura en puntos fijos, cajas de contadores dentro de las torres macetas exteriores y pintura en sótanos; de este trabajo no sé encontró contrato o acuerdo alguno, para conocer, tanto el valor del servicio, como las actividades específicas que tendría esta persona.

Al hacer la verificación respectiva, se encontró que el todero adicional llevaba un poco más de un mes, dentro de este tiempo, adelantó las tareas respectivas de pintura, pero cuando hubo falta de materiales, estuvo realizando actividades para lo cual no había sido contratado en principio, por lo tanto, el tiempo inicialmente pactado, se había extendido y por ello estaba realizando actividades de apoyo como, limpiar parqueaderos y otras zonas comunes. En consideración a lo anterior, se le solicitó a la empresa el trabajo y no enviar al todero, considerando que, al no haber materiales para la realización de su trabajo, no era conveniente seguirlo teniendo en el conjunto y pagar por un servicio que no se estaba utilizando.

Este trabajo se va a retomar nuevamente, bajo supervisión expresa de la administración para optimizar el tiempo de la persona que se contrate, así como, el uso adecuado de los materiales suministrados.

Se realizó este trabajo sin el respectivo resane y no se utilizó el color de pintura indicado que tiene la Copropiedad, según indagación, el proveedor donde se compró la pintura, trajo la referencia que

no era y no quiso realizar el cambio del producto. (Esta última, es información sin corroborar de nuestra parte con el proveedor directamente).

MAQUINA DE VENDING O DISPENSADORA DE ALIMENTOS

En reunión con el proveedor para revisar el contrato de comodato, se estableció que el contrato está vencido desde el año 2019, no existió acercamiento de la anterior administración para la revisión del mismo y la firma de un nuevo contrato especificando el tiempo y el valor que el comodante daría en consignación al comodatario por el préstamo del espacio para operar la máquina dispensadora. Se le solicitó borrador de contrato para revisión y renovación vigencia 2022-2023.

LAVADO DE TANQUES Y FUMIGACIÓN

No se encontraron los certificados respectivos sobre la desinfección de tanques de agua potable que debe realizarse cada 6 meses y el de fumigación de plagas y roedores. En indagación con la administración saliente, manifestaron haber realizado el pago total del lavado de tanques y fumigación de plagas, sin embargo, a la fecha, la empresa "Chappie" no les había querido responder y enviar las certificaciones respectivas, al intentarnos comunicar con la empresa nos salieron con evasivas y bloquearon nuestro número de celular. Para este momento, los tanques están sin certificación, al igual que las cebaderas de las zonas comunes, el dinero de estos trabajos le fue entregado al proveedor y se le pagó sin que la certificación fuera expedida.

APLICATIVO PARA COBRO DE PARQUEADERO DE VISITANTES

Se evidenció que el aplicativo "Merlin", utilizado para el recaudo de parqueadero de visitantes, presenta fallas en el cobro de las tarifas cruzando cobros de moto como carro y viceversa, esto llevó a un error de facturación evidenciada en el arqueo de caja y relación de consignaciones.

A la fecha no le habían hecho mantenimiento a la aplicación, considerando que la revisión del técnico era bastante costosa y se salía del presupuesto, aún con esta novedad, no sé optó por otra aplicación o plan B para el recaudo respectivo.

CUARTO DE BOMBAS

Se evidencio que es necesario realizar cambio en la Nipleria, mantenimiento general con el fin de evitar humedad y reducción de vida útil de los equipos eléctricos. Se evidencian varias tuberías con escapes de agua que deben ser reemplazadas lo más pronto posible para evitar futuras emergencias y daños colaterales a los equipos.

RED CONTRA INCENDIO

No existe un proveedor para el mantenimiento de la red contra incendios, a la fecha, la red no está en funcionamiento y no se le han realizado las pruebas respectivas. En el momento de la entrega nos informan que debido a una falla en el sistema el panel de control fue desconectado, en el momento está deshabilitado el sistema de detección

APLICACIÓN HABEAS DATA

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

Se pudo establecer que, en el año 2021, se había realizado la contratación de una empresa consultora para la implementación del Habeas Data en el conjunto, este proceso y de acuerdo con el archivo físico y digital encontrado, fue entregado en su totalidad, sin embargo, no estaba siendo implementado por parte de la administración el momento de recolectar los datos personales y ser custodios de los mismos.

Adicional, se encontró que, en el 2022 se firmó contrato con una empresa diferente para que realizara la implementación; al indagar con la administración saliente, manifestaron que, la empresa nueva haría un mantenimiento al Habeas Data, pero al constatar con el contrato firmado recientemente, se evidencia que, este fue firmado para el levantamiento de la información desde la etapa inicial y en conversación con el proveedor, manifestó que se tuvo que iniciar de cero, al no existir evidencia de los documentos solicitados por este.

Es de aclarar que, no se encontraron firmados los formatos de políticas de autorización de tratamiento de datos personales de ningún residente; así mismo, se evidenció que, el acta de confidencialidad de la información y manejo de datos personales no está firmada por miembros del consejo, del comité de convivencia y los proveedores que por el servicio que prestan, deben estar sujetos a la ley de protección de datos.

Se halló un acta de reunión con compromisos por parte de la administración para el envío de información solicitada por la empresa, así como, unas fechas de entrega de esta.

SISTEMA DE GESTIÓN Y PLAN DE EMERGENCIAS

- Ausencia de concepto de bomberos.
- Ausencia de brigadas de emergencia.
- Ausencia de divulgación a propietarios de plan de emergencia, el plan existente carece de evidencia de capacitaciones y de puesta en marcha. Botiquines con medicamentos vencidos y sin dotación adecuada.
- Silla de ruedas en malas condiciones, soporte de la llanta desprendida y soporte para los pies dañado. Se llamó a la empresa donde fue comprada y manifiestan que esto fue el año pasado, la condición de la silla, hace pensar que la silla tiene mucho más de un año y por esto está en ese terrible estado. (inservible).
- Se encontró contrato firmado desde el mes de octubre con la empresa Akea, con la cual solo se ha llevado a cabo una reunión virtual, se encontró carpeta digital con formatos compartidos por la empresa consultora para ser verificados. Este contrato es para el mantenimiento del SG y se firmó por 5 años, mensualmente se debe hacer un pago de \$140.000.
- El sistema de gestión no se tiene claridad de su aplicación y la etapa de esta, no se encontró la matriz de riesgo.

CONTRATO EMPRESA DE RECICLAJE

Se encuentra un formato "contrato de servicios públicos", con la empresa ASOCIACIÓN.

ENTIDAD MEDIOAMBIENTAL DE RECICLADORES EMPRESA DE SERVICIOS, dicho documento se encuentra sin firma ni datos de la Copropiedad, sólo se mencionan los horarios en los cuales estarán

en el sector y harán aprovechamiento del material que sale de la copropiedad, este documento es firmado por la Representante Legal ANNY PAOLA ROMERO de empresa Asociación Entidad Medioambiente de Recicladores EMRS-ESP.

Se programa reunión para el día 25 de noviembre de 2022 a las 9:30 a.m. con la Representante Legal de la empresa para revisión de contrato y demás.

TANQUE DE AGUA POTABLE

Se encuentran en la Copropiedad 3 tanques, de los cuales 2, se encuentran en funcionamiento y 1 fuera de servicio, al parecer es un tanque auxiliar, pendiente inspección para determinar por qué se encuentra vacío.

EXTINTORES

Recargados en el mes de octubre de 2022, fecha de vencimiento octubre 2023.

PUERTAS DE ENTRADA PEATONAL

Sin bitácora de mantenimiento, se evidencia falta de ajuste en el hidráulico.

En la puerta de ingreso a la torre 2, se evidencio que la puerta está sin funcionamiento, se recibe fuera de servicio. No se encuentra proveedor a cargo de los daños ocasionados en las puertas peatonales.

INVENTARIOS

- Se entrega inventario de navidad y Halloween contado y verificado, todo fue entregado empacado en cajas y guardado en cuarto de depósito.
- Se entrega inventario de cámaras y zonas comunes de manera básica sin descripción de funcionamiento.
- Se recibe un inventario de documentación que reposa en oficina de administración más no procesos u otros; los planos y estudio de suelos, está en un cuarto de depósito debidamente plastificado.

PÁGINA WEB, CORREO ELECTRÓNICO REDES SOCIALES

La página web fue entregada con algunas indicaciones para revisar el tutorial de uso, a la fecha, no se está haciendo uso de ella y no se ha actualizado la información, se requieren conocimientos de lenguaje de programación para hacer los cambios que se requieren.

El correo electrónico fue dejado con 63 correos sin responder, además, se crearon muchas carpetas sin un orden adecuado por torre y apartamento y por proveedor, lo que dificulto filtrar y archivar los mensajes en forma organizada.

El WhatsApp fue recibido sin recarga de minutos y datos, se encontraba desde hace unos días en "modo avión", en el momento en que se habilitó, se lograron recibir al menos 40. mensajes que

CIUDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

llevaban varios días sin ser atendidos. Se reportó a la Asamblea en uso y sin novedad.

CPCO-02

GIMNASIO.

Se recibe Gimnasio fuera de servicio según refiere la administración saliente desde el mes de septiembre de 2022, por no contar con un entrenador para la apertura del sitio.

El espacio se encuentra cerrado con máquinas sin mantenimiento y sucio.



MESA DE PING PONG

Se encuentra inhabilitada, guardada en el gimnasio con una parte de la base deteriorada y dañada.

CONVIVENCIA

No nos fue entregada una relación de las multas impuestas, tampoco un directorio para contactar a los miembros del comité y el plan de trabajo que se estaba llevando con ellos y con los residentes: existían correos con temas de convivencia sin resolver y citaciones que no se habían realizado.

ALUMBRADO PERIMETRAL

Existen algunos reflectores del área perimetral que no funcionan, algunos están fundidos o no alumbran lo suficiente para el tipo de espacio en el que están ubicados.

Son lámparas que utilizan bombillos convencionales a los cuales no se les puede instalar un bombillo de mayor capacidad por el espacio interno con el que cuentan las lámparas, existen varias zonas en las que no existe alumbrado lo cual genera inseguridad y en zonas de circulación vehicular podría causar accidentes

MANTENIMIENTO PARQUEADEROS

Se evidencia falta de mantenimiento y aseo en diferentes zonas del parqueadero, filtraciones que provienen de la plataforma superior debido a grietamientos en el concreto.

Se encuentra material suelto tipo tela poliéster que fue instalado para corregir en su momento los temas de filtraciones.

En los sótanos se encuentran filtraciones que provienen del muro perimetral de contención debido a nivel freático que está afectando a vehículos e inundando a algunos parqueaderos, los cárcamos que reciben estas aguas de nivel freático se encuentran sin mantenimiento lo cual genera a su vez desbordamiento de agua hacia los vehículos, están a su vez sin impermeabilizar. En algunas zonas de los sótanos hay escasa iluminación. Los semáforos que están en la zona de circulación vehicular no están funcionando de la manera más apropiada.

VACÍOS

En recorrido realizado por los sótanos de la copropiedad nos encontramos con unas zonas llamadas vacíos por los cuales están ubicadas las tuberías de desagües de los baños zonas llamadas vacíos por

los cuales están ubicadas las tuberías de desagües de los baños y zonas de lavandería y cocinas de los apartamentos, los cuales se encuentran para realizar varios mantenimientos, limpieza, pintura y corrección de humedades, indagando en la información que reposa en administración encontramos que existen requerimientos de varios apartamentos afectados por humedad desde hace meses que proviene de estos vacíos. No existe diagnóstico de las posibles afectaciones que se están produciendo por estos vacíos a los apartamentos.

PLANTA ELECTRICA

Se encuentran 2 plantas eléctricas una marca CUMMINS y otra marca DOSSAN ambas de 6 cilindros con sus respectivos tableros de control y transferencia electrónica ambas se encuentran trabajando de forma normal y automática. Pendientes de llenado de tanques de combustible. Se hacen pruebas de funcionamiento con personal encargado del mantenimiento y se reciben funcionando normalmente con las observaciones de arreglos pendientes hechas por la empresa de mantenimiento.

Adicional a esto se evidencia que existe un contrato de mantenimiento de las plantas mensual lo cual es innecesario ya que son equipos que funcionan esporádicamente sólo cuando hay cortes de energía, lo recomendado es máximo 2 veces semestral si existe un trabajo continuo de las plantas eléctricas.

SHUT DE BASURAS.

El shut principal se encuentra organizado, cuenta con canecas y contenedores para el manejo de las basuras y cuenta con toldas para la disposición de material reciclable está a cargo de la **ASOCIACIÓN ENTIDAD MEDIOAMBIENTAL DE RECICLADORES** quienes seleccionan el material aprovechable y organizan las basuras para su posterior recolección por parte del camión de las basuras. Cada torre cuenta con un shut los cuales están dotados de canecas y contenedores el aseo de los shut de cada torre y de las canecas, así como el del shut principal está a cargo de la empresa antes mencionada.

PARARRAYOS

Se realiza inspección de todo el sistema de apantallamiento de los pararrayos y se puede evidenciar varias falencias que podrían ocasionar en cualquier momento un problema de descarga eléctrica dañando probablemente algunos equipos.

la torre 1 tiene soportes sueltos en el perímetro al igual que varias puntas captadoras sueltas, empalmes con polo a tierra hechos de una manera poco técnica quedado expuestos, la punta captadora principal que recibe la descarga dado el caso de recibir un rayo esta caída y a una altura inferior a la que debería estar, los ductos metálicos de ventilación de los calentadores se encuentran conectados al polo a tierra es decir también recibirá la descarga dado el caso.

La torre 2 y 3 no cuentan con apantallamiento de ningún tipo lo que podría generar daños a los equipos más cercanos (ascensores) dado el caso de que se presente una descarga por caída de rayo.

La torre 4 tiene apantallamiento con algunas falencias en el soporte y la falta de mantenimientos. No existen bitácoras del mantenimiento de esos sistemas de ninguna torre.

CIUDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Las cajas ubicadas en parqueadero ~~libre de: Actas de Asambleas~~ solo a tierra no tienen suficiente material conductor para recibir una descarga eléctrica, adicional a la carga de humedad que debe permanecer en cada caja de paso. EPCO-02

PARQUE INFANTIL

Se encuentra parque infantil sin mantenimiento, el piso de caucho presenta deterioro, está roto y despegado al parecer por uso, requiere cambio, los juegos requieren de ajustes.



DOCUMENTOS CONTABLES

- Libro mayor y libro de diario: Se realizó entrega de la última actualización. Sistema contable: La contabilidad se lleva a cabo en el sistema contable SISCO, fue entregada la licencia y el contrato respectivo.
- Se realiza entrega parcial por parte de administración saliente el día 09 de noviembre de 2022, solo entregan 2 Tokens de banco Av. Villas, y 3 CDTs (268688 - 278565-291072).
- No se entrega la chequera relacionada en acta firmada entre HSG y SAPCOL.
- Queda pendiente la entrega de los estados financieros a 31 de octubre de 2022 por administración saliente.
- Se realiza por parte de la nueva administración el día 13 de noviembre la facturación del mes de noviembre, dicha decisión se toma ya que por parte de la administración saliente no se ha concluido entrega contable.
- Se evidencian cuentas por pagar desde el mes de septiembre a proveedores sin autorización del consejo de administración.
- Se encuentran informes de revisoría fiscal sin respuesta por parte de administración saliente a requerimientos.
- Se evidencian AZ con comprobantes de egreso de enero a octubre de 2022- AZ cuenta por pagar - AZ ajustes - AZ revisoría fiscal- AZ comprobantes de pago- AZ exógena- AZ retención en la fuente 2022.
- La retención en la fuente fue presentada y ya se realizó el pago.

FACTURAS PROVEEDORES

El cuadro de pagos del mes de octubre fue entregado, se evidencian pagos sin efectuar de algunos proveedores del mes de agosto, septiembre y octubre aún sin pago. Se entrega relación de cuenta por pagar a los siguientes proveedores:

1. TK ELEVADORES
2. NATIVA DE COLOMBIA
3. LUIS CARLOS GONZALEZ
4. SOINSER LTDA
5. JOSE FORERO NAPOLEÓN
6. WILLIAM CRUZ
7. ARNUBIO TROCHEZ
8. LEONARDO ARENAS
9. SAPCOL
10. DIEGO ESPEJO
11. ARTHIUM

12. CLAUDIA ROJAS
13. IG TECH GROUP
14. LAITON

Recibos de caja.

Fueron entregados hasta el cierre de octubre 31.
Cuentas de cobro

Fueron entregadas a los residentes hasta el mes de octubre.
Comprobantes de egreso

Inicia 1638 termina 1667
Corte de caja menor

Fueron entregados los soportes de gastos de caja menor de los meses de septiembre y octubre, ya que no se había hecho reembolso.

Se utilizó dinero de parqueaderos para algunos gastos, esta relación de gastos es dejada por la administración saliente.

MEDIOS DE COMUNICACIÓN Y CLAVES DE ACCESO.

Se entregan las claves del computador, del sistema de acceso peatonal y vehicular, wifi, SISCO, Merlin, de los correos y de la página web.

La capacidad del correo llegó a su máximo, se requiere la compra de espacio, se aprecia que el correo no fue depurado o clasificado.

DATAFONO

Se encontró sin mantenimiento y sin señal, no se realizan muchos pagos a través de éste, presumimos que sea porque la mayor parte del tiempo está fuera de servicio.

DOCUMENTOS LEGALES

Reglamento de propiedad horizontal.

Entregado completo en forma física y digital.

Manual de Convivencia Entregado digital y físico.

Manuales de Bioseguridad La administración saliente no entregó el manual de bioseguridad de la copropiedad, tampoco el manual de bioseguridad de la empresa de aseo, vigilancia y proveedores.

Personería jurídica

La administración saliente no entrega una copia de la personería jurídica actualizada Registro único y tributario (RUT).

La administración saliente hace entrega de una copia no actualizada (inferior a 30 días)

Planos y licencias de zonas comunes.

Se relaciona, pero no hay entrega física del contenido de las carpetas y los folios.

LIBRO DE ASAMBLEAS.

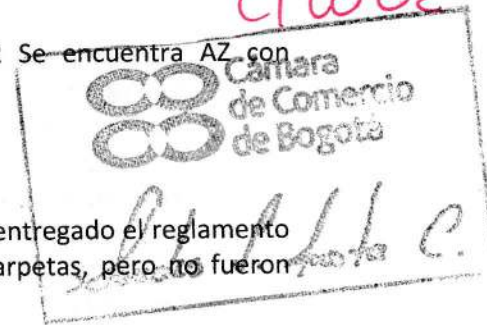
CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Fueron entregados sin empastar. Libro de: Actas de Asambleas

Se encuentran AZ con información Asamblea General Ordinaria 2022 Se encuentra AZ con información Asamblea General Ordinaria 2021

DIRECTORIO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

No fue entregado, no se describe el rol de cada consejero y tampoco fue entregado el reglamento interno del consejo. Estos documentos se encontraron en diferentes carpetas, pero no fueron entregados por la administración saliente.



Se dejó en Drive del conjunto base de datos donde solo se menciona quienes son miembros de consejo más no hay datos como torre apartamentos o teléfonos de contacto.

