

ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA

En Bogotá el día 18 de abril de 2026 siendo las 9:35 am se inicia la asamblea, la cual fue llevada de forma presencial Colegio Distrital Lucila Rubio Laverde de conformidad a la convocatoria efectuada por la administración el 31 de marzo, y de acuerdo con las funciones otorgadas por la Ley 675 de 2001.

Orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Designación Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Aprobación Reglamento de Asamblea.
6. Propositiones y votación para la aprobación de sanción pecuniaria por inasistencia injustificada a la Asamblea ordinaria de copropietarios.
7. Proposición y votación para la donación de 25 depósitos ubicados en los sótanos del conjunto residencial Ciudadela Parque Central de Occidente, ofrecidos por AR Construcciones SAS, autorizando al representante legal.
8. Socialización Procesos jurídicos que versa sobre el Conjunto Residencial Parque Central de Occidente 1
9. Intervención Abogado Defensor y Asesoría Jurídica Parque Central de Occidente 1.
10. Proposición y votación para la aprobación de arrendar y/o vender los depósitos donados por AR Construcciones, definiendo valor para cada modalidad.
11. Entrega formal desde el éxito del proyecto de inversión Motobombas con Conjunto Residencial y sistema hidráulico.
12. Informe integral de administración y consejo de administración vigencia 2025.
13. Dictamen informe de revisoría fiscal.
14. Presentación y aprobación de estados financieros a diciembre 2025.
15. Aprobación presupuesto expensas comunes, vigencia fiscal 2026.
16. Proposición y votación de someter a consideración del órgano competente la aprobación para facultar expresamente a la administración de adelantar procesos de negociación directa con los propietarios en mora con condonación de intereses moratorios, según la propuesta.
17. Priorización y aprobación de proyectos necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.
18. Elección del Consejo de Administración, periodo 2026-2027.
19. Elección del Comité de Convivencia 2026-2027.
20. Presentación y elección de revisoría fiscal, periodo 2026-2027.
21. Propositiones y varios.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**



22. Cierre de la Asamblea.

Desarrollo asamblea

1. Lectura del Orden del Día

La Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 1, en uso de sus facultades legales y reglamentarias, especialmente las conferidas en los artículos 39, 41, 42 y 45 de la Ley 675 del 2001, dio inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios en modalidad presencial, llevada a cabo el día 18 de abril, iniciando a las 9:35 horas. Se solicitó una moción de orden para que la asamblea fuera guiada por las creencias de cada uno, destacando la importancia de la reunión para el patrimonio de los copropietarios y la toma de decisiones sobre su propiedad.

Acto seguido, se procedió a la lectura del orden del día propuesto para la sesión, el cual incluyó los siguientes puntos:

1. Verificación del quórum.
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Designación Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del día.
5. Aprobación Reglamento de Asamblea.
6. Propositiones y votación para la aprobación de sanción pecuniaria por inasistencia injustificada a la Asamblea ordinaria de copropietarios.
7. Proposición y votación para la donación de 25 depósitos ubicados en los sótanos del conjunto residencial Ciudadela Parque Central de Occidente, ofrecidos por AR Construcciones SAS, autorizando al representante legal.
8. Socialización Procesos jurídicos que versa sobre el Conjunto Residencial Parque Central de Occidente 1.
9. Intervención Abogado Defensor y Asesoría Jurídica Parque Central de Occidente 1.
10. Proposición y votación para la aprobación de arrendar y/o vender los depósitos donados por AR Construcciones, definiendo valor para cada modalidad.
11. Entrega formal desde el éxito del proyecto de inversión Motobombas con Conjunto Residencial y sistema hidráulico.
12. Informe integral de administración y consejo de administración vigencia 2025.
13. Dictamen informe de revisoría fiscal.
14. Presentación y aprobación de estados financieros a diciembre 2025.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

15. Aprobación presupuesto expensas comunes, vigencia fiscal 2026.
16. Proposición y votación de someter a consideración del órgano competente la aprobación para facultar expresamente a la administración de adelantar procesos de negociación directa con los propietarios en mora con condonación de intereses moratorios, según la propuesta.
17. Priorización y aprobación de proyectos necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.
18. Elección del Consejo de Administración, periodo 2026-2027.
19. Elección del Comité de Convivencia 2026-2027.
20. Presentación y elección de revisoría fiscal, periodo 2026-2027.
21. Proposiciones y varios.
22. Cierre de la Asamblea.

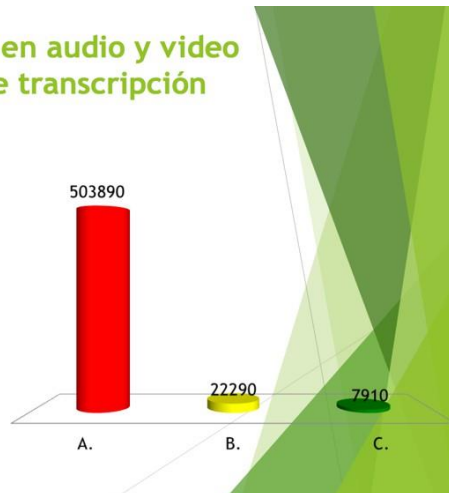
2. Verificación del Quórum

La Presidencia de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, en modalidad presencial, dio inicio a la sesión con la verificación del quórum. Se informó a los asistentes que el quórum registrado para el comienzo de la Asamblea era del 73.54%. Anexo listado de asistencia

La Administradora solicita hacer la pregunta a la honorable asamblea, si se aprueba la grabación de la asamblea, para fines de transcripción del acta de asamblea:

Aprueba usted la grabación en audio y video de la asamblea para fines de transcripción del acta de asamblea?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



3. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea

Para dar inicio a la designación de los roles directivos de la Asamblea, la Presidencia solicitó a

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

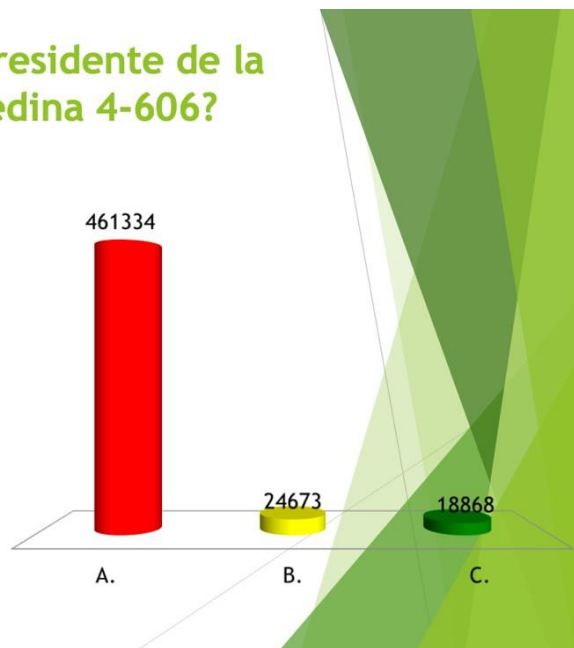
los asistentes que se postularan para ocupar los cargos de Presidente y Secretario. Se hizo un llamado específico para la postulación del Presidente, invitando a los interesados a levantar la mano y pasar al frente para presentarse.