SERVICIO	EMPRESA	VALOR MENSUAL	FECHA INICIO- FIN	OBSERVACIONES
VIGILANCIA	NATIVA	\$41 393 656 IVA incluido	1 DE SEPTIEMBRE DE 2022 AL 31 DE OCTUBRE DE 2022	
ASEO Y MANTENIMIENTO	SOINSER LTDA	\$11 954 907	FECHA DE INICIO 02/ AGOSTO 2022 TERMINA 01 DE AGOSTO 2023	
ADMINISTRACIÓN	OUTSOURCING MYR SAS	\$ 11 500 000	INICIA 01 NOVIEMBRE 2022 TERMINA 31 OCTUBRE DE 2024	
PÓLIZA DE SEGUROS	AXA COIPATRIA	\$85 449 223	INICIO VIGENCIA 20 DICIEMBRE 2021 TERMINA 20 DICIEMBRE 2022	PÓLIZA CON FINANCIACIÓN PAGO MENSUAL DE \$9 400 084
MOTOBOMBAS Y TANQUES DE AGUA	TECNIBOMBAS	\$1 163 440	INICIO 01 FEBRERO 2022 TERMINA 30 ENERO 2023	
GIMNASIO	SANTIAGO BOTERO	\$2 000 000	INICIO EL 01 DE DICIEMBRE DE 2022	CONTRATO TIPO PRESTACIÓN DE SERVICIOS 47 HORAS TRABAJADAS

PROYECTOS SIN FINALIZAR Y SIN INICIAR

- No fue mencionado el proceso actual del proyecto de reforma en la recepción, no fueron entregados los renders y el acta de aprobación en asamblea de dicho proyecto.
- No fueron entregados los pliegos para la licitación del arreglo de los sótanos y la pintura de los vacíos.
- Tampoco fue entregado el avance de los trabajos solicitados por la empresa Engygas, para la certificación de ascensores.
- No fueron entregados los pliegos para la licitación del proyecto de la impermeabilización de las fachadas.
- No fueron entregados pliegos o avances para el proyecto de los parqueaderos.

APRECIADOS RESIDENTES Y SEÑORES CONSEJEROS.

Recuerden que, este diagnóstico refleja la manera como fue recibido el conjunto con el cambio de administración, durante el tiempo que hemos estado como nueva empresa administradora, se han venido realizando diferentes avances y se han venido atacando diferentes problemáticas, dichas actualizaciones, serán compartidas a ustedes en el informe de gestión del mes de noviembre.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA ADELANTADA DE NOVIEMBRE A DICIEMBRE DE 2022.

La empresa de administración OUTSOURCING M & R S.A.S. empezó en noviembre, viendo el atraso administrativo y operativo que presenta el conjunto se efectúa una reunión con la representante legal para levantar en conjunto en base de lo anterior se procedió a efectuar un cronograma de actividades para mejorar el conjunto y buscar el bien común. Se toma como base un banco de proyectos que algunos propietarios y que fueron miembros de consejos anteriores en donde ellos aportan bastante para el conjunto, pero no quieren volver a saber nada de pertenecer a este órgano de control por lo expuesto anteriormente por la persecución que presentan de los miembros del consejo actual y no tienen el carácter de decir las cosas de frente todo los hacen a espaldas de las personas.

Banco de proyectos los cuales afectan a toda la población de la copropiedad, lo que está en amarillo es lo que se está ejecutando desde que llego OUTSOURCING.

Anexo cuadro 1. Elaborado por copropietarios: Por otro lado, se desarrolló un cuadro de requerimientos que dejó la anterior administración pendiente y se desarrollaron los siguientes ítems 47 y se desarrollaron 30 quedando pendiente 17.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Nombre Proyecto	Libro de: Actas de Asambleas Descripción	Beneficios	Contras
Sellamiento de goteras de los parqueaderos subterráneos y nivelación de pasillos afectados por asentamiento	Realizar obras de mantenimiento y reparación total a filtraciones de agua en parqueaderos y sótanos.	Asegurar la integridad estructural de los bloques y proteger de cualquier daño por humedades.	cuota extraordinaria
Impermeabilización	Impermeabilizar las torres y silicona en las ventanas y pinturas de las mismas	Protección de estructura de torres ante humedades	cuota extraordinaria
pintura de los vacíos	pintura y mejora de los vacíos y colocar las claraboyas para proteger los mismo	Protección de estructura de torres ante humedades	cuota extraordinaria
Refuerzo de seguridad, cerca eléctrica, fotoceldas, Cinco cámaras de seguridad, reflectores parte lateral de conjunto	aprobación del consejo para el mantenimiento de la cerca eléctrica en donde se necesita otro soporte llevamos varios meses sin la cerca eléctrica	Asegurar la integridad de los bienes del conjunto, esto va con el valor agregado de nativa	cuota extraordinaria
Operatividad y eficiencia de totalidad de cámaras y sala de monitoreo	Asegurar la operatividad 100% de sistema de vigilancia del conjunto	Mayor control de seguridad al interior del conjunto	Costos asociados que posiblemente no se puedan contemplar sino hasta iniciar obras
Mejoramiento de sala y espacio de recepción.	Aprobación del consejo Embellecimiento y cambio de recepción buscando un mejor diseño que muestre una entrada más amigable y de mejor aspecto. Incluido piso y en donde se deja la correspondencia	Ambiente más agradable que puede ser un beneficio en la primera impresión al visitar el conjunto y podría impactar	cuota extraordinaria
		positivamente en personas que viven en el conjunto o que visitan el conjunto ya sea de paso o para compra.	
pintura antideslizante en una porción en las vías de los parqueaderos desde el ingreso al conjunto	pintar con pintura antideslizante una franja de un metro y medio de ancho las vías de los parqueaderos, ingreso y rampas. Con el fin de evitar accidentes de los motociclistas y ciclistas en épocas de lluvia.	se aumenta la seguridad para los residentes del conjunto	esta en el presupuesto no se ha ejecutado

CPCO-02

Cámara de Comercio de Bogotá
Luis C.

Nombre Proyecto	Descripción	Beneficios	Contras
Mejoramiento de las zonas de depósito de basuras	Adecuación del ambo depósitos (reciclaje y material no reciclable), el cual se incluyan mayor cantidad de canecas y un espacio más organizado para permitir su adecuado depósito. Las canecas deben ser ubicadas por colores para permitir el cumplimiento de la Resolución 2184 de 2019 respecto al uso racional de las bolsas plásticas y disposición de residuos. Incluye espacios visuales e instructivos que permiten que los residentes sepan qué tipo de residuo se debe depositar en cada bolsa y espacio. Adecuación de espacio para depósito de aceites usados, baterías y bombillas	Mejora en el aseo y la salud pública, reducción de desorden y contaminación, reducción de plagas, facilita disposición posconsumo de los residuos, cumplimiento a la norma ambiental colombiana	A pesar de que se implemente puede que los residentes no hagan buen uso del espacio, por lo que debe acompañarse de campañas de educación y difusión, así como de vigilancia y control para asegurarse de que todos los residentes lo usen adecuadamente.
Tubería torre 4 y 2	Reparación de Tubería torre 2 y 4	Mitigar los cortes de agua en la torre 2 y 4	
Parque infantil	Mejorar el parque infantil, hacerle mantenimiento y reponer los faltantes. Así mismo incorporar otra zona de juegos, podría ser una para más pequeños y una para más grandes, pues un parque tan simple u pequeño no es suficiente para todos los niños del conjunto. solicitar garantía del piso del parque	embellece el conjunto, mejora la calidad de vida de los niños que son muy importantes en cualquier sociedad, también ayuda a mejorar la calidad de vida de padres y vecinos. Representa un mejoramiento en la salud de los niños evitando enfermedades como obesidad y que estén tanto tiempo frente a las pantallas.	
Revisar a escritura lo de asamblea por torres y delegados, lo de los parquea de los, los manuales de contratación, reglamento del consejo y manual de convivencia			
mejoramiento del espacio lúdico y recreativo para los niños	Mejorar el parque infantil, hacerle mantenimiento y reponer los faltantes. Así mismo incorporar otra zona de juegos, podría ser una para más pequeños y una para más grandes, pues un parque tan	embellece el conjunto, mejora la calidad de vida de los niños que son muy importantes en cualquier sociedad, también ayuda a	

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

	<p>simple u pequeño libro de Actas de Asambleas suficiente para todos los niños del conjunto. solicitar garantía del piso del parque</p>	<p>a calidad de vida de padres y vecinos. Representa un mejoramiento en la salud de los niños evitando enfermedades como obesidad y que estén tanto tiempo frente a las pantallas.</p>	<p><i>CPCO-02</i> Cámara de Comercio de Bogotá <i>Luis P. ...</i></p>
--	--	--	---

De acuerdo a lo anterior se desarrolló los ítems 3, 4 .5, 6 y 7.

NOMBRE PROYECTO	COMO SE DESARROLLO	BENEFICIO	FECHA DE ENTREGA
<p>pintura de los vacios interna torres interna puntos fijos interna casilleros cajas señalización</p>	<p>Del valor agregado de nativa suministraron una parte de la pintura y la otra la compro el conjunto.</p> <p>La pintura es de alta calidad con su respectiva ficha técnica.</p> <p>El conjunto suministra los materiales andamios y maquinas</p> <p>OUTSOURCING coloca la mano de obra. De 4 personal especializado con un siso para el manejo de alturas.</p> <p>Esto en base a tres propuestas las cuales están planteadas por un valor de máximo de 250.000.000</p>	<p>No se necesitó cuota extraordinaria para este proyecto</p>	<p>Junio 2023</p>
<p>Refuerzo de seguridad, cerca eléctrica, fotoceldas. Cinco cámaras de</p>	<p>Del valor agregado de nativa suministraron esto para la seguridad del conjunto</p>	<p>Se reforzo la seguridad del conjunto con biosensores y cámaras en el cuarto de</p>	<p>Se encuentra instaladas en la copropiedad</p>

seguridad, reflectores parte lateral de conjunto		monitoreo ya indica que lado está siendo vulnerado el conjunto	
Operatividad y eficiencia de totalidad de cámaras y sala de monitoreo	Del valor agregado de nativa suministraron esto para la seguridad del conjunto		ya están en funcionamiento
Mejoramiento de sala y espacio de recepción.	Venia un valor agregado de nativa del año 2020 por valor de 16.638.000 En el presupuesto estaba aprobado 5.000.000 35.613.000 del valor agregado de nativa	No se necesitó cuota extraordinaria. Se valoriza el conjunto. Ambiente más agradable que puede ser un beneficio en la primera impresión al visitar el conjunto y podría impactar positivamente en personas que viven en el conjunto o que visitan el conjunto ya sea de paso o para compra.	La cual fue entregada en enero
pintura antideslizante en una porción en las vías de los parqueaderos desde el ingreso al conjunto	El conjunto suministra los materiales andamios y maquinas, OUTSOURCING coloca la mano de obra. De 4 personal especializado con un siso para el manejo de alturas. La anterior administración compro pintura la cual no está certifica ni tenia ficha técnica por esto en donde la aplicaron la pintura se está cayendo y deteriorando.	se aumenta la seguridad para los residentes del conjunto. Lo cual se encontraba en el presupuesto no se había ejecutado	mayo 2023

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

N.	Nombre Proyecto	Libro de: Actas de Asambleas Como se desarrollo
1.	Sellamiento de goteras de los parqueaderos subterráneos y nivelación de pasillos afectados por asentamiento	Realizar obras de mantenimiento y reparación total a filtraciones de agua en parqueaderos y sótanos.
2.	Impermeabilización	Impermeabilizar las torres y silicona en las ventanas y pinturas de las mismas
3.	Mejoramiento de las zonas de depósito de basuras	Adecuación de ambos depósitos (reciclaje y material no reciclable), el cual se incluyan mayor cantidad de canecas y un espacio más organizado para permitir su adecuado depósito. Las canecas deben ser ubicadas por colores para permitir el cumplimiento de la Resolución 2184 de 2019 respecto al uso racional de las bolsas plásticas y disposición de residuos. Incluye espacios visuales e instructivos que permiten que los residentes sepan qué tipo de residuo se debe depositar en cada bolsa y espacio. Adecuación de espacio para depósito de aceites usados, baterías y bombillas
4.	Tubería torre 4 y 2	Reparación de Tubería torre 2 y 4
5.	Parque infantil	Mejorar el parque infantil, hacerle mantenimiento y reponer los faltantes. Así mismo incorporar otra zona de juegos, podría ser una para más pequeños y una para más grandes, pues un parque tan simple u pequeño no es suficiente para todos los niños del conjunto. solicitar garantía del piso del parque
6.	llevar a escritura lo de asamblea por torres y delegados, lo de los	

epes-02



Andrés P. Lobo C.

	parquea de los, los manuales de contratación, reglamento del consejo y manual de convivencia	
7.	mejoramiento del espacio lúdico y recreativo para los niños	Mejorar el parque infantil, hacerle mantenimiento y reponer los faltantes. Así mismo incorporar otra zona de juegos, podría ser una para más pequeños y una para más grandes, pues un parque tan simple u pequeño no es suficiente para todos los niños del conjunto. solicitar garantía del piso del parque
8.	Alarmas de emergencia	Efectuar el mantenimiento respectivo el cual no se ha realizado en dos años
9.	sensores de humo	Efectuar el mantenimiento respectivo el cual no se ha realizado en dos años
10.	alarma contra incendios	Efectuar el mantenimiento respectivo el cual no se ha realizado en dos años
11.	Requerimiento a Sacoop	Reunir todos los soportes para requerir a Sacoop por incumplimientos en el contrato hacer efectiva la póliza
12.	Equipo suministro agua torre 2	Swichts de presión marca DANFOOS Manómetro baño de glicerina cuerpo en acero inoxidable Accesorios para instalación como niples, codos y Tee en enacero inoxidable
13.	Bay Pass torre 4 y torre 3	Separar las torres las cuales tiene Bay Pass de la tootre 3 a la 4
14.	Impermeabilizar tanques de agua	Torre 1, 2 y 3

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

Manual de Convivencia: Se encuentra vigente y actualizado desde el mes de octubre de 2019, con este documento se realiza todo control en el adecuado uso y comportamiento dentro del Edificio.

LIBROS DE ACTAS DE ASAMBLEA Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Los libros de Actas de Consejo se encuentran debidamente archivados en la oficina de Administración. Cada mes en de cada reunión de Consejo se realiza un acta con los puntos tratados, por tal razón el libro se encuentra con las actas de Consejo firmadas al corte del 31 de diciembre de 2022.

El libro de actas de Asamblea del conjunto se encuentra debidamente registrado ante la DIAN de Bogotá a corté de la última Asamblea Ordinaria celebrada el 26 de marzo de 2022

CARTERA MOROSA.

La Administración y el Consejo de Administración siguen trabajando de manera continua, organizada y sistemática para lograr una cartera sana, continuando como lo fue la Circularización de cartera para aclarar los saldos de cada mes a los apartamentos que registren deuda, y así darle al copropietario la oportunidad de ponerse al día en la cartera y no generar gastos de honorarios con abogados. Sin embargo, con respecto a la cartera a más de 90 días como lo indica el reglamento de propiedad se envió a cobro jurídico con los abogados "Liatón y Sra. Yolanda Acuña "y así poder tener el control de la cartera.

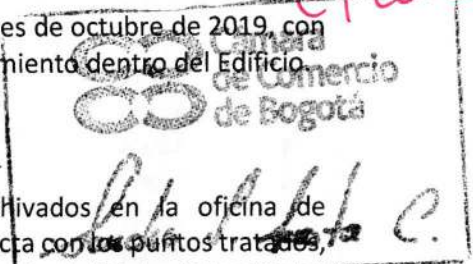
PROCESOS ADMINISTRATIVOS DE COBRO JURÍDICO.

Se realizaron circulares invitando a los residentes para que se acercaran a la administración y así poder brindarles un posible acuerdo de pago; se envía a proceso jurídico quedando los siguientes apartamentos en cobro jurídico:

Se realizó apertura de cuenta caja social para recaudo de administración, se realizó circular informativa y con el instructivo de mi pago amigo.

- Procesos a cargo de la Abogada Yolanda Acuña.

e pcc-02



ITEM	IDENTIF.	NOMBRE	DEUDA
1	704	CONSTRUCTORA AR 704	\$ 2.711.054
2	10202	JAIRO MARTINEZ RODRIGUEZ	\$ 1.909.319
3	10206	DENIS DELEINE GONZALEZ ARIAS	\$ 1.119.792
4	10508	MARIA ELVIRA LEON MORENO	\$ 4.747.322
5	10903	WILLIAM ARENALES SOTELO	\$ 1.688.600
6	20302	JEISSON HERNANDEZ RAMIREZ	\$ 1.505.800
7	21304	KAREN GONZALEZ RIVERA	\$ 1.585.600
8	21906	CLARA MILENA FIERRO	\$ 4.070.800
9	30208	OSCAR SANCHEZ PALACIOS	\$ 2.458.100
10	30301	SANDRA MILENA RIOS VELANDIA	\$ 1.970.300
11	30503	OSCAR IVAN ROJAS AMARA	\$ 1.194.800
12	30605	TATIANA ANDREA REY ROJAS	\$ 1.694.900
13	31701	EDWIN FABIAN FONSECA	\$ 1.704.000
14	31708	ISABEL FELIZZOLA CANTILLO	\$ 1.813.100
15	31901	JAIME IVAN MOLINA MONROY	\$ 2.005.600

PÓLIZA DE ZONAS COMUNES Y AVALÚOS DE LA COPROPIEDAD.

Al finalizar el año se llevó un proceso para la renovación de la póliza de las áreas comunes luego de una exhaustiva evaluación de coberturas deducible, asistencias, atención de siniestros, primas y financiación se tomó la decisión de renovar con la aseguradora PREVISORA a partir de diciembre 2022.

Así mismo se selección al corredor de seguros XKALA LTDA, de los cuales nos dieron como valor agregado:

1. Asesoría de siniestros 24 horas
2. Asesoría en elaboración de contratos
3. Avalúo de la copropiedad
4. Descuento de Adquisición de pólizas.

MANTENIMIENTO GENERAL ZONAS COMUNES.

El mantenimiento de la copropiedad se realizó de forma permanente desde la labor diaria de sostenimiento: espacios limpios, atención de averías, adecuaciones, reparaciones y el mantenimiento de los equipos de acuerdo con la periodicidad contratada y al presupuesto disponible.

MANTENIMIENTOS GENERALES

El mantenimiento de la copropiedad se realizó de forma permanente desde la labor diaria de sostenimiento: espacios limpios, atención de averías, adecuaciones, reparaciones y el mantenimiento de los equipos de acuerdo con la periodicidad contratada y al presupuesto disponible.

Se realiza cambio de regulador principal de gas torre 2:

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

Se presenta fuga en válvula reguladora de gas de la pared principal de la torre 2, se procede a llamar a la línea de emergencia quienes atienden la situación cerrando el paso de gas a la torre 2, se contrata proveedor para que asista y se realiza instalación de vibro sensores: Esta instalación se realiza por toda la reja del perímetro de la copropiedad para mejorar la seguridad, debido a los constantes intentos de apertura de reja. Este trabajo se realizó con un valor agregado contrato empresa Nativa.

Se realiza adecuación inicial puerta ingreso torre 2:

Se realiza inspección puerta por presentar fallas, se encuentran suplementos plásticos que no corresponden al sistema interno produciendo deformación en la caja de la base, provocando desnivel en la lámina de vidrio siendo manipulada de manera incorrecta, poniendo accesorios que no corresponden.

Mantenimiento correctivo interno de torre: se inicia con la torre 1 realizando resane de grietas y arreglo de graniplas, se realiza la intervención del piso 20 al sótano 2.

Se realiza mantenimiento preventivo cerca perimetral:

Al recibir la copropiedad se evidencia la falta de mantenimiento a la cerca eléctrica, instalada en el perímetro se realiza diagnóstico para su pronta reparación. La copropiedad ya contaba con el proveedor para la adecuación quien procede a cambiar: Anillos de elongación cada tres metros para optimizar el funcionamiento de la cerca y se realiza ajuste de cuerdas

Se presenta ruptura de tubo torre 3 piso 13:

En la noche se presenta ruptura del tubo principal del piso 13 provocando inundación, en la torre 3 y en los ascensores, se llama a la póliza de áreas comunes quienes atienden la emergencia realizando el arreglo y cubriendo el 100% del gasto.

ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL TODERO CALIFICADO

Diariamente se realiza las siguientes actividades:

- Barrido y descolillado parte perimetral externa al Conjunto Residencial. Periodicidad: Todos los días.
- Barrido y descolmillado de parqueadero sótano 2. Periodicidad: Todos los días.
- Descolmillado de plazoleta, revisión de que no haya basura en las rejillas y revisión de desagües del área. Periodicidad: Todos los días.
- Mantenimiento de todos los jardines, desyerbar y remoción de tierra del jardín. Periodicidad: Todos los días.
- Limpieza de patios exteriores del área perimetral interna y externa Periodicidad: Una vez a la semana.
- Barrido y revisión de todos los vacíos de las torres y retiro de mugre de los respiradores de la cocina. Periodicidad: Tres días a la semana.
- Apoyo en brigadas de aseo a las operarias.

ACTIVIDADES DE ACUERDO CON CRONOGRAMA POR PARTE DE ADMINISTRACIÓN PARA EL TODOERO CALIFICADO:

- Se hace el levantamiento de enchape se encontraba soplado en torre cuatro (4) piso once (11).
- Se hizo una revisión y codificado de sensores en el sótano dos (2) en parqueaderos.
- Se realizó reparación de la chapa de la puerta en cocina del salón social puesto se encontraba en mal estado.
- Se instalaron ambientadores en los respectivos ascensores de las cuatro (4) torres
- Se ajustaron las tapas de tableros eléctricos ubicados en zonas comunes de la copropiedad

ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL JARDINERO.

- Barrido y descolillado parte perimetral interna. Periodicidad: todos los días.
- Barrido y descolillado de parqueadero sótano 1. Periodicidad: Todos los días.
- Descolillado de plazoleta y revisión de rejillas y desagües. Periodicidad Todos los días
- Apoyo para el mantenimiento de todos los jardines, desyerbar y remoción de tierra del jardín. Periodicidad: todos los días.
- Jardinería en entrada a Recepción.
- Poda de árboles en plazoleta y zonas comunes.
- Recogida y embolsada de pasto como apoyo al jardinero adicional enviado mensualmente.
- Apoyo para brigada de limpieza de gimnasio.
- Apoyo para el barrido de sótanos

SERVICIO DE ASEO, MANTENIMIENTOS GENERALES Y ZONAS

VERDES El servicio de Aseo, Mantenimientos generales y Jardinería estuvo a cargo de la empresa SOINSER LTDA la cual se encuentra en la copropiedad desde el mes de agosto del año 2022, realizando las siguientes funciones de mantenimiento y manteniendo los jardines de manera óptima.

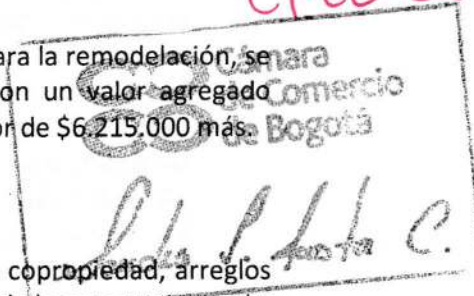
ACTIVIDADES REALIZADAS

- Revisión y arreglo eléctrico de extensión en sótano 1.
- Levantamiento de enchape el cual se sopló en la torre 4 piso 11.
- Instalaciones eléctricas para figuras y demás accesorios en zonas comunes. ➤ Arreglos navideños
- Arreglo eléctrico en el poste al lado del shut de basuras.
- Retiro de escombros del enchape que se levantó en el baño de hombres.
- Revisión y codificación de sensores en sótanos 2 en parqueaderos.
- Reparación tuvo en torre 2 piso 16.
- Arreglo de chapa en cocina del salón social.
- Poda de Eugenia en zona perimetral.
- Instalación de manguera navideña en filo de la torre 4.
- Mantenimiento de pintura en baño y cocina del personal de seguridad.
- Lavado y limpieza general de la perimetral del parque.
- Limpieza de vidrios del salón social. Lavado y desinfección de zonas comunes

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
REMODELACIÓN RECEPCIÓN. Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02

Se inicia obra de remodelación del proyecto aprobado en años anteriores para la remodelación, se contaba con un presupuesto de \$16.638.000, de un valor agregado y con un valor agregado adicionalmente de \$34.954.400 para completar el valor, adicionales por valor de \$6.215.000 más.



Comercio
Bogotá

DECORACIÓN NAVIDEÑA.

Se realiza compra de la decoración navideña para las zonas comunes de la copropiedad, arreglos icopor, árbol de navidad, decoración para árbol, se hace la decoración de toda la zona perimetral y entrada de las torres. Se manifiesta que la decoración anterior se encontraba en mal estado, y en recepción.

ACTIVIDADES DE NAVIDAD.

- Se realiza integración musical y canelazo el día 07 de diciembre., por parte de la administración invitando a todos los residentes.
- Se inicia novenas del 16 al 24 de diciembre, se entrega refrigerios a los residentes que asistieron en las noches.

AGUINALDO DE TRABAJADORES

La comunidad del edificio reconoció una vez más el compromiso de todos los trabajadores, dándoles un aporte voluntario, que se entregó el día 24 de diciembre.

Nuestro propósito al asumir el consejo de administración ha sido el mejoramiento continuo del Edificio Park 170 enmarcados en nuestros Principios y Valores: honestidad, transparencia, compromiso y entrega, velando siempre por los intereses de los propietarios.

Los objetivos trazados, por este consejo y la administración, se proyectarán en calidad de vida, y valorización de la copropiedad, al haber fortalecido el conjunto, con un mantenimiento adecuado, y obras importantes, que así lo acreditan como consta en las carpetas que reposan en la administración.

INFORMACIÓN OPERATIVA

Hay un informe de la operación de la empresa NATIVA que es quien nos entrega el coordinador In House donde efectivamente nos presentan un informe mensual de las gestiones que se hace con la empresa.

- Se realizó interacción del plan de trabajo, reconocimiento del equipo de seguridad, se socializa las fallas que se han presentado con los ingresos de visitantes y residentes, se recalca el buen trato y las buenas prácticas en los puestos de trabajo tanto a residentes como a sus compañeros, se dan recomendaciones de incrementar las medidas de seguridad y se refuerzan los conocimientos ya adquiridos, lo anterior como una oportunidad de mejora.
- Se retroalimentan sobre la hora de llegada al puesto de trabajo, la presentación personal y se recordó al personal que falta por reclamar el saco del uniforme.

- Se realizó 1 reunión con la administración, donde se tocaron temas como la prueba piloto de la puerta de ingreso para las mascotas, lavado de parqueaderos del sótano 2, revisión del sistema CCTV y central de monitoreo en general para el 29 de diciembre.
- Se apoyó la administración con el llamado a los residentes para retirar los vehículos de los parqueaderos 649 al 669 ubicados en el sótano 2 en la plazoleta por lavado en los mismos.
- Se reportó a la administración las fallas que están presentando nuevamente las talanqueras y la puerta de ingreso a parqueaderos.
- Se recibió trabajo de instalación de vibro-sensores, se realizaron pruebas con la administración y personal del consejo y se capacitó por parte del proveedor a los OMT del manejo del panel de control el cual queda en la central de monitoreo.
- Se realizó recorrido por las instalaciones realizando un reposicionamiento de cámaras las cuales se encontraban con ángulos de visión poco necesarios.
- Se dio respuesta oportuna a las PQR presentadas por residentes, por daños en sus vehículos.
- Se asistió a un desayuno programado por parte del consejo y la Administración, donde nos informan el cambio de Administradora, el consejo y la nueva administración de agradecimiento por la buena labor que se ha venido llevando a diario.
- Se presentó informe a la administración por pérdida de marcos de puertas de vidrio en la parte externa del ingreso peatonal, dando a conocer la responsabilidad de la empresa contratista la cual no informó al grupo de seguridad que dejarían los elementos desprotegidos.
- Se dio apoyo y se reforzó el ingreso y salida del acceso vehicular con un vigilante re corredor por daño en las talanqueras en las horas pico del día y la noche

INFRACCIONES AL MANUAL DE CONVIVENCIA

Durante el mes de diciembre de 2022, se presentaron las siguientes infracciones al manual de convivencia:

- Torre 2 apartamento 1302 el 16/12/2022 a las 16:50 dejan en el shut de basura mueble infantil se informa para que sea retirado.
- Torre 4 apartamento 1201 el 17/12/2022 a las 03:06 a.m. se evidencian heces de perro al ingreso del apto.
- Torre 2 apartamento 207 el 17/12/2022 a las 03:48 a.m. Residente deja que su mascota orine en área común del primer piso.
- Torre 1 apartamento 907 17/12/2022 a las 08:30 a.m. al salir del parqueadero 529 choca el vehículo que se encontraba al lado causándole daños en la parte delantera.
- Torre 4 apartamento 1205 18/12/2022 a las 00:10 los residentes del apartamento perturban la tranquilidad de los vecinos con música a un volumen elevado.
- Torre 1 apartamento 504 18/12/2022 a las 10:31 deja madera en el shut de basura, se da aviso al apto para el retiro.
- Torre 3 apartamento 704 19/12/2022 a las 04:53 a.m. deja en el parqueadero 572 parqueados 1 vehículo y 3 motos, esto está prohibido en la copropiedad.
- Torre 1 apartamento 1403 19/12/2022 a las 05:55 a.m. Los residentes perturban la tranquilidad de los vecinos con música a un nivel de volumen elevado.
- Torre 1 apartamento 502 21/12/2022 a las 10:45 a.m. residentes presentan alto nivel en el volumen de la música alterando la tranquilidad de los vecinos, se realiza la recomendación y bajan volumen.
- Torre 4 apartamento 302 21/12/2022 a las 20:23 deja bicicleta en la plazoleta asegurada a

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

una moto, se hace la observación del accidente bajo la guarda en el ciclistero.

- Torre 4 apto 1207 26/12/2022 a las 04:05 a.m. Residente permite que su mascota haga sus necesidades en el pasillo, se llama al apto para que realicen la limpieza



ACTUALIZACIÓN LIBRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 de 2022, numeral 2, artículo 51, relacionado con las funciones del administrador, así como la respuesta al dictamen de la revisoría fiscal, respecto a la obligación de actualizar y llevar el Libro de Registro de Propietarios y Residentes, durante toda la vigencia del año 2022, se adelanta la recolección de la información, a través de diferentes medios como: encuesta escrita, correo electrónico, personalizada y entrega de formatos tanto en la oficina, como en recepción para ser diligenciados por los residentes. Esta actividad se hace a diario, dado que la rotación de residentes es alta en el edificio, en lo que tiene que ver con venta de apartamentos, así como arriendo de los mismos.

POLÍTICA INTEGRAL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES – LEY 1581

En cumplimiento a lo establecido en la ley 1581 de 2012, sobre Protección de Datos Personales (Habeas Data), se llevó a cabo la actualización de las políticas que rigen al edificio, así como la elaboración de los avisos correspondientes para fijarlos en las áreas comunes, tal como se adelantó durante este año.

EJECUCIÓN

- Socialización de la política con propietarios y residentes
- Actualización de datos mediante formulario Google/Formato de registro de propietarios – Residentes.
- Instalación de Avisos de privacidad y seguridad
- Firmas de acuerdo de confidencialidad
- Depuración de base de datos
- Implementación de formatos de control

SG-SST (SISTEMA DE SEGURIDAD EN EL TRABAJO)

Dando cumplimiento a la normatividad vigente sobre el SG-SST, el contratista para la realización de este sistema se pagó 2 veces por sapcol.

Durante el año 2023, se debe adelantar la implementación de la señalización en todas las áreas comunes del edificio, así como definir las personas que deben conformar las brigadas para atención de emergencias. Por otro lado, continuar con los programas de capacitación para todo el personal que presta servicios en la copropiedad.

INTERVENCIONES:

Sra. Liliana Romero 2-704: Me parece delicado que el Revisor Fiscal lleva con nosotros el año y por qué no evidencio todas estas falencias que sea tenido con las anteriores empresas de administración que sean tenido y por qué no presentó informes sabiendo que él también de acuerdo a la Ley 675 tiene toda la facultad para citar a una asamblea extraordinaria si ve algunas falencias y más si son

temas de dinero.

Sr. John Céspedes 3-1203: quiero saber las situaciones que no se han abordado en que terminó van o que se piensa hacer, me gustaría saber en este punto que va a suceder con las empresas que están prestando los servicios adicionales a la administración que conforman parte del outsourcing de ustedes qué condiciones vamos a quedar quienes están representando a esas empresas y como se puede subsanar esta situación.

Sra. Administradora: Ustedes siguen con su empresa de vigilancia que es tercerizado aseo es tercerizado que no son del outsourcing lo único que tenemos es la mano de obra de unos todos los calificados con los que se está haciendo la pintura de los puntos fijos la pintura y arreglo de los vacíos y a los parqueaderos, hay que comparar las 2 empresas y del que haya hecho más pues con este se debe seguir por que ya se pagó y doble vez, en este momento estamos arreglando el tema de los pararrayos realmente le estamos dando la conducción a lo que es y lo que faltó en algunas torres que no existe está haciendo la solicitud directa a R porque realmente ustedes deben de tener de la constructora y si no se obtuvo reorganizarlo para saber qué ha sucedido. Estamos organizando el sistema Merlín realmente es un sistema que no nos da garante por que nuevamente el mismo se troca va viene el contratista no funciona hemos pensado de reorganizar un tema diferente, outsourcing tiene una plataforma a ver si lo podemos arrastrar para poder tener el control por que para la administración es complicado cuando se va hacer los puntos de los parqueaderos.

Sra. Judith Duarte 3-1703: Mi preocupación es que han pasado 3 administraciones y vienen pasando los mismos inconvenientes, el sistema de seguridad viene de hace 3 años en el cual se paga mucho dinero y no se ha realizado nada y se siguen presentado el mismo inconveniente, tenemos un problema de seguridad grave, a mí me ha llegado gente al apartamento sin avisar, han entrado carros que no son de la propiedad, hay cosas que realmente me preocupa este tema de seguridad y no entiendo el informe de la administradora prácticamente me parece haberlo escuchado en la entrega de la administración anterior y no se está haciendo unas acciones de mejora.

Sra. Administradora: Con respecto al sistema de gestión se ha vendido rodando de tiempo en tiempo y ya hay cosas que sean mermado y se han finalizado, se les informa lo que vimos cuando llegamos y ya estamos subsanando pero hay temas que si realmente esta administración quiere finalizar para que sigan cumpliendo la norma, con respecto a la seguridad hemos hecho reuniones con la empresa de vigilancia ella ha entrado en un periodo de evaluación porque estamos evaluando el esquema, yo realmente he visto guardas en grupos echando chisme a veces los encuentro a todos en la portería y estamos en estas reuniones con la empresa para reajustar el esquema y si no se ajusta el cambio del personal, realmente hay que llevar el debido proceso con estas empresas ya de ahí tomar decisiones para la seguridad para ustedes.

Sra. Jenny Ocampo 3-701: Que podemos hacer para generar una votación para comenzar las acciones legales porque si ya hay deudas, es porque el dinero debe estar ahí y si hay deudas y falta el dinero que todos hemos pagado en la administración, es porque hay un hurto y sería bueno comenzar las acciones legales con esta antigua de la administración, es muy difícil la comunicación con la administración ya que la misma línea de portería es la misma de administración por lo tanto pido que tengan líneas separadas.

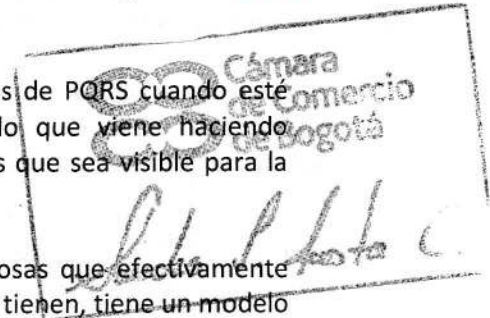
Sra. Administradora: Ya se tiene recopilado todo lo de SAPCOL y algunas revisiones de cuentas de HSG y efectivamente a partir del mes de mayo iniciarán estas rendiciones de póliza, lo que los

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

informe es que vamos a desarrollar ~~Libro de Actas de Asambleas~~ allí es más rápido la comunicación con la administración, se hará una circular con los teléfonos para poderles aclarar y atender sus dudas. CPCO-02

Sra. Sonia Salamanca 2-105: La página web para montar requerimientos de PQRS cuando esté habilitada, adicionalmente, tengo un plan de acción frente a todo lo que viene haciendo administración y es lograr implementar un planeador de mantenimientos que sea visible para la copropiedad.

Sra. Administradora: No tenemos la trazabilidad en la administración cosas que efectivamente tenga reprocesos en la operación, sin embargo, la página web que ustedes tienen, tiene un modelo de PQRS que nos permiten ver la trazabilidad, si no le han dado respuesta, entraremos a revisarlo y darle inmediatamente respuesta para el ejercicio, con el plan de acción de mantenimientos, me parece muy bueno y como se puede implementar en la página web y que ustedes estén más informado.



Cámara
de Comercio
de Bogotá

9. INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A DICIEMBRE DE 2022.

Sra. Nataly Sarasty 2-2007 Presidenta del Consejo: Esta cartilla se envió y está todo detallado lo que se hizo realmente durante todo el año, les leeré a continuación la siguiente reflexión:

UNA HISTORIA DE CUATRO

Una historia real acerca de cuatro personas comunes y corrientes conocidas como:

“todo el mundo”, “alguien”, “cualquiera” y “nadie”

Ocurrió que un día se presentó un importante trabajo que debía llevarse a cabo con prontitud “Todo El Mundo” estaba seguro de que “Alguien”, lo haría. Lo cierto es que “Cualquiera” pudo haberlo hecho.... Pero “Nadie” lo hizo. “Alguien”, se enfadó mucho. Ya que era un trabajo para “Todo El Mundo”. “Todo El Mundo”, por su parte, pensó que “cualquiera” podía hacerlo, pero “Nadie” comprendió que no lo haría. El incidente terminó de una forma muy desagradable, ya que “Todo El Mundo” culpó a “Alguien”, cuando “Nadie” hizo lo que “Cualquiera” pudo haber hecho.

El 27 de abril del 2022 cuando se recibió el consejo empezó a revisar y auditar en donde se evidencio varios aspectos.

Lo cual llevó a terminar el contrato con SACOLP y se le informó a la comunidad el 5 de noviembre del 2022. Se procedió a enviar una información a toda la copropiedad de los procesos que se pasó con la empresa SACOLP y como fue la contratación de la empresa outsourcing que es la que está actualmente.

Viendo todo lo que se venía presentado en el conjunto nos volvimos a sentar con la empresa de administración y mirando todos los pendientes que tenía la copropiedad y esto se efectuó en noviembre como la nueva empresa de administración.

Se tomó como base el presupuesto aprobado por la asamblea y un banco de proyectos que algunos propietarios y que fueron miembros de consejos anteriores en donde ellos aportan bastante para

el conjunto, pero no quieren volver a saber nada de pertenecer a este órgano de control por lo expuesto anteriormente por la persecución que presentan de los miembros del consejo actual y no tienen el carácter de decir las cosas de frente todo los hacen a espaldas de las personas.

El consejo hizo énfasis en parte hacerle seguimiento junto con la administración e indicarles que todo esto está pendiente y seguir adelante con estos proyectos y sacar este conjunto adelante y se evalué nuestro patrimonio.