En respuesta a la convocatoria, el señor Francisco Medina se postuló para el cargo de Presidente. El señor Medina se identificó como apoderado de la señora Lidia Rodríguez, del apartamento 606 de la Torre 4, y manifestó que su poder le facultaba para postularse. Asimismo, destacó su conocimiento y experiencia en el régimen de propiedad horizontal, ofreciendo su experticia al servicio de la Asamblea.

Posteriormente, se procedió a la votación para la designación del señor Francisco Medina como Presidente de la Asamblea. La pregunta formulada a la Asamblea fue: "¿Aprueba la asamblea que el señor Francisco Medina ocupe el cargo de Presidente de la Honorable Asamblea?".

**Aprueba usted para como presidente de la
asamblea al sr. Francisco Medina 4-606?**

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aprobación del señor Francisco Medina como Presidente de la Asamblea

Resultado:

- Opción "Sí": Coeficiente del 46.13%
- Opción "No": Coeficiente del 2.46%
- Voto en blanco: Coeficiente del 1.88%

Decisión: La propuesta fue aprobada, designando al señor Francisco Medina como Presidente de la Asamblea.

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

Una vez designado el Presidente, se solicitó la postulación para el cargo de Secretario de la Asamblea. Ante la ausencia de voluntarios, la Administradora del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 1 se postuló para ser la Secretaria de la Asamblea. Se planteó la pregunta a la Asamblea para su aprobación.

Durante este proceso, se hizo una aclaración sobre el cierre del registro de ingreso a la Asamblea, indicando que se cerraría a las diez en punto para efectos del acta, aunque se permitiría el ingreso de las personas que aún estaban en fila. Se recordó a los votantes la importancia de confirmar su voto en el dispositivo para asegurar la receptividad del sistema.

Aprueba usted como secretario de la asamblea a la administración?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Tras la votación para la designación de la Secretaria, el señor Francisco Medina asumió formalmente su cargo como Presidente de la Asamblea. El Presidente agradeció a la Asamblea por la confianza y la responsabilidad otorgada, y estableció las normas de orden para la sesión, enfatizando el respeto, la cordialidad, la no acusación personal y el cumplimiento de los tiempos de participación. También realizó una invocación espiritual para guiar las decisiones de la Asamblea.

4. Designación Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea

El Presidente de la Asamblea procedió con el tercer punto del orden del día, solicitando la designación de tres personas para conformar la comisión verificadora de la redacción del acta. Esta comisión tendría la responsabilidad de asegurar que el acta reflejara fielmente el desarrollo y las decisiones tomadas durante la asamblea, conforme al orden del día aprobado.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

Se presentaron los siguientes copropietarios para integrar dicha comisión:

- La señora **Sonia Huertas**, del apartamento 1108 de la Torre 4.
- El señor **Edwin Rivera**, del apartamento 1704 de la Torre 2.
- La señora **Luz Mari Suárez Ortega**, del apartamento 1906 de la Torre 3.

Antes de proceder con la votación, se realizó una verificación de los nombres y unidades privadas de los postulados para asegurar la correcta consignación de los datos en el acta. El Presidente enfatizó la importancia de este procedimiento para evitar futuras impugnaciones y costos adicionales para la copropiedad.

Votación: Aprobación de la Comisión Verificadora del Acta

Aprueba usted para conformar la comisión verificadora de la redacción del acta de asamblea: Sonia huertas 4-1108 , Edwin Rivera 2-1704 y Luz Mary Suarez 3-1906 y 3-1907?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



La pregunta formulada para la votación fue: "**¿Aprueba usted para conformar la comisión verificadora de la redacción del acta de asamblea a Sonia Huertas, 1108; Edwin Rivera, 1704; y Luz Mari Suárez, 1906?**"

Resultado:

- Opción A (Sí): 98%
- Opción B (No): 1%
- Opción C (Voto en blanco): 1%

Decisión: La propuesta fue aprobada con una amplia mayoría, quedando así designada la comisión verificadora de la redacción del acta.

5. Aprobación Reglamento de Asamblea

La Presidencia de la Asamblea procedió con el quinto punto del orden del día, referente a la aprobación del Reglamento de Asamblea. El Presidente recordó a los asistentes que dicho reglamento había sido aprobado en la asamblea del año anterior y que, al no haberse presentado modificaciones, se consideraba que todos los copropietarios lo conocían, dado que la información había sido distribuida con la debida antelación. Por lo tanto, se propuso someterlo directamente a votación.

Tras la breve contextualización, se abrió el proceso de votación para la aprobación del Reglamento de Asamblea.

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

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aprobación del Reglamento de Asamblea

- Opción A (Sí): Coeficiente del 94%
- Opción B (No): Coeficiente del 1%
- Opción C (Voto en blanco): Coeficiente del 5%

Decisión: La Asamblea aprobó el Reglamento de Asamblea con una mayoría significativa de coeficientes representados.

6. Aprobación de Sanción Pecuniaria por Inasistencia Injustificada a la Asamblea

La Administradora dio inicio a la discusión sobre la proposición y votación para la aprobación de una sanción pecuniaria por inasistencia injustificada a la asamblea ordinaria de copropietarios.

El Presidente de la Asamblea, el señor Francisco Medina, procedió a realizar una aclaración jurídica fundamental. Explicó que, si bien la Asamblea es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, sus decisiones deben enmarcarse en la legalidad para evitar la vulneración de derechos o la violación de la norma y la Constitución. En este sentido, señaló que la jurisprudencia y sentencias de la Corte establecen que la sanción por inasistencia a la Asamblea solo es procedente si está regulada en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Asimismo, enfatizó la necesidad de atender el debido proceso, conforme al Artículo 60 de la Ley 675 de 2001, que exige la tipicidad de las faltas, un sistema sancionatorio y el derecho a la defensa (Artículo 29 de la Constitución). El Presidente subrayó que la sanción no es automática y que la persona debe tener derecho a defenderse y presentar sus descargos. Indicó que, si la Asamblea decidía aprobar la sanción en ese momento, esta tendría un carácter transitorio para la vigencia actual, con el compromiso y la obligación de regularla posteriormente en el Reglamento de Propiedad Horizontal para evitar ilegalidades.

La señora Andrea Sarta (Torre 3, Apartamento 1905) solicitó una aclaración sobre el porcentaje y la base que se establecería para la sanción, en caso de ser aprobada. El Presidente respondió que, de aprobarse la sanción, se requeriría una segunda votación para definir el monto, sugiriendo opciones como una o media expensa común ordinaria.