NÚMERO	ACTIVIDADES DESARROLLADAS	ESTADO
1	ACTIVIDAD DE LOS NIÑOS	LA ADMINSTRACION DESARROLLO ACOMPAÑAMIENTO AL CONCEJO PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD, LA EMPRES DE ASEO LA ADMINSTRACION Y EL CONCEJO PRESTARON LA PLATA PARA QUE ESTA SE PUDIERA DESARROLLAR
2	DRENAJE E IMPERMEABILIZACION BOTANO NIVEL FRIATICO	TERMINADO
3	CERTIFICACION DE ASENSORES	FALTA DOS ASENSORES POR CERTIFICAR
4	MTTO RECEPCION	TERMINADO
5	SEÑALIZACION DE PARQUEADEROS	EN PROCESO
6	AREAS COMUNES	EN PROCESO
7	MANTENIMIENTO DE PUERTAS DE EMERGENCIAS	EN PROCESO ESTO ACTIVIDAD A LA ADMINSTRACION LE HA GENERADO SOBRE COSTOS EL VANDLISMO AL INTERIOR DEL CONJUNTO
8	VIOSENDOERES	TERMINADO
9	Refuerzo de seguridad, cerca eléctrica, fotoceldas, Cinco cámaras de seguridad, reflectores parte lateral de conjunto	TERMINADO
10	PUERTA DE MASCOTAS	TERMINADO
11	ADECUACION DE CUARTOS PARA LOS VIGILANTES, PERSONAL DE ASEO PARA QUE SE CAMBIEN	TERMINADO
12	PINTURA INTERNA DE CADA TORRE	TERMINADO
13	PINTURA DE LOS GABINETES DE AGUA GAS	TERMINADO
14	SEMAFOROS	TERMINADO
15	DOMOS	TERMINADO ESTO FUE CON SACCOOP
16	PINTURA DE LA CERCA	TERMINADO ESTO FUE CON SACCOOP

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

No.	Descripción	Estado
17	CERCA ELECTRICA	TERMINADO
18	ACTIVIDADES DE NAVIDAD	TERMINADO
19	PAGINA WEB	TERMINADO
20	ALUMBRADO PUBLICO INTERNO	TERMINADO
21	ESPEJOS DE PREVENCIÓN EN SOTANO	TERMINADO
22	MANTENIMEINTO DE LAS 640 CAMARAS	EN PROCESO

Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02



Cámara de Comercio de Bogotá

Sancho P. L. L. L.

Este es el cuadro donde les estoy informando donde nos sentamos con la administración el 15 de noviembre y miramos todas las falencias que había y todo lo que estaba pendiente para la Copropiedad.

No.	Fecha de solicitud	Requerimiento	Descripción	ESTADO
1	15/11/2022	Página web	cambiar claves y actualizarla colocar los reglamentos del conjunto y utilizarla	ok
2	15/11/2022	socialización a la comunidad		
3	15/11/2022	Estrategia de comunicación		ok
4	15/11/2022	informar la consejo todo lo que pasa en el día a día	lo urgente	ok
5	15/11/2022	clasificados		
6	15/11/2022	Encuesta comunidad puerta de atrás		ok
7	15/11/2022	Reincidencia mal comportamiento con mascotas		ok
8	15/11/2022	Residentes y propietarios sin tarjeta o pin de acceso (vehicular y/o peatonal)		
9	15/11/2022	Residente agrediendo a guardias de seguridad		
10	15/11/2022	colocar en carteras el debido proceso		ok
11	15/11/2022	recepción		ok
12	15/11/2022	plazotela	Manto	ya estan las tres cotizaciones
13	15/11/2022	sortanos filtraciones de agua	nivel filtrico	ok
14	15/11/2022	puertas internas	la de la entrada	ok

Qué es lo que queda pendiente para que todos nosotros como propietarios sepamos que queda pendiente para seguir el día a día el mantenimiento.

Nombre Proyecto	Cómo se desarrolla
Sellamiento de goteras de los parqueaderos subterráneos y revelación de pasillos afectados por asentamiento Impermeabilización	Realizar obras de mantenimiento y reparación total a filtraciones de agua en parqueaderos y sótanos. Impermeabilizar las torres y silicona en las ventanas y pinturas de las mismas
Mejoramiento de las zonas de depósito de basuras	Adecuación del ambos depósitos (reciclaje y material no reciclable), el cual se incluyan mayor cantidad de canchales y un espacio más organizado para permitir su adecuado depósito. Las canchales deben ser ubicadas por colores para permitir el cumplimiento de la Resolución 2184 de 2019 respecto al uso racional de las bolsas plásticas y disposición de residuos. Incluye espacios visuales e instructivos que permiten que los residentes sepan qué tipo de residuo se debe depositar en cada bolsa y espacio. Adecuación de espacio para depósito de aceites usados, baterías y bombillas
Tubería torre 4 y 2 Parque infantil	Reparación de Tubería torre 2 y 4
Llevar a escritura lo de asamblea por torres y delegados, lo de los parquea de los, los manuales de contratación, reglamento del consejo y manual de convivencia mejoramiento del espacio lúdico y cancha	
Alarmas de emergencia	Efectuar el mantenimiento respectivo el cual no se ha realizado en dos años
sensores de humo	Efectuar el mantenimiento respectivo el cual no se ha realizado en dos años
alarma contra incendios	Efectuar el mantenimiento respectivo el cual no se ha realizado en dos años
Requerimiento a Sacoop	Reunir todos los soportes para requerir a Sacoop por incumplimientos en el contrato hacer efectiva la póliza Swichts de presión marca DANFOOS
Equipo suministro agua torre 2	ManoMetro baño de glicerina cuerpo en acero inoxidable Accesorios para instalación como niples, codos y Tee en en acero inoxidable
Bay Pass torre 4 y torre 3 Impermeabilizar tanques de agua	Separar las torres las cuales tiene nBay Pass de la torre 3 a la 4 Torre 1, 2 y 3
Reclamación Aseguradora de pago de más por parte de saccoop Ar depósitos a la venta	
Certificación de los Andajes	Se necesita los soportes de la certificación de los anclajes o certificarios la norma dice que cada cinco años se deben certificar De acuerdo al Ciclo PHVA en la copropiedad hace falta el hacer, verificar y actuar
Sistema de Gestión de Riesgos	

INDICADORES DE GESTIÓN MENSUAL:

Por otro lado, se desarrolló un control interno de compromisos, mantenimientos, contratos, planeación y hallazgos para así efectuar indicadores de gestión de la administración.

Seguimientos que se hacen los compromisos que adquieren la parte administrativa la parte de revisoría fiscal, la parte contable, locativos, mantenimientos y otros.

Se hacía un recorrido con el Sr. Jampier y se miraba que estaba pendiente y así hacerle un seguimiento a la administración que esté cumpliendo con todos los procesos que conlleva al interior de la copropiedad porque hay muchas cosas que nadie sabe qué está pasando internamente la idea es que estos informes se suban a la página web del conjunto y todos tengamos conocimiento de lo que está pasando.

MANTENIMIENTOS

Este control ya está implementado hasta diciembre, hay unos mantenimientos mensuales,

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
semestrales y bimensuales. Libro de: Actas de Asambleas

e pco-02

	PERIODICIDAD MAN/TO	CONTRATO VIGENTE	CONTRATISTA O ULTIMO PROVEEDOR	ULTIMO MITO	PROXIMO MITO
Equipos Red Hidraulica	Mensual	SI	Equipos Hidraulicos	15/2/2023	15/3/2023
Equipo bombas eyectoras	Mensual	SI	Equipos Hidraulicos	15/2/2023	15/3/2023
Equipos Red Contra Incendios	Mensual	SI	Equipos Hidraulicos	15/2/2023	15/3/2023
Tanque Agua Potable	Semestral	SI	Equipos Hidraulicos	17/1/2023	2/06/2023
Cajas y Canales	Semestral	NO			
Planta Electrica	Semestral	NO	sin definir proveedor		
Ascensores	Mensual	SI	Thysot	27/01/2023	27/02/2023
Maquinas GYM	Bimensual	NO	Milton Hernan Carreño	30/01/2023	30/03/2023
Citofonia	Mensual	NO	Leonardo Arenas	08/02/2023	08/03/2023
CCTV	Mensual	SI	Orlando Mendoza	25/03/2023	
Sistema de ingresos peatonales	Mensual	SI	Orlando Mendoza	25/03/2023	
Sistema de ingreso vehicular	Mensual	SI	Orlando Mendoza	25/03/2023	

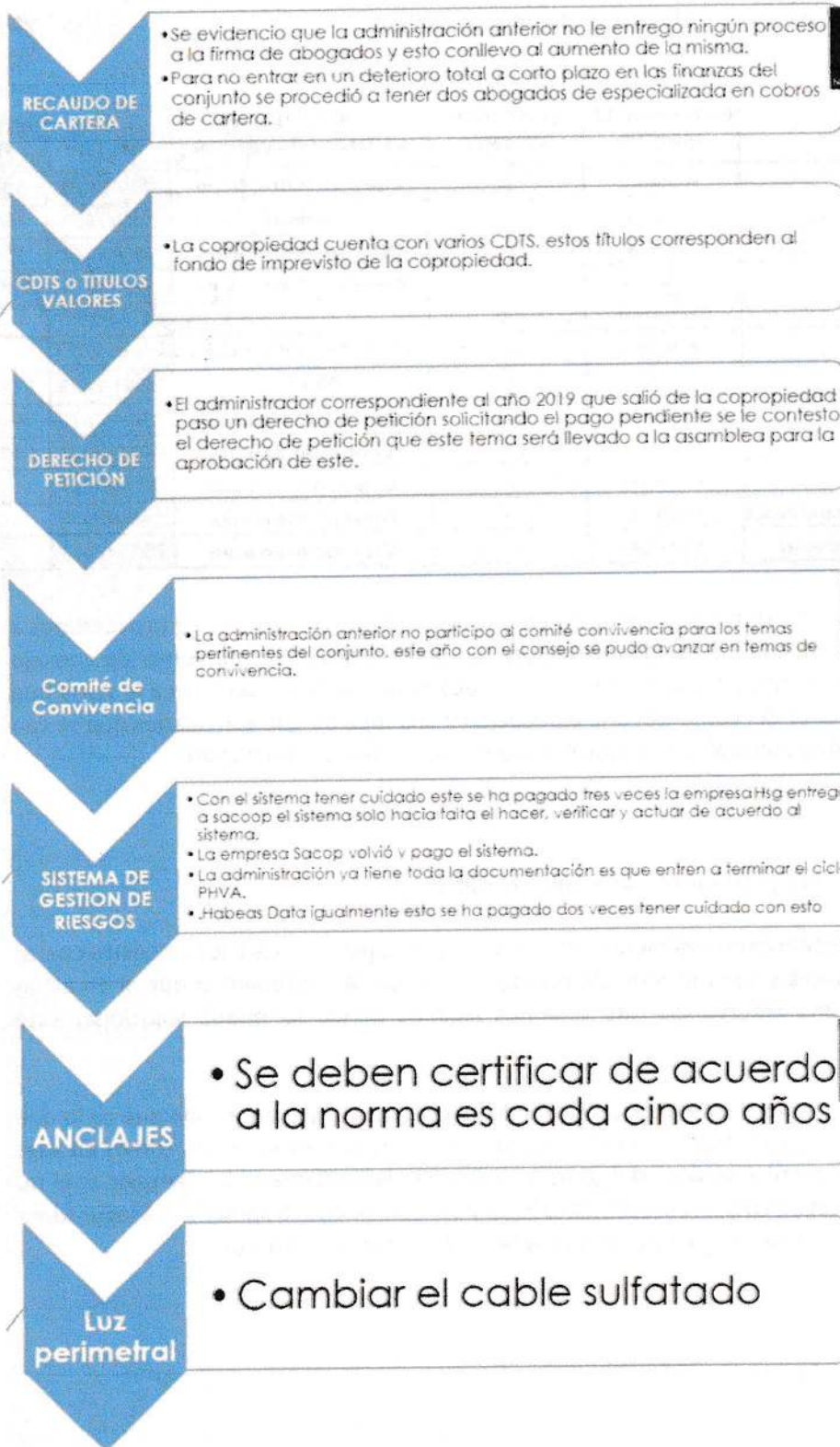
Con esto se sabe cuáles son los mantenimientos mensuales que proveedores y estos proveedores a su vez le pasa una ficha técnica a la administración, la administración en reuniones de consejo presenta todo esto que presenta los proveedores que hace falta y todo lo que lleva a la visita que generan una vista al interior del conjunto, una planeación y una idea de que actividades que se van desarrollar ahí se mira si se cumplió o no y que retraso se presenta esta planeación.

HALLAZGOS

Hallazgos realizados a los requeridos con la administración:

Es bueno que todos nos enteremos realmente como esta nuestras plantas eléctricas, nuestro cuarto de motobomba, ascensores y todo lo que conlleva al interior de la copropiedad que si en algún momento llega haber una emergencia que sepamos algunos donde se pueda solucionar este inconveniente.

Tenemos un árbol de llamadas está establecido cuando se presenta una emergencia que es lo que se ha presentado ahora son los ascensores y la ruptura de los tubos en todas las torres en este momento, se llama a la administradora delegada y no responde se llama al Sr. Jampier si él no responde se sigue en el orden con la representante legal y ahí entran ellos a llamar a la aseguradora y hacer todo el proceso pertinente para poder subsanar todo lo que se presenta.



Se evidenció que tenemos una comitiva de luz hacia a la luz de alumbrado público exterior donde solicitaron para hacer todo el alumbrado público hacia el exterior así queda para hacer seguimiento

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

para que lo verifique la empresa de donde se hizo el Acta de Asamblea, no queda esto en el cual están los planos que como fue que hicieron el alumbrado público para mirar si el contador si era externo o interno y se entraría a validar este tema realmente para que no tenga consumo para la propiedad por que el incremento de la luz es alta se estaba pagando \$7.000.000 y ahora se está pagando \$11.000.000 sería bueno mirar esa parte.

Las empresas cuando viene hacer el mantenimiento mensual y le pasa a la administración todo lo que está pertinente al interior de la copropiedad y cuáles son los mantenimientos a efectuar, con estos informes que pasan los contratistas el consejo hace seguimiento de que si se están cumpliendo con todos los mantenimientos internos.

EQUIPOS DE BOMBEO DE AGUA POTABLE TORRE 3 Y 4

Se recomienda asegurar la flauta para evitar daños por rupturas y vibraciones que pueden afectar a las motobombas.

La tubería de succión de las motobombas #1 y #3 se encuentran en mal estado. Es recomendable cambiar esta tubería en acero inoxidable.

Los cheques de descarga de las motobombas #1 y #2 están en malas condiciones internas. Es necesario el cambio de estos cheques.

EQUIPOS DE MOTOBOMBAS EYECTORAS DE AGUAS LLUVIAS Y RESIDUALES DEL SÓTANO ENCONTRADO:

- Se encontró una filtración fuerte de agua en la pared del tablero de control #9. Es importante corregir esta filtración porque puede generar daños eléctricos graves dentro del tablero de control.
- Se encontraron cuatro tableros en los cuales no funciona la sirena de aviso de exceso de nivel de los tanques, los tableros son los números 1, 3, 4, 5 y 9

EL ARCHIVO DE LA COPROPIEDAD

hasta donde entregó HGC el archivo de la copropiedad un consecutivo y todo lo pertinente, esto se vino perdiendo el archivo estaba en la torre 1 y 2 y actualmente ya la parte operativa tiene que hacer el levantamiento del archivo de la copropiedad y si entregaron AZ pero uno entra a buscar.

Todo se informó el 5 de noviembre igual el consejo tiene el informe, las actas de consejo y como se hizo todo el proceso del ingreso de la empresa nueva se hizo la visita a las instalaciones de la empresa se les hizo el estudio de seguridad se confirmó las referencias en ese momento.

“Un equipo es más que un grupo de personas. Es un proceso de dar y recibir”.

“No basta con ser varias personas con un objetivo común. Se precisa la generosidad, la voluntad de ayudar y la humildad de dejarse guiar”.

INTERVENCIONES:

Sr. David Munear 4-1603: No sabía que teníamos unos depósitos que están a cargo de la constructora, dentro de mi tema personal, no quisiera tener ningún contacto con la constructora pero si quisiera saber cuál es estatuto de esos depósitos que le pagamos a la administración cual es el costo y cuál es el alcance que tenemos por parte del consejo de propietarios para saber qué manejos se le va a dar eso, quisiera saber exactamente lo que está pasando con el agua y que está pasando con los ascensores.

Sra. Presidenta: Los depósitos de HGC del año 2019 la constructora viene levantando la mano para donarlos al conjunto en ese tiempo nos dijo la constructora que lo entregaría en donación siempre y cuando el conjunto pagara toda la parta de escrituras y ahora la constructora pidió intervención en este espacios varios para hablar de los depósitos y lo que entendí es que aquí va a cambiar ellos nos van a dar los depósitos y las escrituras, el tema de la torre 4 el consejo ya hizo el seguimiento y se hizo el proceso y se están tomando estos correctivos y el outsourcing y está haciendo todas las medidas pertinentes y el consejo está haciendo el seguimiento para empezar a cumplir.

Sra. Marisol Cara: No tengo claro por que la administración está actualmente con un contrato a 2 años no sé hasta qué punto está permitido es decir que tenemos un contrato con ellos hasta octubre del 2024, entiendo que ustedes quieren optimizar recursos los del consejo que facilitando las cosas con un solo proveedor por favor les pido que respeten las decisiones de la asamblea y nosotros decidimos que no se contratan con la misma administración y no se está respetando las consideraciones.

Sra. Presidenta: Él informe es como muy a la par con el de la administración porque es el seguimiento que el consejo le efectúa a la administración para poder cumplir con los indicadores de gestión que se implantaron al interior del consejo, viendo toda la temática y todo el problema que se presentó con SACOLP donde compraron la pintura la ferretería donde no tiene una fichas técnica ni nada esta pintura alrededor del conjunto ya se está cayendo y ni siquiera se tomaron las molestias de decirles a las personas que están pintando por favor resanen antes de pintar. Para el bien común y no pedir una cuota extraordinaria y se hizo este tema y se consolido que la pintura ya está comprada y tiene una ficha técnica y el desengrasante para los vacíos y queda pendiente la certificación de los anclajes y se escogió outsourcing por el costo pensando en el bien del común de todos nosotros.

Sr. John Céspedes 3-1203: El consejo tiene medio de comunicación directa con la comunidad, me causa curiosidad que dentro de la intervención de la presidenta del consejo hablaba de arreglo de fachadas que alguien le dijo que el consejo pusiera dinero. Tenemos una coadministración, esa gestión que están haciendo hasta qué punto se pudo realizar con la administración anterior y me gustaría conocer las actas de reuniones en las cuales se estipula toda la información que nos suministró la presidenta del consejo todas esas informaciones en esas decisiones debieron quedar reposadas en las actas de las reuniones esa información como se obtuvo y la conclusión de las aprobaciones de los miembros del consejo.

Sra. Presidenta: El consejo no tiene cómo comunicarse al interior de la copropiedad levantar la mano y decir esa empresa de administración no sirve y eso se evidenció con SACOLP por el habeas data nosotros no tenemos esa autorización por la confidencialidad no lo tenemos por eso el informe del 5 de noviembre fue totalmente desmenuzado de todo el tema de SACOLP, todas las actas de SACOLP no se firmaron por que los audios no estaban en custodia lo grabaron en el celular de la persona de ellos y los audios se perdieron y en las actas no reposaba todo lo que se hablan y las

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

reuniones nos daba hasta las 3 de la tarde. La administración también está todo el proceso que se hizo está en la administración. La empresa sodenser prestó el dinero y el outsourcing prestó otro dinero y un miembro del consejo prestó \$300.000 para poder efectuar la actividad de los niños y la cual se hizo con la compañía de outsourcing y salió bien. El artículo 55 el consejo audita verifica y controla y eso fue lo que se hizo.

Sra. Mayerly Tello 2-502: Si las actas de consejo no están firmadas es porque no se reúnen no se cuál es el motivo que las actas no estén firmadas, si el consejo no está interactuando como es, quien está autorizando los gastos porque se presentaron tantos inconvenientes con la otra administración.

Sra. Presidenta: De los audios con SACOLP se perdieron cuando el consejo entró a validar a leerlas no estaba plasmado todo lo que se le pedía a SACOLP, ya tenemos unas actas las de noviembre las que se hicieron para la contratación de la empresa administradora está firmada por todos los consejeros solo 2 no han bajado a firmar y las otras actas ya reposan abajo y están tal cual como son las reuniones de consejo.

Sra. Liliana Romero 2-704: La fractura del tubo, los edificios del colegio ha sido el causante de muchas rupturas, demos cuenta que la perforación de pilotajes de los sótanos, que hacen que se fracturen nuestras redes hidráulicas y para eso existe una póliza.

10. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA AÑO 2022.

Sra. Presidenta: Como se manifestó, la anterior administración, al comité de convivencia nunca le hizo participación de todos los casos de la copropiedad, el consejo fue el que tomó muchos de los casos anterior de la copropiedad que ya se manifestaron y ya la administración ya ha entrado a sancionar con esta administración esperamos que este nuevo comité sea participativo que se venía haciendo en los años anteriores.

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO ORDINARIO PARA LA VIGENCIA 2023.

Sra. Administradora: Se les envió el presupuesto a ustedes, realmente se hizo un trabajo con el Consejo y tuvimos 4 reuniones tratando de organizar el presupuesto de la mejor manera, aquí no se trae ningún incremento de administración.

PROYECTO PRESUPUESTO 2023

Ingresos	PRESUPUESTO	EJEC AÑO 2022	%	AÑO 2023	MES 2023
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.552.459.200	1.557.256.297	100%	1.761.568.323	146.797.360
INTERESES POR MORA	33.210.093	33.988.340	102%	-	-
PARQUEADEROS	16.859.350	13.474.000	80%	15.241.789	1.270.149
TARJETAS DE PROXIMIDAD	4.273.290	3.930.440	92%	-	-
SANCCIONES	-	415.200	0%	-	-
ALQUILER SALON COMUNAL	800.000	4.824.400	603%	5.457.361	454.780
PARQUEADERO VISITANTES	16.517.500	17.809.800	108%	20.146.446	1.678.870
MAQUINA VENDING	1.200.000	1.000.000	83%	1.200.000	100.000
DESCUENTO PRONTO PAGO	- 77.622.960	- 109.377.137	141%	- 123.727.417	- 10.310.618
BANCO AVVILLAS	-	1.203.931	0%	-	-
INTERESES CDT	4.263.430	3.107.337	73%	-	-
CONSTRUCTORAAR	-	1.308.580	0%	-	-
REINTEGRO OTROS COSTOS Y GASTOS	10.768.168	-	0%	-	-
INGRESOS EJERCICIOS ANTERIORES	-	33.370.440	0%	-	-
APROVECHAMIENTOS	-	800.000	0%	-	-
AJUSTE AL PESO	-	2.045	0%	-	-
TOTAL INGRESOS	1.562.728.071	1.563.113.673	100%	1.679.886.502	139.990.542
GASTOS					
REVISORIA FISCAL	12.803.640	12.803.640	100%	14.852.222	1.237.685
CERT. PUERTAS ELECTRICAS	2.500.000	-	0%	500.000	41.667
ASESORIA JURIDICA	7.140.000	562.000	8%	1.600.000	133.333
CONTABILIDAD Y CARTERA	13.078.116	14.234.556	109%	13.428.328	1.119.027
SERVICIO DE ADMINISTRACION	108.953.631	110.345.687	101%	128.000.997	10.666.750
GASTOS NOTARIALES	-	-	0%	3.000.000	250.000
ASESORIA - MTO SG-SST	1.800.000	50.000	3%	1.500.000	125.000
SEGURO - AREAS COMUNES	92.966.750	85.449.223	92%	86.175.012	7.181.251
ASEO	143.153.232	154.554.022	108%	164.217.012	13.684.751
VIGILANCIA	496.723.884	497.613.264	100%	592.159.784	49.346.649
INSTRUCTORES GIMNASIO	17.407.000	12.769.667	73%	27.600.000	2.300.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	7.500.000	3.798.046	51%	4.405.733	367.144
ENERGIA ELECTRICA	159.648.444	181.374.680	114%	205.171.038	17.097.587
TELEFONO	3.404.567	3.049.320	90%	3.540.000	295.000
CORREO	-	6.000	0%	-	-
SMS - MENSAJES DE TEXTO	-	31.000	0%	-	-
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	36.632.173	44.855.411	122%	10.000.000	833.333
CERTIFICACION ANCLAJES	-	-	0%	25.000.000	2.083.333
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	102.600.012	101.206.860	99%	82.252.800	6.854.400
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	7.854.000	8.583.555	109%	41.578.116	3.464.843
MANTENIMIENTO PUERTAS ENTRADAS-EMERGENCIA	7.473.200	15.342.250	205%	10.000.000	833.333
MANTENIMIENTO JARDIN	2.000.000	4.688.942	234%	3.000.000	250.000
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	22.014.000	24.782.988	113%	24.000.000	2.000.000
MANTENIMIENTO CITOFOONIA Y TELEFONIA	5.490.000	5.950.000	108%	5.760.000	480.000
MTO. CORRECTIVO BOMBAS	21.095.130	9.984.100	47%	8.000.000	666.667

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02

PINTURA TORRES PARED PERIMETRAL	9.920.000	40.952.300	413%	-	-
MTTO CUB. DOMOS EN ACRILICO PUNTOS FIJOS	7.300.602	7.710.000	106%	-	-
MTTO RED CONTRA INCENDIO - INYECCION	13.200.000	4.284.000	32%	7.000.000	583.333
DRENAJE E IMPERMEABILIZACION SOTANO	12.348.675	-	0%	-	-
MTTO IMPERMEABILIZACION MATERAS	4.800.000	850.000	18%	-	-
MTTO RECEPCION	5.240.473	9.416.103	180%	-	-
MANTENIMIENTOS GENERALES	5.500.008	13.961.957	254%	3.500.000	291.667
MANTENIMIENTO PUERTA VEHICULAR	5.419.980	5.386.718	99%	2.000.000	166.667
LAVADO DE TANQUES	3.998.400	2.272.900	57%	5.355.000	446.250
CERRAJERIA Y CANDADOS	1.500.000	405.500	27%	1.500.000	125.000
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	9.477.948	10.613.489	112%	8.500.000	708.333
SUMINISTROS ELECTRICOS	4.300.000	7.615.169	177%	5.000.000	416.667
PLOMERIA	32.003.573	12.606.500	39%	12.000.000	1.000.000
SEÑALIZACION AREAS INTERNAS	1.500.000	-	0%	-	-
SEÑALIZACION PARQUEADEROS	3.000.000	1.493.700	50%	-	-
MANTENIMIENTO LAMPARAS DE EMERGENCIA	3.000.000	-	0%	6.000.000	500.000
FUMIGACION	3.200.000	2.064.600	65%	1.720.000	143.333
REPUESTOS MOTOBOMBAS	10.000.000	11.732.210	117%	8.000.000	666.667
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	6.598.380	50.000	1%	1.200.000	100.000
RECARGA EXTINTORES	1.090.758	1.071.000	98%	2.000.000	166.667
MTTO CORRECTIVO PUERTAS DE EMERGENCIA	5.304.000	72.000	1%	6.800.000	566.667
PUERTAS DE VIDRIO	-	-	0%	3.784.200	315.350
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS LLUVIAS	1.500.000	4.624.000	308%	13.483.260	1.123.605
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS	2.000.000	420.000	21%	4.708.440	392.370
MANTENIMIENTO SISTEMA DETECCIÓN DE INCENDIO	3.000.000	-	0%	15.000.000	1.250.000
MANTENIMIENTO DE TALAQUERAS	2.550.000	-	0%	2.000.000	166.667
REPARACIONES LOCATIVAS (USO)	3.000.000	89.500	3%	3.480.000	290.000
PROVISION REPUESTOS ASCENSORES	10.140.000	7.538.260	74%	-	-
MANTENIMIENTO CAJAS SISTEMA DE EYECCION	2.300.000	-	0%	8.000.000	666.667
MANTENIMIENTO DE CERCA ELÉCTRICA	6.900.000	7.687.876	111%	2.201.976	183.498
RECERTIFICACION 8 ASCENSORES DEC. 663	5.940.000	892.500	15%	3.560.000	296.667
ADECUACIONES ASCENSORES	-	1.071.000	0%	5.000.000	416.667
MANTENIMIENTO REJAS (REFORZAMIENTO)	9.100.000	9.625.000	106%	1.000.000	83.333
ADECUACIONES GIMNASIO	3.000.000	3.289.899	110%	-	-
PLATAFORMAS DE MUDANZAS - CARROS MERCADERIA	600.000	476.600	79%	3.000.000	250.000
TARJETAS DE PROXIMIDAD	4.273.290	2.147.950	50%	2.500.000	208.333
REPUESTOS CITOFONIA	1.154.304	1.005.000	87%	1.500.000	125.000
INSUMOS PLAN SANEAMIENTO BASICO Y SGSST	-	3.486.713	0%	7.000.000	583.333
CUBIERTAS SALON COMUNAL SHUT PRINCIPAL	23.000.000	27.331.981	119%	20.000.000	1.666.667
EQUIPO DE OFICINA	1.000.800	1.831.780	183%	-	-
LICENCIAS SOFTWARE	2.244.350	1.790.283	80%	800.000	66.667

SOPORTE MONOUSUARIO SISCO	484.737	484.737	100%	562.295	46.858
SUMINISTRO ELÉCTRICOS	-	6.296.940	0%	-	-
DEPRECIACIÓN ACUMULADA MAQUINARIA	-	1.454.172	0%	-	-
DEPRECIACIÓN EQUIPO DE COMPUTO	-	929.784	0%	-	-
REFRIGERIO REUNIONES	720.000	530.400	74%	500.000	41.667
ELEMENTOS DE ASEO	10.980.000	10.534.667	96%	12.220.214	1.018.351
ELEMENTOS DE CAFETERIA	360.000	763.230	212%	2.400.000	200.000
PAPELERIA Y EMPASTE DE LIBROS	4.800.000	3.625.832	76%	3.500.000	291.667
GASTOS DE ASAMBLEA	8.147.472	4.618.600	57%	8.000.000	666.667
COMBUSTIBLES	360.000	-	0%	960.000	80.000
MOVILIZACIÓN URBANA	852.000	1.198.650	141%	500.000	41.667
DIADA DE LOS NIÑOS	6.220.000	5.788.625	93%	5.000.000	416.667
NAVIDAD, ILUMINACION Y ADORNOS NAVIDEÑO	6.190.000	19.741.820	319%	-	-
HERRAMIENTAS	1.500.000	1.555.700	104%	-	-
FONDO DE IMPREVISTOS	15.472.538	15.627.277	101%	17.615.683	1.467.974
DEUDORES	-	46.283.045	0%	-	-
BANCO AVILLAS	3.998.004	4.425.561	111%	5.294.393	441.199
BANCO 1	-	791.616	0%	-	-
OTROS	-	1.646.252	0%	-	-
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	-	1.042.593	0%	-	-
AJUSTE AL PESO	-	6.051	0%	-	-
TOTAL GASTOS	1.562.728.071	1.625.247.251		1.679.886.502	139.990.542
EXCEDENTES O DEFICIT	-	62.133.578		0	0

Sr. Contador: El presupuesto si se trabajó con el consejo en un 90% no pudimos hacer la última reunión donde teníamos un par de rubros por definir estos rubros se trabajó con la administración y la persona especializada de los mantenimientos que es el señor Jean Pierre, teniendo en cuenta la ejecución del año pasado y teniendo en cuenta del incremento de los contratos que son mensuales y estos mantenimientos preventivos, por lo general suben con el mínimo, ustedes tuvieron un incremento el IPC y no por el mínimo y debemos ajustar el presupuesto para trabajar y poder llegar a esa cuota que es la que ustedes tiene desde el mes de enero.

Quiero hacer una apreciación y es en el tema de la provisión de repuestos de ascensores aquí se tenía un valor como tal, pero como se los manifesté en el informe de estados financieros se evidenció que ustedes cuentan con una provisión para este rubro de \$50'000.000, por ese motivo se quitó el tema de la provisión de los ascensores.

INTERVENCIONES:

Sr. Diego Urrutia 1-605: En una de las asambleas de hace unos años que yo presidí, se puso en consideración en el orden del día y en el presupuesto un X%, para que el gimnasio tuviera un instructor y no tuviera en ese momento y aprobamos un X% para que lo tuviera y ese valor lo hemos pagado todos en todo este tiempo así que considero que no se puede considerar porque ya se pagó por eso así el gimnasio no se haya utilizado por la pandemia.

Sra. Marlene Aldana 4-1407: El cobro del instructor de gimnasio lo vienen cobrando hace tiempo y aún ni siquiera usamos el gimnasio, ahora lo ponen nuevamente un rubro para pagarle al instructor porque ya ese pago se había aprobado hace años atrás.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Sra. Martha Naranjo 2-702: Quiero ~~libro de Actas de Asambleas~~ se acostumbraron a pedir 2 cuotas extras de administración y al final salimos siempre con que tuvimos dificultades, me pregunto dónde están las cuotas. Con los rendimientos de los CDT con un adecuado cobro de cartera para las personas morosas se pueden recoger esas cuotas extraordinarias y no castigara las personas que si somos cumplidas.

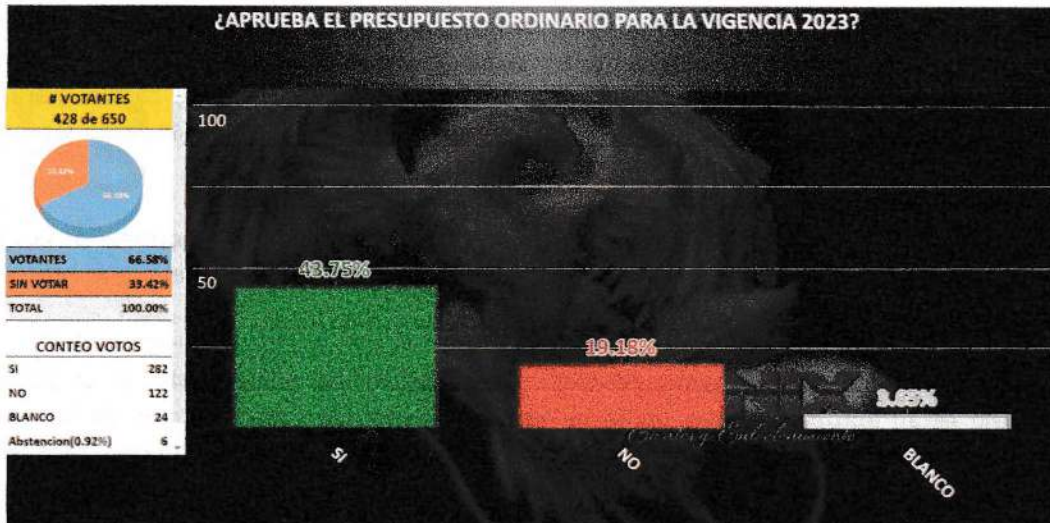
Sr. John Céspedes 3-1203: Estoy de acuerdo que se replanteen las cuotas extraordinarias porque no podemos seguir en esta situación, qué rubros no se socializaron con el Consejo, que rubros se tomaron determinación solo con la administración.

Sra. Angélica Vizcaíno 4-603: No entiendo cómo se va aprobar un presupuesto, si los estados financieros no están aprobados, esto no tiene ningún sentido; las contrataciones de la misma empresa de administración, pienso que para eso se creó un manual de compras, deberíamos tener administraciones de marzo a marzo así nos evitamos que toda la empresa que llegan y hayan cumplido solo 2 meses su gestión y lo que hacen es echarle la culpa a la administración que salió.

Sr. Contador: Dentro del presupuesto, está contemplado la certificación de los anclajes, por ende, no hay necesidad de pedir una cuota extra, según el presupuesto que estamos presentando, en el tema de gimnasio está contemplado el instructor de gimnasio que está por \$27'600.000 y este valor se cotejo con lo que se paga mensualmente al instructor de gimnasio. El mantenimiento de cámara y video que también fue cotejado con el contrato por \$41'578.116, tenemos el lavado de tanques, se debe hacer dos o tres veces al año y está por \$5'355.000; el mantenimiento de la cerca eléctrica por \$2'201.976 y fueron verificadas con el contrato.

Sra. Administradora: Tienen que entender los residentes que si les sigue subiendo por el IPC el proveedor está por encima y ustedes por debajo siempre van a tener un hueco hasta que le lleguen al contratista y van a sacrificar algunos mantenimientos, porque ahora el 60% de su presupuesto se lo lleva la vigilancia el 10% aseo y administración y así sucesivamente y pueden su pesar que no pueden estar por debajo de lo que le sube el contratista. El presupuesto se socializo 5 veces con el Consejo se trabajó, se organizó, se hicieron cotizaciones, para poder traerles un presupuesto acorde a lo que ustedes necesitan, alguien nos decía que no se podía aprobar el presupuesto por que no aprobaron los estados financieros, estos son temas totalmente diferentes los estados financieros es un hecho cumplido que ya pasó, y el presupuesto es lo que ustedes deben aprobar de aquí en adelante para que ejecuten.

Se somete a votación la aprobación del presupuesto 2023



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por El SI (color verde): con un coeficiente del 43.75% votos 282
- Por El NO (color Rojo): con un coeficiente del 02.62% votos 122
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 03.65 % votos 24

12. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS

12.1 CUOTA EXTRAORDINARIA IMPERMEABILIZACIÓN Y LAVADO DE FACHADAS

Sra. Administradora: Se contrató un arquitecto para que verificará porque nos entregaron un pliego de licitación que en algún momento los hizo alguien en la copropiedad en aras de no hacer un gasto diferente lo que hicimos fue contratar un arquitecto que lo revisará y corrobora que las medidas si fueran y que hiciera todo el proceso licitatorio y poder tener unas cifras aterrizas.

Sr. Juan Pablo Triviño Arquitecto: Esté proceso inicio con la revisión de unos pliegos anteriormente levantados, donde tenían ciertas correcciones que hacerle a los mismos y se partió como base alguno adelantos que se habían realizado y corroborando no solo las medidas si no también el actual estado de las fachadas las quejas que se han dado por parte de unos residentes del edificio relacionada a humedades y filtraciones a la fachada, se tomó la determinación de configurar un objeto contractual para la impermeabilización de las fachadas las cuales involucran también en lavado de vidrios y pintura general de toda la fachada y también el mantenimiento del sello de las ventanas y todas las obras que complementar a la misma, con relación a la misma a esta investigación se determina los siguientes casos:

El conjunto residencial es un conjunto de bastante altura de 21 pisos en promedio y teniendo en cuenta esta distribución esta fachada cuenta con una parte en ladrillo que está en buen estado, pero tiene filtración y hay que hacerle unos cambios de piezas de ladrillo, emboquillar de manera general para evitar estas filtraciones en algunas zonas, hay que sellar las ventanas y hay que pintar, así como se podría proponer un cambio de color si lo desean.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Algunas ventanas presentan problemas de Acabados de Asambles a la vista dentro del ejercicio que se va hacer, no solo el mantenimiento de ladrillo sino todo el mantenimiento de ventanas ya que estas son en aluminio y no requieren pintura sino lo que vamos hacer es sellarlas entre marco y ventana con poliuretano y entre vidrio y marco con silicona. EPCO-02

Se van a curar algunas grietas y algunas fisuras que se encontraron dentro de los muros y hay unos muros que son estructurales, esos muros requieren unos tratamientos de grietas especiales, por lo tanto, ya se contemplaron y se contabilizaron esas cantidades.