Un copropietario expresó su opinión de que la sanción no debería aprobarse hasta que estuviera reglamentada. Propuso que la tarea de reglamentación fuera asumida por el Consejo de Administración durante el año en curso, para que la sanción pudiera aplicarse a partir de la próxima asamblea. El Presidente reiteró que la Asamblea no puede vulnerar la ley ni los derechos constitucionales, y que la aprobación transitoria implicaría el compromiso de regularla en el reglamento.

Otro asistente manifestó que, aunque el Presidente ofrecía una opinión personal, la Asamblea tiene la facultad de establecer políticas internas. Argumentó que la sanción es necesaria debido a la inasistencia de muchos propietarios, que a menudo son quienes arriendan sus propiedades y contribuyen al deterioro del conjunto. La Revisora Fiscal, señora Marisol Morales, apoyó la proposición de la multa por inasistencia, destacando que es deber de todos los propietarios asistir a la Asamblea y que los dueños de la copropiedad son quienes deciden su aprobación.

La señora Jennifer Barragán (Torre 4, Apartamento 207) respaldó la sanción, argumentando que

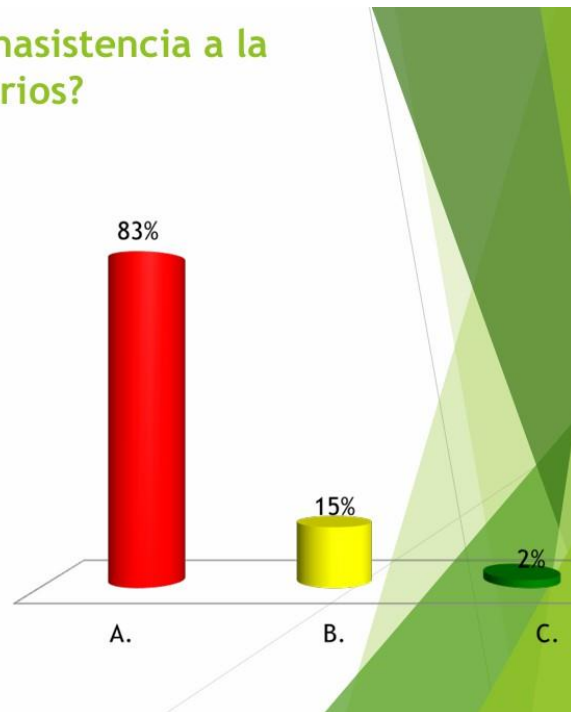
**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

las personas que no asisten suelen ser quienes arriendan sus propiedades, lo que, en su opinión, contribuye a problemas de aseo y deterioro del conjunto.

Por su parte, el señor Gabriel Beltrán (Torre 2, Apartamento 1508) solicitó al Presidente abstenerse de emitir apreciaciones personales, a lo que el Presidente respondió que su rol le otorgaba la responsabilidad de intervenir si las decisiones contravenían el reglamento, la ley o la Constitución.

**¿Aprueba usted la sanción por inasistencia a la
asamblea general de copropietarios?**

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aprobación de la Sanción por Inasistencia a la Asamblea General de Copropietarios

Se sometió a votación la pregunta: "**¿Aprueba usted la sanción por inasistencia a la Asamblea General de copropietarios?**"

- **Opción A (Sí):** Coeficiente del 83%
- **Opción B (No):** Coeficiente del 15%
- **Opción C (Voto en blanco):** Coeficiente del 2%

Decisión: La sanción por inasistencia a la Asamblea General de Copropietarios fue aprobada por mayoría de coeficientes.

Tras la votación, el Presidente de la Asamblea aclaró que cualquier inconveniente derivado de la aplicación de la sanción sin estar formalmente decretada en el Reglamento de Propiedad

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

Horizontal no sería su responsabilidad.

Posteriormente, se abrió la discusión para definir el valor de la sanción.

La señora Rita Barinas (Torre 4, Apartamento 508) propuso que la sanción fuera equivalente a la mitad de una cuota de administración.

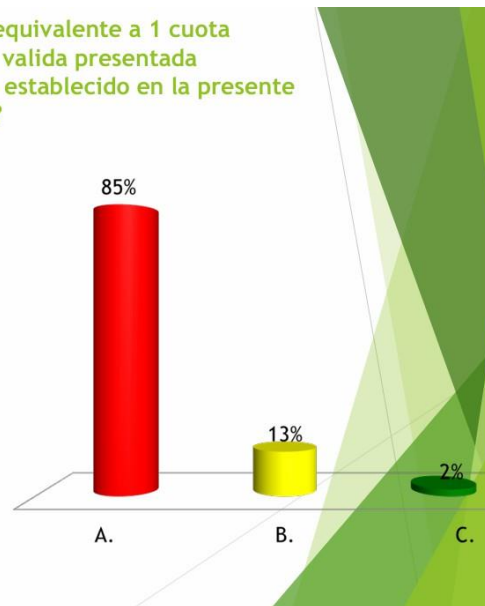
El señor Jorge Ochoa (Torre 2, Apartamento 205) secundó esta propuesta, mencionando que es una práctica común en otros conjuntos y sugirió agilizar la discusión.

El señor Gabriel Beltrán (Torre 2, Apartamento 1508) propuso que la Asamblea decidiera incluir un "otrosí" en el Reglamento de Propiedad Horizontal para que la sanción por inasistencia fuera permanente y no tuviera que votarse en cada asamblea.

La Administradora informó que el documento "cartilla" distribuido a los propietarios ya incluía la proposición de que la sanción fuera equivalente a una cuota ordinaria de administración. Se procedió a la votación de esta propuesta.

¿Aprueba usted la imposición de una multa equivalente a 1 cuota ordinaria de administración sin justificación válida presentada oportunamente, conforme al procedimiento establecido en la presente proposición y respetando el debido proceso?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Definición del Valor de la Sanción por Inasistencia

Se sometió a votación la proposición: **"Aprobar la imposición de una multa equivalente a una cuota ordinaria de administración vigente a la fecha de la asamblea, a los propietarios que no asistan a la asamblea ordinaria sin justificación válida, presentada oportunamente conforme el procedimiento establecido en la presente proposición y respetando el debido**

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**



procedimiento."

- **Opción A (Sí):** Coeficiente del 85%
- **Opción B (No):** Coeficiente del 8%
- **Opción C (Voto en blanco):** Coeficiente del 1%

Decisión: La imposición de una multa equivalente a una cuota ordinaria de administración por inasistencia injustificada a la Asamblea fue aprobada por mayoría de coeficientes.