Hay algunas ventanas que tienen una figura diferente y esto genera algunos rompimientos en la parte del ante techo que son unas grietas, que son asumibles y simplemente se le van hacer mantenimiento a estas grietas.

Tenemos unos elementos estructurales a la vista y están manchadas por las condiciones climáticas versus todas las partículas que contaminan el ambiente.

EVALUACIÓN TÉCNICA DE ACTIVIDADES.

SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE KIT DE SEÑALIZACIÓN INFORMATIVA Y PREVENTIVA. Incluye reemplazo y mantenimiento durante la obra.

PROTECCIÓN DE ÁREAS DE TRABAJO EXTERIORES. Incluye elementos de protección, pisos, jardineras, accesos y otros).

SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SENDEROS PEATONALES PARA PROTECCIÓN DE TRABAJOS EN ALTURA. Incluye delimitadores viales tubulares laterales, cubiertas en material plástico cinta peligro, poli sombra, y otros.

PROTECCIÓN DE VENTANAS Y BALCONES. Suministro e instalación de capa en plástico para protección de marcos de ventanas, vidrios y barandas.

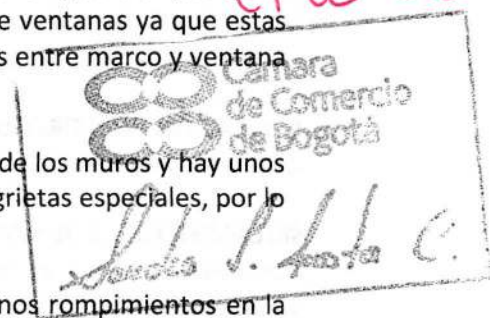
LAVADO MECÁNICO DE LADRILLO A LA VISTA. Lavado de ladrillo con rinse restaurador de características biológicas y biodegradables y agua a presión (800 a 1.200 libras).

TRATAMIENTO DE GRIETAS, FISURAS Y DILATACIONES EN FACHADA PAÑETADA. Reparación de superficie sobre pañete, para resane de grietas, fisuras, Defectos, juntas de construcción o dilatación con mortero impermeabilizado Sikalisto resane 10% superficie.

SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA EXTERIOR PARA FACHADAS EN ALTURA. Aplicación de pintura acrílica hidrófuga de uso exterior sobre pañete a Dos manos, tipo Coraza de Pintuco o similar.

SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE ACABADO EN GRANIPLAST PARA EXTERIORES (REPOSICIÓN). Incluye retiro y traslado de acabado existente, alistado de Superficie y reposición.

REPARACIÓN Y CAMBIO DE PIEZAS DE LADRILLO PENSADO DE FACHADA EN ALTURA. Reparación y/o cambio de piezas en ladrillo defectuosas.



EMBOQUILLADO - REPARACIÓN DE JUNTAS ENTRE PIEZAS DE LADRILLO DE FACHADA EN ALTURA.

Reparar defectos de emboquillado, junta dilatación Pantallas, junta alfajía con mortero impermeabilizado Sikalisto resane 5% superficie.

APLICACIÓN DE HIDRÓFUGO EN LADRILLO A LA VISTA. Material de alta penetración, protector de larga vida para fachadas, Hidrófugo a base agua para ladrillo Transparente 2 manos.

SELLAMIENTO DE JUNTAS EN VENTANAS DE FACHADA EN ALTURA. Aplicación de Masilla de Poliuretano resistente a rayos U.V. aplicada lateralmente entre Marco de ventana y muro por fuera, adicionalmente en alfajías y dinteles, de características transparentes de marca certificada.

SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE SILICONA EN VENTANAS. Aplicación de silicona lateralmente, resistente a rayos U.V. entre marco y vidrio sobre alfajías y bajo Dinteles.

LIMPIEZA DE VIDRIOS DE VENTANAS EN ALTURA. Limpieza y desengrase de vidrios cara exterior para fachadas en altura.

MANTENIMIENTO Y PINTURA DE CARPINTERÍA METÁLICA INCLUYE BAJANTES. Suministro y aplicación de pintura con base de aceite para todos los elementos metálicos presentes en la fachada.

ASEO GENERAL DE OBRA. Incluye cuadrillas y elementos de aseo para entrega final de obra.

AVISO DE CONVOCATORIA

LA CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE mediante el presente AVISO DE CONVOCATORIA invita a los interesados a manifestar interés de presentar propuesta técnica y económica para los objetos descritos a continuación.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA ECONÓMICA CONFORME A LOS PRESENTES PLIEGOS DE CONDICIONES PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE FACHADAS MEDIANTE EL LAVADO Y SELLADO GENERAL DE LADRILLO, REPARACIÓN DE SUPERFICIE EN PANETE Y PINTURA, APLICACIÓN DE PINTURA PARA EXTERIORES, MANTENIMIENTO DE VENTANAS, Y DEMÁS OBRAS REQUERIDAS PARA EL MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES DE LA CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA 1 P.H.

Los interesados deberán manifestar su intención de presentar propuesta mediante el envío al correo electrónico administrador@parquecentraloccidente1.com de la correspondiente **CARTA DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS** diligenciando los datos solicitados en la presente los cuales deberán estar incluidos en formato oficial del oferente (membrete y logos) La administración enviará los pliegos de condiciones y documentos complementarios por correo electrónico como respuesta a su solicitud.

Datos a incluir en la carta de manifestación de interés

- Nombre de la empresa
- **N.I.T.**
- Dirección
- Teléfonos de la empresa
- Representante legal
- Teléfono representante legal
- Correo electrónico

Las CARTAS DE MANIFESTACION DE INTERES, se recibirán hasta las 6:00 pm del día MIÉRCOLES 29 DE MARZO DE 2023 las solicitudes que lleguen posterior a la hora indicada no podrán participar en la convocatoria





Se realizó un aviso de convocatoria y se publicó y se presentaron alrededor de 8 empresas, aquí se hace una contabilidad de cada una de las ventanas.

Hay un presupuesto oficial emitido por la consultoría, pero de este precio no tiene conocimiento alguno los oferentes, solamente nosotros entregamos cantidad y los oferentes se encargan de llenar las propuestas y entregarlas.

Estos son los proponentes que se presentaron finalmente:

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
Libro de: Actas de Asambleas

CPCO-02

PROponentes	REPRESENTANTE LEGAL	VALOR PROPUESTA
 Hidrocol Colombia™	WILLIAM GONZALEZ	\$ 1.414.863.795 10% \$ 141.486.379 3% \$ 42.445.914 3% \$ 42.445.914 19% \$ 8.064.724 \$ 1.649.806.725
 H.M. CONSTRUCCIONES S.A.S.	HECTOR GERARDO MAYA LOMBANA	\$ 1.389.732.247 6% \$ 83.383.934 2% \$ 27.794.645 4% \$ 55.589.290 19% \$ 10.561.965 \$ 1.567.062.082
 constructora conandes S.A.S.	DIDIER FERNANDO MARTÍNEZ CUBILLOS	\$ 980.032.256 5% \$ 49.001.613 3% \$ 29.400.968 5% \$ 49.001.613 19% \$ 9.310.306 \$ 1.116.746.756
 INMOBILIARIA Consultores & Asesores Jurídicos Ltda.	DIDIER FERNANDO MARTÍNEZ CUBILLOS	\$484.472.470 5% \$ 24.223.624 5% \$ 24.223.624 5% \$ 24.223.624 19% \$ 4.602.488 \$ 561.745.829

Cámara de Comercio de Bogotá
Andrés P. Mora C.

Nosotros tenemos un presupuesto oficial presentado el cual se hizo con base en los estudios de mercado y también teniendo en cuenta los valores que también están dando los diferentes precios que se pueden encontrar en el mercado.

Una vez hecho este contexto nos podemos dar cuenta que las 2 últimas 2 empresas presentaron con un valor de \$561'000.000 y con un valor de \$1'116.000.000, las 2 más bajas y estos precios están muy bajos.

Estos son los valores finales:



	Hidrocol Colombia™	H.M. Construcciones S.A.S.	Constructora Conandes S.A.S.
VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 1.298.125.443	\$ 1.377.253.892	\$ 980.032.256
ADMINISTRACION	10% \$ 129.812.544	5% \$ 68.862.694	5% \$ 49.001.613
IMPREVISTOS	3% \$ 38.943.783	2% \$ 27.545.078	3% \$ 29.400.968
UTILIDADES	3% \$ 38.943.783	4% \$ 55.090.156	5% \$ 49.001.613
IVA	19% \$ 7.399.315	19% \$ 10.467.130	19% \$ 9.310.306
VALOR TOTAL PRESUPUESTO	\$ 1.513.224.829	\$ 1.552.991.488	\$ 1.116.746.756

INTERVENCIONES:

Sr. Andrés Morales 2-1902: Mi apartamento es uno de los afectados por las humedades, mi hija por culpa de esta humedad, estuvo hospitalizada por casi 2 semanas por infección pulmonar, esto se necesita arreglar a toda costa, solicitó que todos los productos tengan sello de calidad.

Sr. Jorge Pulido 1-2007: Llevamos 1 año viviendo aquí y la humedad es muy terrible hasta tal punto de que está afectando la salud de mi hija, la ventana que no se puede abrir, ya está empezando a retoñar plantas, quiere decir que dentro del ladrillo ya están creciendo plantas, me di cuenta que entre ladrillo y ladrillo hay grietas.

Sra. Yuri Ruiz 1605: Me preocupa que sólo pudieron pasar 2 empresas habiendo tantas y 2 de ellas son del mismo dueño, sugerí que se contratará un interventor y supongo que el arquitecto que acaba de presentar el informe es el encargado, no sé si él ya fue contratado y me parece que la tarifa del 10% es muy alta, sugiero que pasen una encuesta a todos los residentes donde nos indiquen sus afectaciones.

Sr. José Ramírez 1-104: Tendrán en cuenta la parte interior de los apartamentos o nos toca asumirlo una vez arreglado el tema de la humedad.

Sra. Olga Castañeda 3-1503: Se debe contemplar por parte de interventoría, levantar unas actas de vecindad a todos los apartamentos, para determinar efectivamente en qué punto iniciamos la obra y en qué punto vamos a entregarla para saber exactamente qué está pasando al interior de los apartamentos y que debe responder a la administración extra a la obra y que no debe responder, qué tipo de contrato vamos a celebrar con el contratista. Pediría al consejo si evaluaron estas ofertas y que nos pueden decir ellos de estas evaluaciones, como nos va afectar la cuota, cuánto nos va a tocar a cada uno y cuanto tiempo de plazo va hacer el pago para pagar esa cuota adicional, qué garantías nos están ofreciendo los contratistas que están siendo seleccionados.

Sra. Maria Luisa Buenaventura 3-904: Yo entiendo a los vecinos de que es muy importante de la situación de los edificios con esa humedad, pero estamos hablando de \$1'500.000.000, si dividimos en promedio con los 650 de apartamentos, es una cuota extraordinaria de \$2'500.000, teniendo en cuenta que tenemos \$160'000.000 en deudores morosos, meternos en una cuota adicional, no creo que nos vaya a funcionar, primero se debe replantear, mirar quien va a manejar el dinero y no que al final del año se vean dineros perdidos, me parece riesgoso.

Sr. Arquitecto: Estas filtraciones se están dando desde la fachada exterior, entiendo que la administración tomo las filtraciones de los puntos fijos interno de una manera prioritaria hicieron una contratación inicial para atender la filtración de los puntos fijos, sin embargo, esto es un tema que podemos sentarnos a revisarlo dentro de este proceso, en respuesta de los materiales la consultoría fue clara en la emisión de los pliegos de condiciones técnicos que se publicó en donde estamos solicitando que las marcas de los productos que se están usando deben ser certificadas, es decir, que la casa productora de los productos que se vayan a usar deben ser de casas productoras certificadas y hablo de Corona, Mapre, Sica, Toxemen y que a su vez ellos emitan de cada uno de los productos una ficha técnica y una certificación en relación a las fechas de producción, lotes de producción y remisiones que nos permitan evidenciar que efectivamente viene de un distribuidor certificado o directamente de la casa productora, durante la ejecución de la interventoría verificamos que estos productos no son o no se les pueden comprobar dicha certificación, la interventoría no permite la aprobación del producto y se retiene y simplemente se le solicita al contratista ganador que este ejecutando las obra que lo cambie y nosotros estaríamos verificando permanentemente la pertinencia de cada uno de los productos.

En la visita de obra que se hizo antes previo a la presentación de los proponentes, se presentaron 6 empresas, todas reconocida y a todos se le publicaron los pliegos de condiciones, efectivamente de

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

esas se presentaron 4, pero como ~~Libro de Actas de Asambleas~~ unas condiciones bastantes claras en los pliegos de condiciones que nos permitieron de alguna manera identificar las 2 ganadoras, con la administradora y el señor Jean Pier, hemos trabajado desde el mes de marzo y se corrió 2 veces el cronograma. EPCO-02

Dentro de las actividades que yo cotice y el seguimiento que yo realice se está considerando el levantamiento de las actas de vecindad como un ítem independiente, cuando se empieza la obra antes de iniciar las actividades de contratación, generalmente yo pongo un profesional mío a disposición única y exclusivamente del levantamiento de las actas de vecindad con el acompañamiento de un profesional del contratista del ganador, verificamos el personal del contratista en relación con elementos de protección personal, planillas de seguridad y cursos de alturas.

Los productos que se están pidiendo son 10 años para todos, sin embargo, entiende que esos productos entre un buen uso y mantenimiento y dependiendo de la supervisión que se le haga a la aplicación se puede extender la garantía, el contrato que se va a adelantar generalmente yo lo hago, es un producto de precio unitario fijo sin formula de reajuste, es decir, que el precio propuesto por el oferente ganador, no se puede modificar, lo único que se puede modificar en este contratos, son las cantidades de obras que se tiene que ir ajustando a lo largo del contrato mediante los pagos de los cortes de obra que se pueden ir aprobando para que nosotros tengamos un balance final que nos permite ajustarnos a las cantidades inicialmente pactada y genera algún beneficio para la copropiedad.

Hay elementos de retiro como es el graniplast y las piezas de ladrillo, que no tenemos una certeza del 100% de las cantidades que, mediante una inspección visual, pudimos evidenciar unas cantidades, pero en el ejercicio del proceso, puede que se presente más, puede que se presente menos cantidades y nosotros como interventoría estaremos vigilando las cantidades que se vayan a ejecutar, estos contratos tienen unos porcentajes de desperdicio que permiten al final del ejercicio, ajustar al presupuesto, los ajustamos generalmente por debajo, muy pocas veces se presenta adicionales de obra porque estamos controlados desde la consultoría.

En relación a las cotizaciones más bajas, se evaluaron, conforme a los pliegos de condiciones, pero pues es importante que cuando se tiene una APU del mercado, estos precios bajos van apuntados para ganarse el contrato y luego empiezan a reajustar los precios.

Sr. Revisor Fiscal: Es importante tener en cuenta según la Ley 675, artículo 46, numeral 2, indica que la aprobación de cuotas extraordinarias que superen 4 expensas comunes mensuales ordinarias, no se pueden realizar en reuniones de asamblea no presenciales, en las cuales estamos desarrollando, la invitación no es para de perjudicar la liberación de este importante tema, pongo a consideración de la normatividad referente a este limitante.

Sra. Administradora: La norma pesa aquí y habría que hacer una asamblea presencial para tener el 70+1 y que se haga la votación y aquí podríamos adelantar escuchando los contratistas y sabiendo cual es el contratista que se tiene.

Sr. Revisor Fiscal: Mis recomendaciones es hacer todo el proceso, es decir, que hoy no se tomen decisiones de contratistas y más aún que la aprobación económica es limitada y mi recomendación es no.

Sra. Presidenta: En ese orden de ideas, estoy de acuerdo con lo que acabo de citar el señor Revisor Fiscal seguimos con el siguiente punto.

Sra. Administradora: Si habría que revisarlo el costo de la asamblea presencial va sopesando los \$11'000.000 y lo que me dice el interventor es que van subiendo los precios y habría que poner una fecha para la asamblea extraordinaria y que efectivamente se sesione en aras de que el tiempo está en contra de los copropietarios que debemos atender.

Sr. Revisor Fiscal: Es posible que se realice esta asamblea, dada la importancia de los temas que nos recorren el mes de mayo del 2023.

Sra. Administradora: Propongo que se haga el 12 de mayo 2023.

Sr. Revisor Fiscal: Dado que nos vamos a reunir en esta fecha, sería apropiado la presentación a consideración la aprobación de los estados financieros 2022.

13. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.

POSTULADOS:

- Sr. William Cruz (**actual**)
- Sr. Cristian Melgarejo (**suplente**)

INTERVENCIONES:

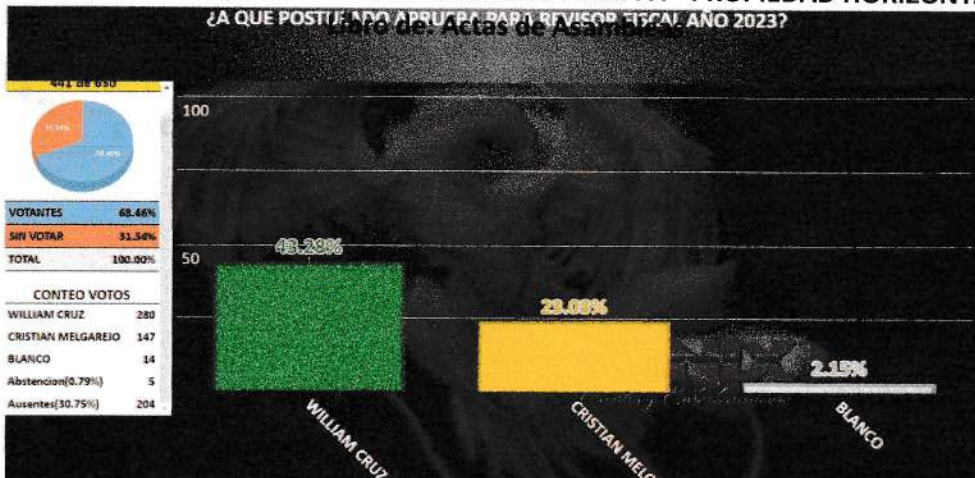
Sra. Vanesa Torrealba 1-704: Van a convocar para el 12 de mayo y es el viernes por lo tanto la mayoría trabajamos, o mirar si se puede mover la fecha.

Sra. Administradora: En aras de no perjudicar el sábado y el domingo, la idea es hacerlo tipo 7:00 p.m., ya que es solo son 2 puntos.

Sra. Martha Naranjo: Si es posible cambiar la fecha de la asamblea extraordinaria.

Se somete a votación la aprobación del Revisor Fiscal

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL



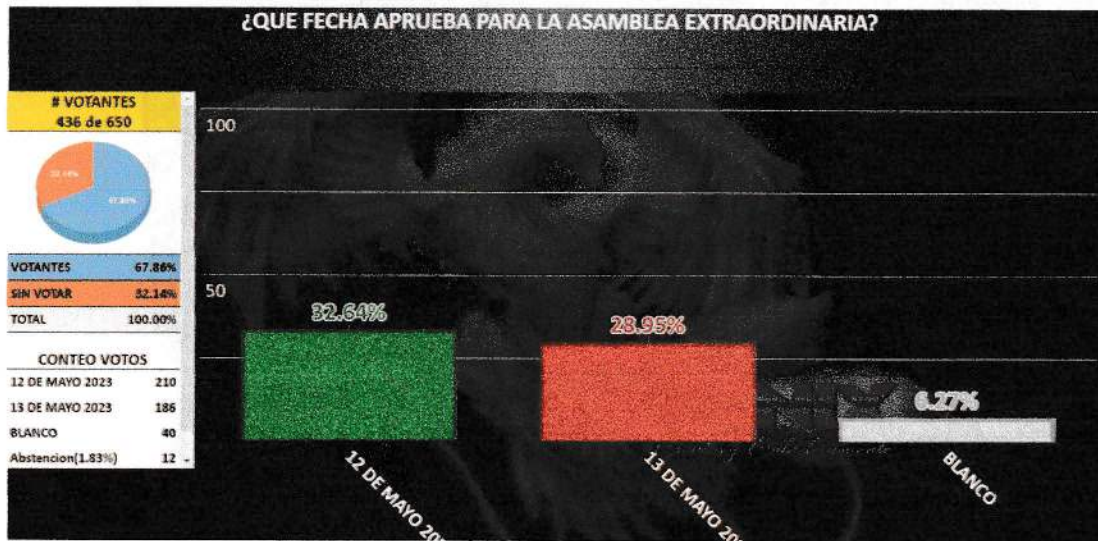
CPEO-02

Cámara de Comercio de Bogotá
L. P. L. L. C.

Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por El Sr. William Cruz Sánchez (color verde): con un coeficiente del 43.28% votos 280
- Por El Sr. Cristian Melgarejo (color Amarillo): con un coeficiente del 23.03% votos 147
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 02.15 % votos 14

Se somete a votación la aprobación de la fecha de la asamblea extraordinaria



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el 12 de mayo 2023 (color verde): con un coeficiente del 32.64% votos 210
- Por el 13 de mayo 2023 (color Rojo): con un coeficiente del 28.95% votos 186
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 06.27% votos 40

14. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL PERIODO 2023 – 2024

POSTULADOS:

- Sr. John Céspedes 3-1203
- Sr. David Plazas 4-907 (actual)
- Sr. José Hernández 2-1807
- Sr. Juan Daza 1-1504
- Sr. Arturo Castiblanco 4-1408
- Sra. Yuri Ruiz 1-1605
- Sr. Lida Marcela Plazas 2-406
- Sra. Kimberly Aya 2-605
- Sra. Catalina Huertas 3-901
- Sr. José Valencia 1-1906
- Sr. John Caro 4-1008

Se somete a votación la aprobación del Sr. John Céspedes para el consejo de administración

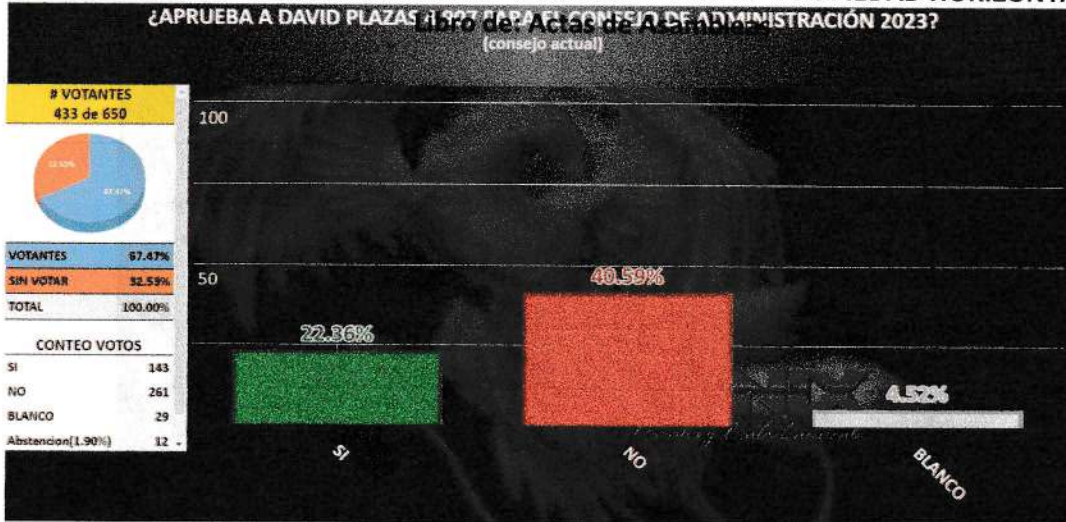


Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (**color verde**): con un coeficiente del 52.98% votos 342
- Por el NO (**color Rojo**): con un coeficiente de 11.30% votos 72
- Por el voto en blanco (**color Blanco**): con un coeficiente del 04.40% votos 28

Se somete a votación la aprobación del Sr. David plazas para el consejo de administración

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

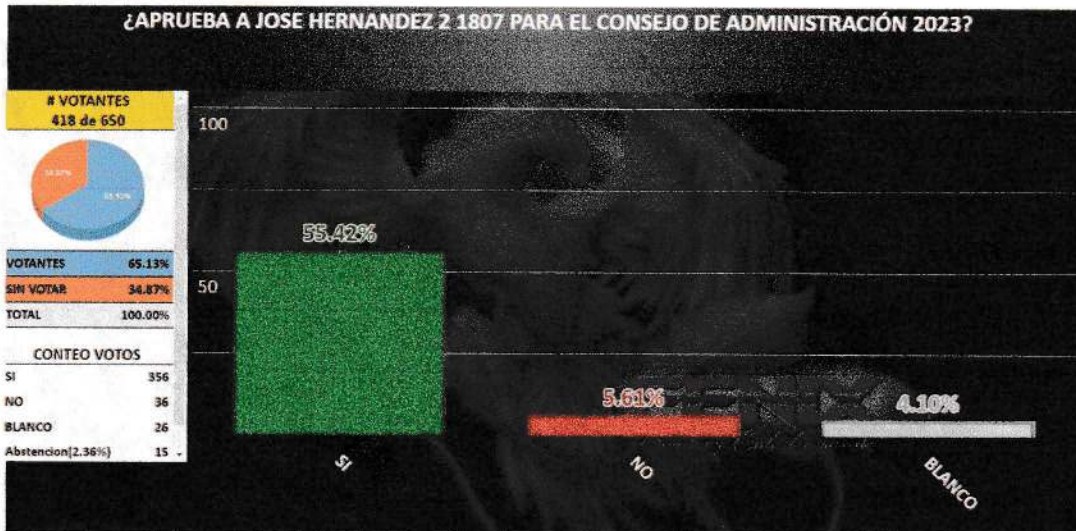


CPCO-02
Cámara de Comercio de Bogotá
P. Plaza C.

Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 22.36% votos 143
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 40.59% votos 261
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 04.52% votos 29

Se somete a votación la aprobación del Sr. José Hernández para el consejo de administración



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 55.42% votos 356
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 05.61% votos 36
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 04.10% votos 26

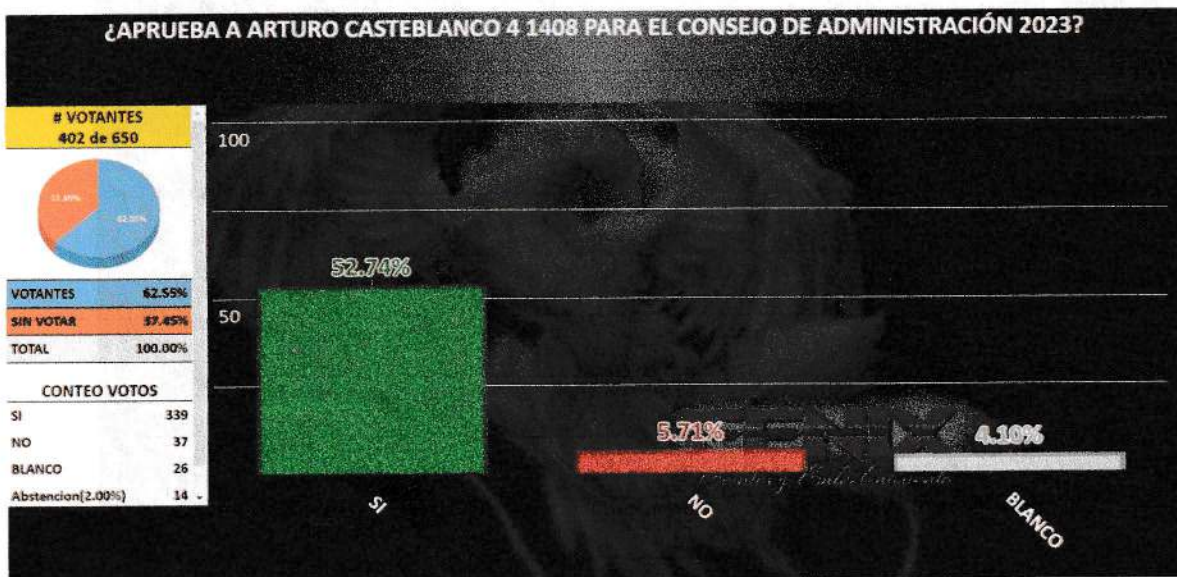
Se somete a votación la aprobación del Sr. Juan Daza para el consejo de administración



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 53.60% votos 344
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 05.46% votos 35
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 04.98% votos 32

Se somete a votación la aprobación del Sr. Arturo Castiblanco para el consejo de administración

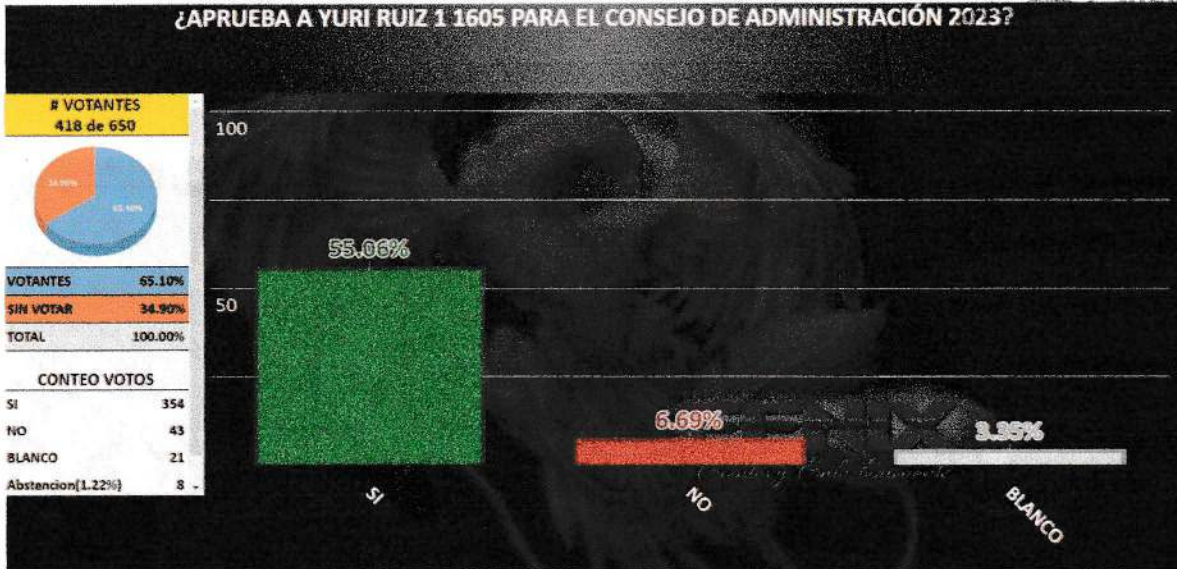


Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 52.74% votos 339
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 05.71% votos 37
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 04.10% votos 26

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
Se somete a votación la aprobación de la Acta de la Asamblea del Consejo de administración

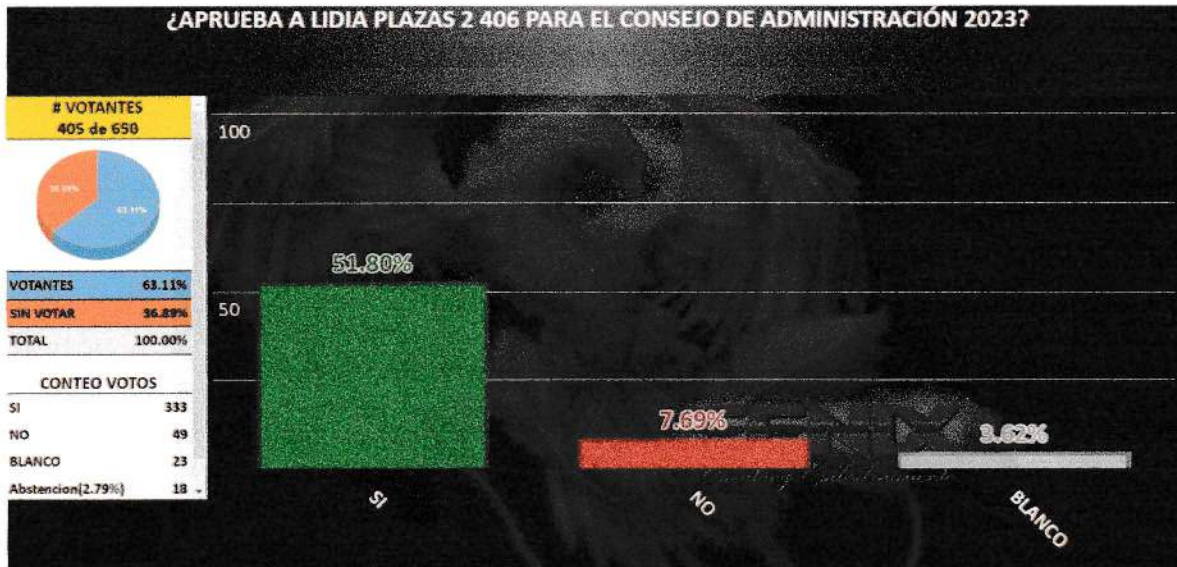
CPCO-02



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 55.06% votos 354
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 06.69% votos 43
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 03.35% votos 21

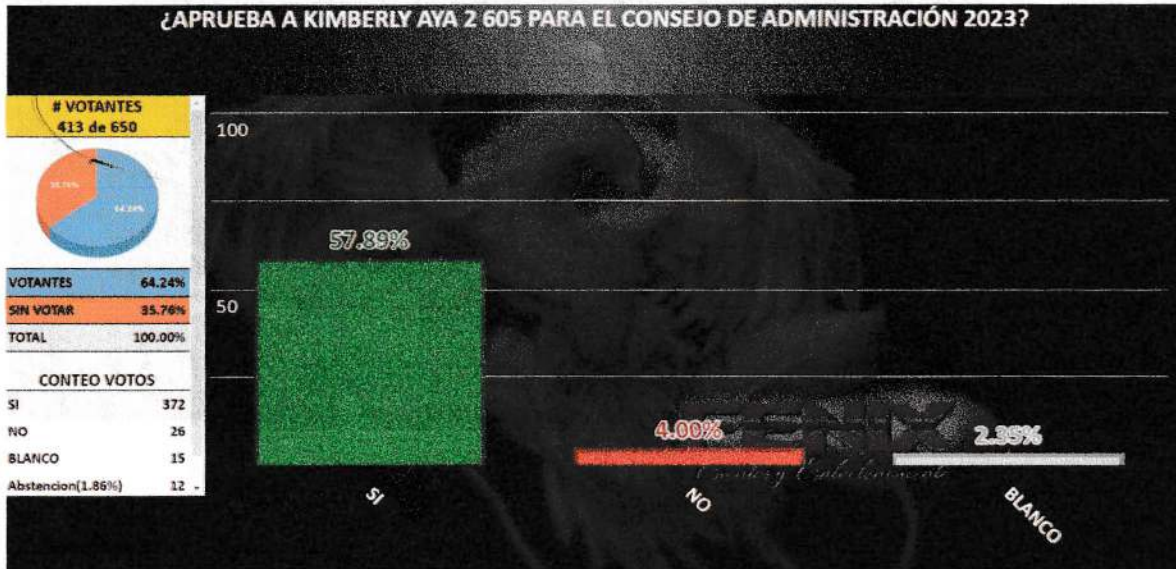
Se somete a votación la aprobación del Sra. Lidia Plazas para el consejo de administración



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 51.80% votos 333
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 07.69% votos 49
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 03.62% votos 23

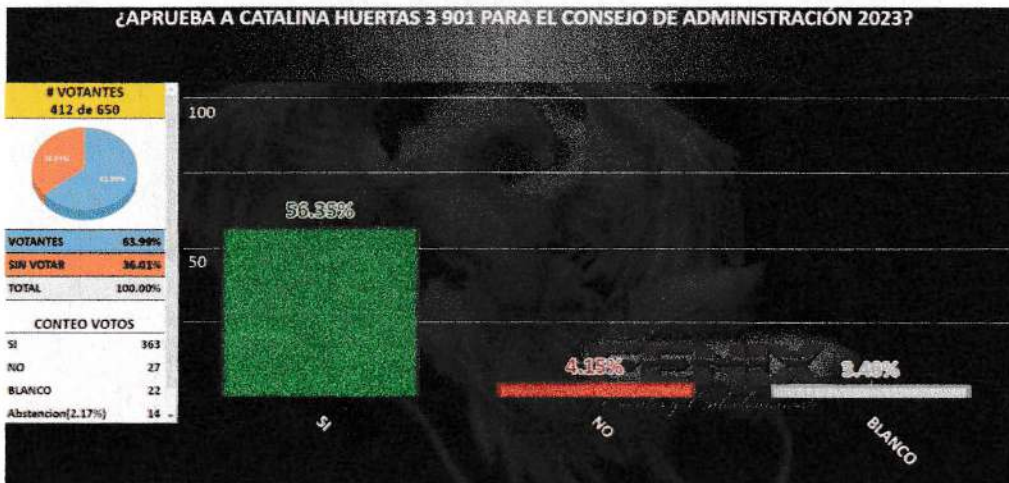
Se somete a votación la aprobación de la Sra. Kimberly Aya para el consejo de administración



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 57.89% votos 3372
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 04.00% votos 26
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 02.35% votos 15

Se somete a votación la aprobación del Sra. Catalina Huertas para el consejo de administración



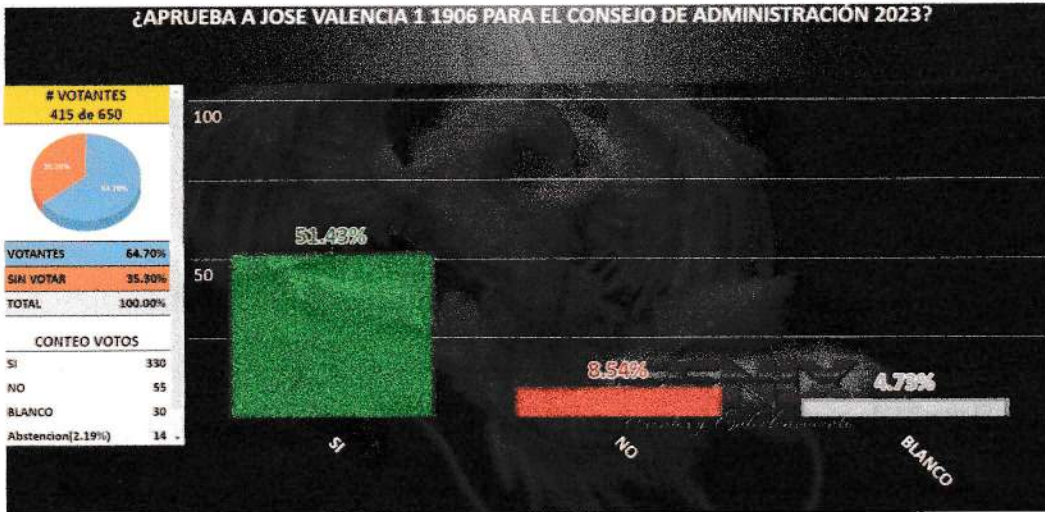
CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 56.35% votos 363
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 04.15% votos 27
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 03.49% votos 22



Se somete a votación la aprobación del Sr. José Valencia para el consejo de administración



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 51.43% votos 330
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 08.54% votos 55
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 04.73% votos 30

Se somete a votación la aprobación del Sr. John Caro para el consejo de administración



Los resultados de la votación son los siguientes:

- **Por el SI (color verde):** con un coeficiente del 54.35% votos 350
- **Por el NO (color Rojo):** con un coeficiente del 05.25% votos 34
- **Por el voto en blanco (color Blanco):** con un coeficiente del 04.07% votos 26

NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023-2024

- Sr. John Céspedes 3-1203
- Sr. José Hernández 2-1807
- Sr. Juan Daza 1-1504
- Sr. Arturo Castiblanco 4-1408
- Sra. Yuri Ruiz 1-1605
- Sr. Lida Marcela Plazas 2-406
- Sra. Kimberly Aya 2-605
- Sra. Catalina Huertas 3-901
- Sr. José Valencia 1-1906
- Sr. John Caro 4-1008

Sr. Revisor Fiscal: El día 24 de marzo del 2023 fui consultado por parte de la señora Nathaly por vía WhatsApp, frente a estas condiciones normativas y frente a esa misma consulta, ese mismo día copié el artículo 46 y se lo remití en respuesta de su consulta donde advertía la toma de decisiones de cuotas extraordinarias que superan las 4 dispensas ordinarias mensuales requerían quórum calificado y no se podía tomar en asambleas no presenciales.