7. Aceptación de Donación de 25 Depósitos por AR Construcciones

La Administradora del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 1 dio inicio a la discusión sobre la propuesta de donación de 25 depósitos por parte de AR Construcciones SAS. Se recordó a la Asamblea que esta intención ya había sido comunicada el año anterior, pero no se pudo concretar debido a requisitos específicos para su notariado y registro. Posteriormente, AR Construcciones sugirió una asamblea extraordinaria, pero por motivos de recursos, se decidió esperar a la presente Asamblea General Ordinaria para formalizar el proceso.

La Administradora explicó que AR Construcciones ofrece estos depósitos porque, según la normativa, cada inmueble tiene derecho a un solo parqueadero y un depósito, y a la constructora le han quedado excedentes. La intención es que estos bienes pasen a nombre de la administración para que el conjunto pueda disponer de ellos. Se mencionó que algunos propietarios de Parque Central de Occidente 2 ya poseen depósitos en el conjunto, lo que genera inconvenientes en el acceso y control.

A continuación, la señora Ana María Correa, de la Dirección Jurídica de AR Construcciones, presentó formalmente la proposición de donación. Informó que se trata de 25 depósitos, cada uno con folio de matrícula inmobiliaria independiente y un avalúo comercial que oscila entre 1.5 y 2 millones de pesos. La suma total de estos depósitos asciende aproximadamente a 46 millones de pesos, recursos que la copropiedad podría obtener y reinvertir tras una eventual venta.

La representante de AR Construcciones destacó los beneficios de esta donación, señalando que los depósitos se entregarían a paz y salvo por administración, impuesto predial y libres de todo gravamen. Además, al estar a nombre de la administración, podrían ser vendidos o arrendados. Se indicó que, en caso de venta, los depósitos podrían comercializarse entre un 15% y un 30% por encima de su valor comercial. La Ley 675 de 2001, específicamente los artículos 48 y 51 (posteriormente corregido a artículo 46 para mayorías calificadas), faculta a la Asamblea para aprobar la adquisición de inmuebles y, posteriormente, autorizar a la administración para su venta.

AR Construcciones se comprometió a asumir todos los gastos notariales, de beneficencia y

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**



registro asociados a la donación. Una vez la copropiedad reciba la escritura pública y sea propietaria, podrá disponer de los bienes, aunque los gastos notariales y administrativos de una futura venta correrían por cuenta del conjunto. Se enfatizó que, al ser una entidad sin ánimo de lucro, la administración, junto con la contadora, informaría sobre la venta y la reinversión de los fondos en la copropiedad.

Durante la fase de preguntas, el señor Andrés Roncancho (Torre 1, Apartamento 1707), un nuevo residente, expresó su interés en adquirir un depósito, ya que su apartamento no contaba con uno. Propuso que se priorizara a los residentes sin depósito en la futura venta. La Administradora aclaró que la decisión sobre a quién vender los depósitos recaería en la administración y el Consejo, no en AR Construcciones, y que la proposición del propietario sería considerada.

La Presidencia contextualizó la proposición, basándose en las consideraciones jurídicas y gerenciales. Se explicó que, conforme a los artículos 32 y 38 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea General es la competente para autorizar la adquisición de bienes inmuebles a nombre de la persona jurídica. La aceptación de la donación se consideró un acto jurídico que incrementaría el patrimonio del conjunto, debiendo analizarse bajo criterios de conveniencia financiera, sostenibilidad fiscal y utilidad para la comunidad. Desde una perspectiva gerencial, la incorporación de estos activos podría generar ingresos mediante arrendamiento o venta, fortalecer el patrimonio y optimizar el uso de áreas complementarias. Sin embargo, se advirtió que la decisión implicaría asumir obligaciones tributarias y administrativas permanentes.

La proposición formal presentada a la Asamblea fue la siguiente:

Proposición: Proponer a la Asamblea General de copropietarios la aceptación expresa, pura y simple de la donación de 25 depósitos ubicados en los sótanos del Conjunto Residencial Parque Central de Occidente 1, ofrecidos por la constructora ARS, autorizando al representante legal a:

1. Suscribir la escritura pública de donación correspondiente.
2. Adelantar los trámites notariales, registrales, catastrales y administrativos necesarios para la transferencia del dominio.
3. Incorporar los bienes al inventario patrimonial de la copropiedad.
4. Asumir, a partir del perfeccionamiento de la transferencia, el pago del impuesto predial unificado y demás tributos, tasas, contribuciones y obligaciones legales que recaigan sobre los inmuebles.

La Administradora enfatizó que el beneficio para la comunidad sería la venta inmediata de estos depósitos para evitar una nueva carga económica al conjunto. Se mencionó que el avalúo comercial de los depósitos oscilaba entre 1.5 y 3 millones de pesos, y la propuesta inicial de la administración era venderlos en un mínimo de 5 millones de pesos cada uno. No obstante, la representante de AR Construcciones aclaró que, por ley, el valor de venta no podría superar el

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

50% del avalúo comercial de cada depósito, dado que cada uno tiene un valor distinto según su matrícula inmobiliaria y metraje. Se sugirió que la proposición de venta se basara en un porcentaje de hasta el 50% superior al valor comercial.

Tras la discusión, se procedió a la votación para la aceptación de la donación. Durante el proceso de votación, se presentaron inconvenientes técnicos con los dispositivos, lo que llevó a repetir la votación y a la intervención del personal de logística para asegurar la correcta participación de todos los asistentes, instruyendo sobre el uso adecuado de los controles y la confirmación del voto.

Acepta usted de manera expresa, pura y simple, de la donación de veinticinco (25) depósitos ubicados en los sótanos del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 1, ofrecidos por la Constructora AR S.A.S., autorizando al Representante Legal para: 1. Suscribir la escritura pública de donación correspondiente. 2. Adelantar los trámites notariales, registrales, catastrales y administrativos necesarios para la transferencia del dominio. 3. Incorporar los bienes al inventario patrimonial de la copropiedad. 4. Asumir, a partir del perfeccionamiento de la transferencia, el pago del impuesto predial unificado y demás tributos, tasas, contribuciones y obligaciones legales que recaigan sobre los inmuebles.

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aceptación de la Donación de 25 Depósitos por AR Construcciones

Pregunta: ¿Acepta usted de manera expresa, pura, simple, desde la donación de 25 depósitos ubicados en los sótanos del conjunto residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 1, ofrecidos por la constructora ARS, autorizando al representante legal a:

1. Suscribir la escritura pública de donación correspondiente.
2. Adelantar los trámites notariales, registrales, catastrales y administrativos necesarios para la transferencia del dominio.
3. Incorporar los bienes al inventario patrimonial de la copropiedad.
4. Asumir, a partir del perfeccionamiento de la transferencia, el pago del impuesto predial unificado y demás tributos, tasas, contribuciones y obligaciones legales que recaigan sobre los inmuebles?

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

- **Opción A (Sí):** Coeficiente del 70.55%
- **Opción B (No):** Coeficiente del 3.92%
- **Opción C (Voto en blanco):** Coeficiente del 1.39%

Decisión: La Asamblea aprobó la aceptación de la donación de los 25 depósitos, con un 93% del total de la asistencia (coeficiente), quedando así formalmente aceptada la donación.

8. Aprobación para Arrendar y/o Vender los Depósitos Donados

Una vez aprobada la donación de los 25 depósitos por parte de AR Construcciones SAS, la asamblea procedió a discutir la modalidad de disposición de estos bienes, específicamente si debían ser arrendados o vendidos, y bajo qué condiciones económicas.

La administradora del conjunto residencial, en su intervención, enfatizó la importancia de una decisión que generara recursos para la copropiedad. Se recordó que, en el pasado, existían aproximadamente 15 depósitos que nunca se habían arrendado y que, además, habían presentado problemas de inundación, lo que implicaba gastos continuos para el conjunto sin generar ingresos. Por ello, la administradora sugirió priorizar la venta de los depósitos para evitar incurrir en gastos adicionales de mantenimiento y soporte.

La representante de AR Construcciones, Ana María Correa, de la Dirección Jurídica, complementó la información sobre la valoración de los depósitos. Explicó que cada depósito posee una matrícula inmobiliaria independiente y un metraje distinto, resultando en valores comerciales individuales. Se aclaró que, por normativa legal, el valor de venta de estos depósitos no podría superar el 50% de su avalúo comercial. Por ejemplo, un depósito avaluado en 1.5 millones de pesos podría venderse como máximo en 2.25 millones de pesos, mientras que uno avaluado en 3.5 millones de pesos podría alcanzar los 5 millones de pesos. La propuesta de AR Construcciones fue que los depósitos se vendieran a un valor hasta un 50% superior al valor comercial.

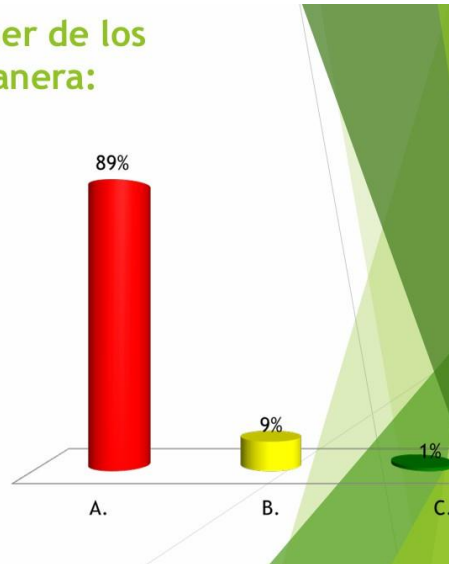
Durante el debate, el señor Andrés Roncancho (Torre 1, Apartamento 1707) propuso que se priorizara a los residentes que no poseen depósito en la venta de estos inmuebles. La administración tomó nota de esta proposición para futuras consideraciones, aclarando que la decisión sobre a quién se venden los depósitos recae en la administración y no en la constructora.

El señor Neftalí Hernández (Torre 2, Apartamento 1807) sugirió que la votación incluyera opciones claras como "Venta", "Arriendo" o "Ninguna de las dos". Por su parte, el señor Jorge Salamanca (Torre 2, Apartamento 105) propuso que la opción principal fuera la venta. La señora Mónica Rojas (Apartamento 1907) planteó la idea de destinar los fondos de la venta de los depósitos a la financiación de proyectos de fachadas, lo cual fue considerado como una propuesta para el uso futuro de los recursos.

Finalmente, un propietario de la Torre 4, Apartamento 1201, propuso que la venta se realizara "al mayor valor permitido en la ley según el avalúo comercial", lo cual fue incorporado en la formulación de la pregunta para la votación.

Aprueba la asamblea disponer de los depósitos de la siguiente manera:

- A. Venta por el mayor valor que permite la ley
- B. Arriendo
- C. Voto en blanco



Votación: Disposición de los Depósitos Donados

La asamblea procedió a votar sobre la disposición de los depósitos con la siguiente pregunta: "¿Aprueba la asamblea disponer de los depósitos de la siguiente manera: A. Venta por el mayor valor que permite la ley. B. Arriendo. C. Voto en blanco?"

Resultado:

- **Opción A (Venta por el mayor valor que permite la ley):** 89% del coeficiente
- **Opción B (Arriendo):** 9% del coeficiente
- **Opción C (Voto en blanco):** 1% del coeficiente

Decisión: La asamblea aprobó la venta de los depósitos por el mayor valor permitido por la ley, basándose en la mayoría de coeficientes representados.

Con la aprobación de la venta, se estableció que la administración deberá definir los valores específicos de venta para cada depósito, respetando el límite del 50% sobre el avalúo comercial, y proceder con los trámites correspondientes para su enajenación.

9. Socialización de Procesos Jurídicos del Conjunto Residencial

La administradora inició la socialización de los procesos jurídicos, haciendo referencia a una cuenta de 92 millones de pesos del presupuesto anterior, la cual representaba problemas heredados de vigencias pasadas. Se solicitó la atención de los copropietarios para comprender la

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**



situación.

El primer caso presentado fue el del señor William Bueno, un exadministrador. Se explicó que el señor Bueno había presentado una cuenta de cobro por los días adicionales que el Consejo le solicitó para la entrega de la administración, pero esta factura nunca fue cancelada. El revisor fiscal del año anterior había recomendado depurar esta cuenta, dado que llevaba más de cinco años sin resolverse. La administradora informó que, tras un acercamiento con el señor Bueno, se encontró que él había presentado una demanda por 20 millones de pesos, argumentando intereses desde el año 2019, a pesar de que la factura original era de 4.9 millones de pesos. Se logró una negociación por 6 millones de pesos, y actualmente se está en el proceso jurídico para la firma y el pago correspondiente, lo que representa una resolución favorable para la copropiedad.

Un segundo caso se refirió a una factura pendiente de pago de una empresa que realizaba el mantenimiento preventivo de los ascensores en vigencias anteriores. La administradora indicó que esta factura, por un valor de 27 millones de pesos, fue conocida durante una convocatoria para nuevos proveedores. La empresa ofreció no realizar ninguna reclamación si se les permitía continuar como proveedores. Aunque la factura fue recibida por correo en su momento, no fue debidamente causada en la contabilidad de la copropiedad. Este caso se encuentra pendiente de resolución y negociación una vez se solventen otros problemas jurídicos.

El tercer caso, y uno de los más críticos, involucra a la anterior administración, Gil Camarín (OR Outsourcing). La administradora explicó que la señora Gil Camarín dejó una factura causada al momento de su entrega, la cual fue "auto-aceptada" por ella misma. Este proceso judicial, que había sido negado y vuelto a presentar en el pasado, resultó en un embargo de 100 millones de pesos sobre las cuentas de la copropiedad. La administradora enfatizó que, aunque se trata de procedimientos mal ejecutados en el pasado, la actual administración debe afrontar las consecuencias.