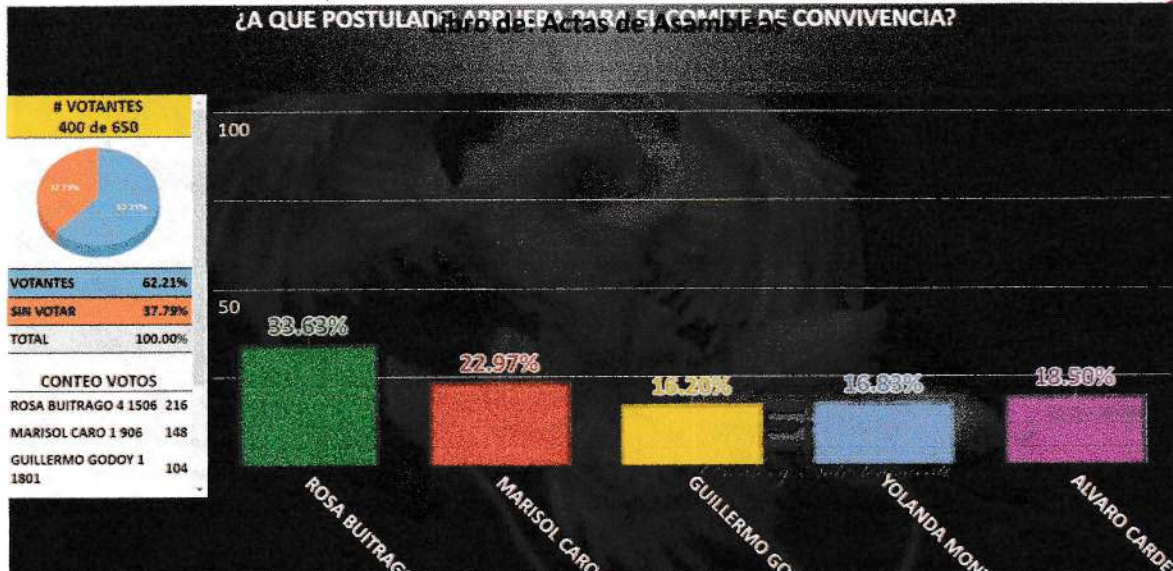
15. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA PERIODO 2023 – 2024

POSTULADOS:

- Sra. Rosa Buitrago 4-1506
- Sra. Marisol Caro 1-906
- Sr. Guillermo Godoy 1-1801
- Sra. Yolanda Montenegro 4- 405
- Sr. Álvaro Cárdenas 1-1808

Se somete a votación la aprobación del consejo de convivencia 2023 - 2024

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL



CO-02
para
Comercio
Bogotá
Foto

Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por la Sra. Rosa Buitrago (color verde): con un coeficiente del 33.63% votos 216
- Por la Sra. Marisol Caro (color Rojo): con un coeficiente del 22.97% votos 148
- Por el Sr. Guillermo Godoy (color Amarillo): con un coeficiente del 16.20% votos 104
- Por la Sra. Yolanda Montenegro (color Azul): con un coeficiente del 16.83% votos 280
- Por el Sr. Álvaro Cárdenas (color morado): con un coeficiente del 18.50% votos 147

16. PROPOSICIONES Y VARIOS

Sra. Administradora: Para asambleas virtuales se aplica el punto de proposiciones y varios, sin embargo, muchos propietarios hicieron apreciaciones las tuvimos en cuenta y algunas fueron desarrollándose el transcurso de la asamblea y otras han quedado consignadas entre ellas tenemos la constructora AR, quien solicita un espacio para hablar sobre lo referente de los depósitos.

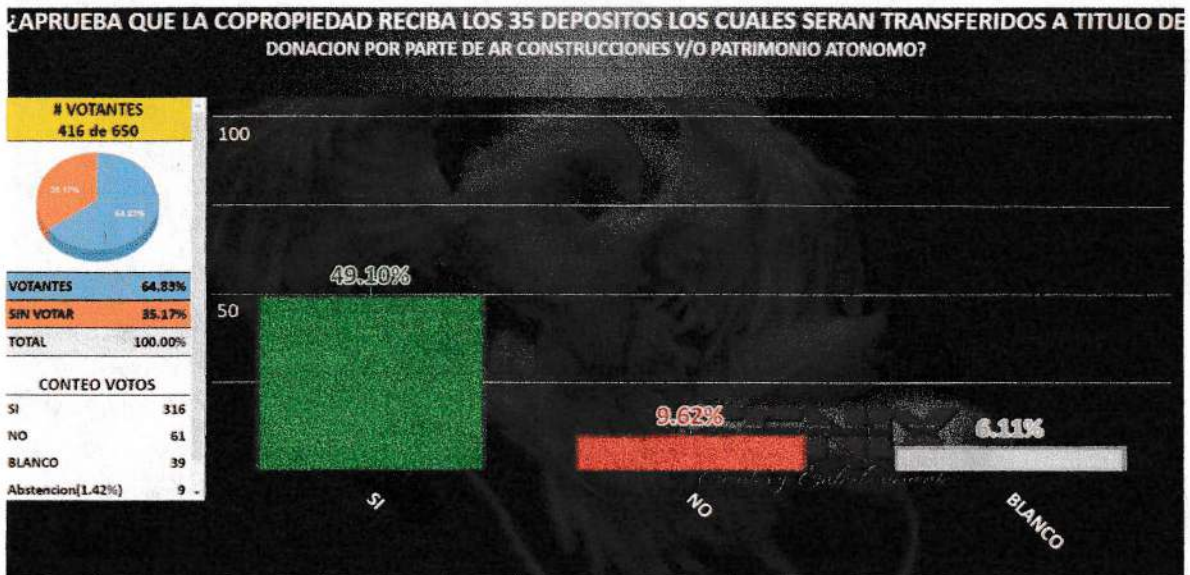
Sra. Presidenta: De acuerdo con las reuniones que se sostuvo con AR y en años anteriores, con el conocimiento que tengo, ellos están solicitando que en esta asamblea y acta quede un párrafo para ponerlo a votación.

Señores copropietarios aprueban que AR entregue los depósitos a donación al conjunto, ellos requieren que la asamblea vote para la aprobación de entrega de los depósitos.

Sra. Presidente: En este orden de ideas por ser proposiciones y varios en una asamblea virtual lo que se hace aquí es decir las proposiciones y varios que llegaron y no se puede tomar decisiones.

Sr. Revisor Fiscal: Exacto no se puede tomar decisiones.

Se somete a votación la aprobación que la propiedad reciba los 35 depósitos



Los resultados de la votación son los siguientes:

- Por el SI (color verde): con un coeficiente del 49.10% votos 316
- Por el NO (color Rojo): con un coeficiente del 9.62% votos 61
- Por el voto en blanco (color Blanco): con un coeficiente del 6.11% votos 39

Sra. Administradora:

Torre 4: Tuvieron problemas constantes por los cortes de agua, uso de más de 2 motos de los parqueaderos, la descripción que dieron estos parqueaderos son de uso de vehículos no de motos, montos de los recaudos del parqueadero de visitantes se informaron el valor, pero no informamos el momento.

Dentro del informe de gestión incluye la situación de seguridad del conjunto en el último año, la responsabilidad está compartida frente al aseo del conjunto por un lado de la tenencia de mascota y a diario se incumplen las normas de convivencia frente al desaseo.

Torre 3: En el acceso al conjunto las entradas presentan fallas de seguridad control en la puerta principal eso ya se ha venido corrigiendo no hay sirenas en la copropiedad, el manual debe ser modificado para asistencia de un área de mascotas.

Rampa de vehículos: Es un peligro, pues porque el que sube no tiene visibilidad del peatón.

Aseo no hay planeación para las actividades cuando se le hace las limpiezas de la recepción y cierran todo el paso

Torre 2: Solicitar un espacio a la asamblea para explicar el tema del retraso de los pagos de la condonación de intereses, se ha hecho lo imposible con la Defensoría del Pueblo y en última instancia, sería como juez de la república.

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

Se solicita dejar presupuesto para canalizar la tubería de la torre 1 y los corredores de los techos.

Los dueños de mascotas salen por la entrada principal ensucian y no limpian.

Los valores agregados que se reciben de cualquier empresa, se ponen a consideración de la asamblea estimación y no deben ser dispuestos a la administración, darles mayor importancia a los ascensores, la idea es darle más atención ya que producen ruidos y las puertas de acceso no cierran en total las puertas.

Sra. Presidenta: De acuerdo a las proposiciones y varios y por la ley del residente que está solicitando hablarle a la asamblea lo podemos hacer.

Sr. Revisor Fiscal: Si un copropietario quiere dirigirse a la asamblea claro que se puede.

Sra. 2-1707: En octubre del año 2020, tuve una situación de quedarse atrasada en mis pagos de administración, por un valor de \$11'000.000, me presente a administración y precisamente cuando me presenté llegaron al otro día los de Leyton y fue algo muy terrible para mí porque no había recibido alguna notificación, algo que me dijera eso si no yo misma fui a presentarme, al verme así, saqué un préstamo a un gota a gota pague \$6'000.000 y nadie me informó que pagaba ese dinero y los intereses se quedaban ahí quietos tuve una lucha bastante seria porque yo fui 3 veces a la Defensoría del Pueblo, no me dijeron que esto se quedaba quieto, di los \$6'000.000 y fueron creciendo y creciendo los intereses y llegue al total de \$7.000.000, fui a la última instancia a un Juez de la República por que la Defensoría del Pueblo, me dijo que sería lo único y sé que ustedes me pueden ayudar y amablemente les pido una ayuda el no cobro de esos intereses.

Sr. Revisor Fiscal: Lo único que le compete es a la asamblea que decía, pero estamos en proposiciones y varios que no estaba contemplado el tema y no hace parte del orden del día propuesto, si conocían la propuesta por parte de la administración, debieron haberla incluido en el orden del día. No se puede hacer votación por que no se pueden tomar decisiones hay una reunión del 12 de mayo y se podría llevar este tema a llevar a la asamblea presencial.

Sra. Administradora: Paso a leer el derecho de petición del Sr. William Bueno:

Referencia: Derecho de petición

WILLIAM BUENO HERNANDEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.689.582, actuando en mi condición de antiguo administrador y representante legal de esa copropiedad respetuosamente me dirijo a ustedes, con el fin que me sea atendido y resuelto el derecho de PETICIÓN, consagrado en el Artículo 23 de la Constitución Nacional y Art. 5 del Código de Procedimiento Administrativo; para a quien corresponda dirima los siguientes:

HECHOS

1. En el mes de septiembre de 2019, presente mi renuncia al cargo de administrador y representante legal del conjunto Residencial ciudadela parque central de occidente 1, para lo cual en común acuerdo con el consejo de administración se dio como plazo de entrega el

31 de octubre de 2019, fecha para la cual no se pudo hacer esta entrega dado que la administración entrante se escogió dos días antes, sin que se diera un plazo prudente para la entrega y empalme.

2. El 8 de noviembre se fijó como fecha de entrega definitiva donde la administración entrante manifiesta que no es tiempo suficiente para dicha entrega y empalme.
3. El 14 de Noviembre de 2019 se pospuso la finalización de la entrega de la administración dado que todavía faltaban temas relacionadas con el empalme situación a la que el consejo de administración aprobó que la administración saliente continuará con labores de pagos y manejo de la cuenta bancaria, situación que se puede evidenciar en el acta No. 1 de HSG Horizontal Solutions Group Synergy del 14 de noviembre de 2019.
4. La entrega de la administración y el empalme finalmente se finiquitó con la entrega de la caja de parqueadero de visitantes, CDTs y cuentas Bancarias donde se firmaron los respectivos arqueos y estado de saldos de las cuentas en presencia de la revisoría fiscal.
5. El servicio se prestó del 1 de noviembre de 2019 hasta el 25 de noviembre, se finalizó con la firma y entrega de las cuentas y CDTs tal y como se demuestra con los documentos adjuntos firmados por el administrador entrante de la época y la revisora fiscal de la época.
6. El día 17 de diciembre de 2019, presenté mi cuenta de cobro por un valor de \$4.743.000. cuatro millones setecientos cuarenta y tres mil pesos por concepto de prestación de servicios de administración por 25 días, correspondiente a empalme y entrega de la administración.
7. El día 14 de febrero de 2020 me comuniqué con la administración para preguntar sobre el pago y la administradora delegada Marcela Álvarez me manifiesta que debo pasar de nuevo la cuenta de cobro por que la otra ya estaba desactualizada y que el consejo no había aprobado el pago.
8. El día 17 de febrero de 2020 radique de nuevo la cuenta de cobro.
9. A la fecha no he recibido el pago o un argumento válido para no hacerlo. Teniendo en cuenta lo anterior solicito comedidamente lo siguiente:

PRETENSIONES

- Solicito se realicen los pagos que se me adeudan ya que han pasado 3 años y no he recibido el pago.
- Se liquiden los respectivos intereses de mora ya que no hay argumento legal para negar el pago y si hay una aceptación por parte del conjunto dado que en sus estados financieros del 2021 figuran pendientes por pago (Ver Adjunto).

Lo anterior, se fundamenta legalmente con los siguientes criterios, a saber:

LEY 1755/2.015 PETICIONES ANTE ENTIDADES PRIVADAS.

Se podrán presentar derechos de petición ante entidades privadas en los casos en los que éstas presten servicios o realicen funciones públicas, al igual que para garantizar los derechos fundamentales de los peticionarios y, por último, cuando lo reglamente el legislador. El derecho de petición también se podrá presentar ante personas naturales que tengan posición dominante sobre el peticionario o en los casos en los que el peticionario se encuentre en estado de subordinación e indefensión. Texto en negrilla y subrayado fuera de texto.

ARTÍCULO 23 CONSTITUCIÓN NACIONAL:

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro de: Actas de Asambleas

"Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales"

EL ARTÍCULO 5 DEL CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO:

Peticiones escritas y verbales.

Toda persona podrá hacer peticiones respetuosas a las autoridades, verbalmente o por escrito, a través de cualquier medio. Las escritas deberán contener, por lo menos:

1. La designación de la autoridad a la que se dirigen.
2. Los nombres y apellidos completos del solicitante y de su representante legal o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y de la dirección.
3. El objeto de la petición.
4. Las razones en que se apoya.
5. La relación de documentos que se acompañan.
6. La firma del peticionario, cuando fuere el caso.

El término de que disponen las autoridades o entidades privadas para dar respuesta a los derechos de petición son los siguientes plazos:

- Quince (15) días para contestar quejas, reclamos y manifestaciones
- Diez (10) días para contestar peticiones de información.
- Treinta (30) días para contestar consultas.

En el caso que las autoridades no den respuesta a las peticiones solicitadas, los funcionarios responsables de dar respuesta, pueden ser objeto de sanciones disciplinarias, pues se incurre en causal de mala conducta, tanto para entidades públicas o privadas.

Por ello, es que, a la copropiedad en representación de su administrador y demás órganos de administración, cordialmente les solicito se dé cumplimiento a las pretensiones anteriormente referenciadas, esto con el fin de hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos Ley 640 de 2001 (arreglo directo) en el caso que nos ocupa, ya que el directo afectado soy yo, ya que estoy en la posición vulnerable de derechos, aunque sea por menor cuantía, pero preste mis servicios.

Sin el ánimo de generar confrontación, solicito se acceda a lo solicitado en este derecho de petición, para que todos en calidad de interesados nos encontremos a satisfacción de acuerdo con su oportunidad.

ADJUNTOS

1. Copia de la cuenta de cobro radicada en diciembre 17 de 2019.
2. Copia de la cuenta de cobro radicada en febrero 17 de 2020.
3. Certificación bancaria para transferencia
4. Rut.
5. Copia del Arqueo de CDTs entregado el 25 de noviembre de 2019.

CP 00-02
Sumario Comercio de Bogotá
Linda P. Lora C.

6. Copia del Arqueo de Chequera entregado el 25 de noviembre de 2019.
7. Copia del Arqueo de Libreta de ahorros entregado el 25 de noviembre de 2019.
8. Copia del Arqueo de Parquero de Visitantes entregado el 25 de noviembre de 2019.
9. Copia de los Saldos en bancos Av. villas entregado el 25 de noviembre de 2019.
10. Copia de nota a los estados financieros donde se evidencia la deuda.
11. Copia del acta No. 1 de HSG Horizontal Solutions Group Synergy del 14 de noviembre de 2019.

Sra. Presidente: Este punto también se llevaría a la asamblea extraordinaria porque aquí no podemos tomar la votación.

Sr. Revisor Fiscal: Por eso, en mi informe no encontré coherencia en la reclamación que hace el anterior administrador, el señor William Bueno versus la reclasificación que ustedes hicieron llevando ese saldo de cuentas para pagar un ingreso.

Sra. Presidenta: En ese orden de ideas se llevan para la asamblea extraordinaria 4 puntos.

1. Fachadas.
2. Plazoleta.
3. Derecho de petición del señor William Bueno.
4. Tema de intereses de mora 2-1707.

17. CIERRE

Siendo las 7:11 pm del día treinta de abril de 2023, damos por cerrada la asamblea del 2023 de Ciudadela Central Occidente 1.



Nataly Sarasty

Apartamento 2-2007
Presidente de la Asamblea



Jilka Marín Romero

Administradora y Representante Legal
Secretaria de la Asamblea

CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA I - PROPIEDAD HORIZONTAL
Libro de: Actas de Asambleas

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA



La suscrita comisión de aprobación del acta certifica que el anterior texto fue leído, cuidadosamente estudiado y corresponde a lo sucedido exactamente dentro de la reunión de la Asamblea. Como constancia de su aprobación se firma:

Liliana Romero
Apartamento 2-704

Sonia Huertas

Sonia Huertas
Apartamento 4-1108

Carolina Suarez

Carolina Suarez
Apartamento 4-1702