El cuarto caso se relaciona con una obra civil de tanques de agua realizada por J Ingeniería. Se había entregado un anticipo de 9 millones de pesos sobre una factura de 24 millones de pesos, pero el pago restante no se efectuó. Esto derivó en una segunda demanda y un embargo por 48.3 millones de pesos. La administradora informó que el valor total embargado asciende a 148.3 millones de pesos, lo que ha generado dificultades económicas para la copropiedad, que actualmente opera con los recursos que ingresan de los copropietarios.

La abogada de la administración, Dra. Claudia, complementó la información sobre el caso de J Ingeniería. Se logró un acuerdo con el proveedor, incluyendo un descuento, y se realizó un pago parcial. La transacción fue enviada al juez para su aprobación, y se espera que, una vez validado el acuerdo, se devuelva el excedente de los dineros embargados y se levanten las medidas

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

cautelares. Este caso se considera prácticamente concluido, a la espera de la decisión judicial.

Respecto a otras cuentas pendientes de vigencias anteriores, la abogada explicó que se han realizado gestiones extrajudiciales para negociar, ya que los servicios fueron prestados y las facturas aprobadas en su momento. La estrategia es evitar instancias judiciales, que son más lentas y costosas, buscando acuerdos que permitan un recaudo más rápido de la cartera. Se mencionó que, en el caso de J Ingeniería, al no estar en el radar, la demanda ya estaba incorporada, y la única solución fue negociar un acuerdo.

La copropietaria Cindy Castaño (Torre 4, Apartamento 12) planteó dos inquietudes: primero, sobre el peso jurídico de una factura existente pero no registrada contablemente (como el caso del mantenimiento de ascensores), y si era posible anular esa cuenta por pagar. Segundo, preguntó sobre los vicios jurídicos en la factura de Gil Camarín, dada la auto-aprobación y el conflicto de intereses, para evitar su pago.

La administradora respondió a la primera parte, indicando que en el caso de Gil Camarín, además de la factura, también se ejecutó el contrato de obra, que constituye un título valor. Afirmó que el servicio fue prestado, entregado y que existía un acta de entrega, lo que, junto con la aceptación de la factura dentro del término legal, la hacía un título valor válido. Posteriormente, se dio paso al abogado defensor para profundizar en el caso de Gil Camarín.

10. Intervención de Abogado Defensor y Asesoría Jurídica

El abogado defensor, el doctor Anaya, tomó la palabra para profundizar en el caso de OR Outsourcing, la anterior administración del conjunto, que había sido previamente socializado. Explicó que la terminación del contrato de dicha administración se notificó con justa causa, 31 días antes de la fecha de finalización.

Durante el periodo en que la empresa aún fungía como administradora, se emitió una factura por concepto de "indemnización". Esta factura fue enviada al correo de la administración y, aparentemente, aceptada físicamente con una rúbrica sobre una impresión del documento. El abogado señaló que, en su opinión, esta acción constituía una extralimitación de funciones por parte de la administración anterior, al aceptar una factura que ella misma emitía, lo que generaba un claro conflicto de intereses.

El doctor Anaya informó que, ante la demanda presentada por OR Outsourcing, se interpuso un recurso de reposición contra el mandamiento de pago. Este recurso se fundamentó en varias falencias detectadas en la factura y en el proceso. En primer lugar, se argumentó que las facturas solo pueden ser expedidas por conceptos de servicios y bienes real y efectivamente adquiridos, y

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**



no por "indemnización". En segundo lugar, se cuestionó la validez de la aceptación de la factura, dado el conflicto de intereses y la ausencia de un soporte físico del documento en los archivos de la administración, así como dudas sobre la autenticidad del sello utilizado.

Adicionalmente, se presentó la contestación de la demanda dentro del término procesal, con el fin de abordar el fondo del asunto en caso de que el recurso de reposición fuera negado. En esta contestación, se planteó que la aceptación tácita de la factura, que se da tras tres días sin rechazo después de la prestación del servicio, no era aplicable en este caso, ya que el servicio (la indemnización) no había sido prestado. Por indicación del abogado, la administración actual envió un correo electrónico en 2024 rechazando formalmente la factura, lo cual se aportó como prueba.

El abogado expresó su expectativa de que el recurso se resuelva favorablemente para la copropiedad, lo que implicaría la revocación del mandamiento de pago, el levantamiento de las medidas cautelares y la devolución de los fondos embargados a las cuentas del conjunto.

Una propietaria, la señora Mónica Rojas (Torre 1907), consultó si otras deudas dejadas por la administración anterior, como las de mantenimiento, podrían ser relacionadas con este proceso. El abogado aclaró que el proceso actual se centra exclusivamente en el título ejecutivo de la factura presentada. Otras reclamaciones, como las derivadas de una posible responsabilidad civil contractual por fallas en la prestación de servicios, serían procesos adicionales que requerirían una evaluación individual de cada caso, considerando los términos oportunos y los costos implicados.

La señora Yuri Almanza (Torre 2 10 y 7) manifestó su preocupación por los controles de la copropiedad, señalando que si una factura electrónica estaba en la DIAN, debería haber estado contabilizada. También cuestionó la validez del proceso dado que la aceptación tácita de una factura se da después de unos días sin rechazo. El abogado respondió que la validez de una factura ante la DIAN no implica automáticamente su validez para ser ejecutada si el servicio no fue prestado. Confirmó que la factura de Gilka sí se había causado y figuraba en los estados financieros como una cuenta por pagar de más de 90 millones de pesos, pero su concepto y la falta de un servicio real y efectivo la hacían discutible. Reiteró que el rechazo de la factura se realizó argumentando que la aceptación tácita no procedía al no haberse prestado el servicio de indemnización.

El señor José Limbalén (Torre 1708) preguntó sobre la responsabilidad de un administrador por tomar malas decisiones que afectan a los copropietarios. El abogado reiteró que este tipo de responsabilidad se enmarca en la responsabilidad civil contractual, un tema distinto al proceso judicial en curso.

La administradora, la señora Claudia, complementó la información, explicando que al recibir la administración de la señora Gilka Marín, se encontraron falencias contables. La factura en cuestión fue entregada ya causada, avalada y con retenciones pagadas, pero su objeto era "indemnización", un concepto que solo puede ser ordenado por un juez de la República. La administradora enfatizó que, aunque hubo un "mal procedimiento", la actual gestión está llevando a cabo el debido proceso legal. Advirtió a la asamblea que, incluso si el fallo actual es favorable a la copropiedad, es probable que la anterior administración inicie otro proceso legal por "retiro indebido", lo que implicaría una nueva lucha jurídica.

11. Entrega Formal del Proyecto de Inversión Motobombas y Sistema Hidráulico

La administradora del conjunto residencial inició este punto del orden del día expresando un profundo agradecimiento a la comunidad por la confianza depositada en la gestión que permitió la ejecución del proyecto de inversión en motobombas y sistema hidráulico. Se destacó que el proyecto ha sido viable y exitoso, resultando en la instalación de equipos hidráulicos que satisfacen las necesidades del conjunto y garantizan el suministro de agua verdaderamente limpia a todos los copropietarios. Posteriormente, se cedió la palabra al ingeniero Camilo Modera, subgerente de la compañía Inspecciones SAS, quien fue el encargado de presentar el informe final del proyecto.

El ingeniero Modera explicó que el objetivo de su intervención era proporcionar una proyección de lo que se había previsto y cómo quedó el sistema, así como detallar la ejecución del proyecto. Se enfatizó que la empresa busca asegurar la calidad de la actividad realizada y la durabilidad de la solución a largo plazo. El informe comenzó con un diagnóstico de las deficiencias encontradas en el sistema de agua potable hace aproximadamente un año, las cuales incluían:

- Fallas correctivas recurrentes en las motobombas y tableros de control, lo que generaba un costo elevado de inversión constante.
- Tubería galvanizada deteriorada, que causaba problemas tanto en la conducción hidráulica como en la potabilidad del agua.
- Pases en los tanques en estado crítico, a punto de fracturarse, lo que representaba un riesgo de dejar el edificio sin agua por periodos de una semana o semana y media.
- Succión deficiente de las bombas, que provocaba la entrada de aire, daños en las motobombas y rupturas frecuentes de tuberías en el edificio.

En cuanto a las soluciones implementadas, el ingeniero detalló una renovación integral del sistema con el objetivo de garantizar eficiencia, estabilidad, confort y continuidad. Las acciones clave incluyeron el reemplazo de la tubería galvanizada por tubería PPR, la instalación de equipos de bombeo eficientes (bombas multietapa de pozo profundo ubicadas en la base de los tanques) y la implementación de sistemas de control modernos de presión constante. Se explicó que la

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

configuración del edificio fue modificada, dividiendo los sistemas para tener un bombeo específico para pisos bajos (Torre 1 y 2) y otro para pisos altos (Torre 1 y 2 del 11 al 20), replicando esta configuración para las Torres 3 y 4. Adicionalmente, se crearon bypass entre los cuartos de bombas para permitir cierres parciales sin afectar el suministro de agua a todo el conjunto.

El ingeniero resaltó los beneficios del proyecto, indicando que la eficiencia de las bombas mejoró significativamente (pasando de un 50-60% a más del 80%), lo que se traduce en un ahorro energético considerable. Se informó que el consumo de energía se redujo de aproximadamente 9200-9300 kilovatios hora al mes a 7300 kilovatios hora al mes, lo que representa un ahorro de alrededor de 2000 kilovatios hora mensuales, equivalente a unos 20 millones de pesos anuales en costos de energía. Otros impactos positivos mencionados fueron la mejora en la potabilidad del agua, la ausencia de inversiones en correctivos desde la instalación de los nuevos sistemas y un aumento sustancial en el confort de las unidades de apartamento. La ejecución del proyecto se realizó al 100% y dentro de los tiempos previstos, y se proyectó un video mostrando el antes y el después del sistema.

Durante el turno de preguntas, un propietario solicitó información sobre la garantía del proyecto y la maquinaria nueva. El ingeniero Modera respondió que el sistema cuenta con un año de garantía directa con la compañía, la cual incluye el mantenimiento durante ese periodo. Asimismo, explicó que la durabilidad del sistema dependerá del mantenimiento preventivo que se le realice, comparándolo con el cuidado de un automóvil. Mencionó que los mantenimientos preventivos de su empresa duran aproximadamente medio día, a diferencia de los 30 minutos que suelen tomar otras compañías, y que el primer sistema de estas dimensiones instalado por ellos hace 7 años no ha requerido cambios mayores, solo elementos de desgaste. El propietario felicitó al consejo y a la administración por la inversión.

Una propietaria de la Torre 4, apartamento 19, preguntó sobre la correlación entre el trabajo realizado en los sótanos y el ruido de las bombas en la terraza. El ingeniero aclaró que el nivel de ruido en los cuartos de bombas se redujo considerablemente (de 80-85 decibeles a 65-70 decibeles), siendo prácticamente nulo en las Torres 1 y 2 debido a que las bombas están sumergidas. La administradora complementó la información, explicando que las motobombas se encuentran exclusivamente en los sótanos (sótano 1 y sótano 2) y que los equipos en la azotea corresponden al mantenimiento de los ascensores, no a motobombas de agua potable o eyectoras.

Un propietario de la Torre 4, apartamento 803, felicitó al Consejo y a la administración por la gestión, haciendo un llamado a la participación activa de todos los copropietarios y al cumplimiento en el pago de las expensas comunes, destacando la importancia de la inversión en el patrimonio del conjunto.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

El consejero Nolberto Olaya, de la Torre 2, apartamento 206, intervino para aclarar que, a pesar de algunas observaciones recibidas después de la asamblea anterior, se respetó lo aprobado por la asamblea en su momento. Expresó su preocupación por el 25% de no recaudo de la cuota extraordinaria destinada al proyecto hidráulico, lo que ha complicado la gestión financiera al tener que "tapar huecos abriendo otros". El consejero invitó a todos a pagar la administración para evitar el deterioro del conjunto y reconoció la mejora en el servicio de agua, solicitando un aplauso para los propietarios por el logro alcanzado.

Finalmente, el propietario Juan Socha, de la Torre 3, apartamento 20, consultó sobre la turbiedad y el color amarillento del agua que experimentó en su apartamento tras una ausencia de dos meses, y preguntó sobre el tipo de bombas instaladas. El ingeniero Modera confirmó que las bombas centrífugas fueron reemplazadas por bombas tipo multietapa, como se mostró en el video. Respecto a la turbiedad, explicó que esta problemática no proviene del cuarto de bombas, sino de los centros de medición y los parales internos de los apartamentos, que aún conservan tubería galvanizada. Indicó que el agua estancada en estas tuberías puede generar el color y las partículas, y recomendó a los propietarios revisar y considerar el reemplazo de estas tuberías internas y centros de medición a futuro, ya que es un problema individual de cada apartamento.

12. Informe Integral de Administración y Consejo de Administración Vigencia 2025

La Administradora del Conjunto Residencial Ciudadela Parque Central de Occidente 1 presentó el informe integral de gestión de la Administración y el Consejo de Administración para la vigencia 2025, destacando los logros, desafíos y proyecciones para la copropiedad. Se inició la exposición agradeciendo la confianza depositada en la Administración para la ejecución del proyecto de motobombas, el cual fue calificado como viable y exitoso, resultando en equipos hidráulicos adecuados y un suministro de agua limpia. Se hizo hincapié en que este proyecto ha sido el "proyecto insignia" de la administración, logrando una disminución de costos en energía y agua, y una reducción significativa en las rupturas de tuberías, lo que representa un avance considerable respecto a la problemática recurrente del año anterior.

La Administradora señaló que, si bien el sistema hidráulico principal ha sido modernizado, persisten desafíos relacionados con las tuberías internas de los apartamentos, específicamente en los puntos de registro, cuya solución recae en la propiedad privada de cada residente. Asimismo, se reconoció que más del 25% de los propietarios no realizaron el pago de la cuota extraordinaria destinada al proyecto de motobombas, lo que, sumado a los procesos jurídicos heredados, ha generado dificultades económicas para la copropiedad. A pesar de ello, la Administración afirmó haber trabajado con "hechos, visión y compromiso", manteniendo una gestión austera y enfocada en la sostenibilidad del conjunto y la atención de las necesidades

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025



aprobadas en el presupuesto, con el objetivo primordial de proteger la calidad de vida de la comunidad y la valorización del patrimonio.

Logros de Gestión

Se presentaron los siguientes logros visibles y medibles de alto impacto:

- **Modernización del sistema hidráulico:** Cumplimiento del 100% del proyecto.
- **Incremento en ingresos operacionales:** Un 30% de aumento.
- **Inversión en CDTs:** 158 millones de pesos.
- **Resultado del ejercicio:** Un excedente de 60.244.71 pesos, lo que representa un incremento del 198%.
- **Plan de trabajo del sistema de gestión:** Cumplido al 100%, con una calificación del 90%.
- **Ejecución en mantenimiento, infraestructura y seguridad:** Más de 925 millones de pesos invertidos.

La gestión administrativa se centró en la sostenibilidad financiera, la conservación del activo común, la mejora del servicio y la ejecución responsable de las inversiones, buscando no solo operar el día a día, sino también ordenar, corregir, proyectar y transformar la copropiedad con criterio técnico e institucional. Se agradeció al Consejo de Administración por su trabajo propositivo y el conocimiento aportado por sus miembros en áreas como hidráulica, jurídica, contable y tecnológica, destacando un trabajo participativo y un control riguroso de los gastos.

Gestión Financiera: Cartera y Recaudo

La Administración, con el apoyo de la Dra. Claudia, detalló la gestión financiera, enfocada en la protección y valorización del patrimonio colectivo. Se informó sobre la transformación de una cartera desorganizada a una gestionada, mediante la segmentación en cartera administrativa, prejurídica y jurídica. Se realizaron campañas telefónicas y citaciones presenciales para la personalización de la cartera, aunque los acuerdos de pago no fueron tan exitosos como se esperaba debido a la falta de facultad para condonar intereses.

La Administradora solicitó a la Asamblea la autorización para establecer un margen de negociación sobre los intereses moratorios (no sobre el capital), con el fin de agilizar el recaudo. Se mencionó la judicialización de siete demandas por cartera superior a 5 o 6 millones de pesos para evitar la prescripción, aunque se mantiene la posibilidad de acuerdos posteriores.

La señora **Mónica Rojas (Torre 1907)** expresó su agradecimiento por la oportunidad de ponerse al día con su deuda, pero manifestó su preocupación por que el saldo en el sistema aún reflejaba una cifra errónea de 20 millones de pesos, cuando solo le restaban cuatro cuotas por pagar. La

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

Administradora aclaró que el saldo no se ajusta contablemente hasta el cumplimiento total del acuerdo, ya que un incumplimiento invalidaría las condonaciones.

Un consejero, el señor **Nolberto Olaya**, manifestó su preocupación por el crecimiento de la cartera, indicando que se había triplicado respecto al año anterior, y exhortó a los propietarios a pagar sus cuotas para evitar perjudicar al conjunto. La Administradora aclaró que el incremento de la cartera se debía principalmente a las cuotas extraordinarias del proyecto hidráulico que el 25% de los propietarios no pagó, y no a un aumento en las cuotas individuales.

Gestión Operativa

En cuanto a la gestión operativa, se hizo referencia al éxito del sistema hidráulico. Sin embargo, se abordaron otras áreas críticas:

- **Aseo y Mantenimiento:** Se destacó la mejora del personal, pero se hizo un llamado a la cultura ciudadana de los propietarios, especialmente en el manejo de basuras (doble bolsa, no arrojar por el chut), el control de mascotas (no ensuciar ascensores y zonas comunes) y el respeto al personal de aseo y vigilancia. Se mencionó el problema de apartamentos subarrendados que se convierten en "inquilinos", generando mayor consumo de servicios y deterioro.
- **Seguridad:** Se reportó la problemática de vendedores ambulantes y vehículos mal parqueados, especialmente de la Ciudadela Parque Central de Occidente 4. Se informó sobre la creación de un frente de seguridad en colaboración con Parque Central de Occidente 3 y Ciprés de la Florida, que incluye un motorizado de tiempo completo. Se solicitó el apoyo de los propietarios para recolectar firmas y participar en reuniones para gestionar un caimóvil y mejorar la iluminación en zonas oscuras del sector, donde se han reportado atracos.
- **Infraestructura:** Se incluyó en el presupuesto el mantenimiento correctivo de las bombas eyectoras, esenciales para el drenaje de los sótanos. Se ha mejorado la iluminación en los sótanos con reflectores y sensores de movimiento.
- **Ascensores y Planta Eléctrica:** Se informó sobre contratos anuales con Peláez para las plantas eléctricas y con TISOT para los ascensores. Se mencionaron fallas en los ascensores de las Torres 4 y 1 debido a choques eléctricos y fluctuaciones de voltaje en el sector. Se destacó la necesidad de invertir en el cableado de comunicación de los ascensores con la recepción (aproximadamente 3 a 4 millones de pesos). La Administradora propuso realizar actividades como rifas o bazares para recaudar fondos para gastos menores y fomentar la integración comunitaria.

Intervención de TISOT Elevadores

El ingeniero **Sebastián Ardila**, en representación de TISOT Elevadores, presentó un informe detallado sobre el estado y mantenimiento de los elevadores. Explicó que se requieren repuestos

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**

como acrílicos y botoneras, y que la oxidación y sulfatación de componentes electrónicos se debe al contacto con el agua por las rupturas de tuberías pasadas. Se mostró evidencia fotográfica y videográfica de los daños causados por el agua.

El ingeniero Ardila reiteró que la solución al problema del agua (motobombas) fue prioritaria antes de intervenir los ascensores. Mencionó que la tecnología coreana de los equipos es susceptible a las fluctuaciones de voltaje del sector, recomendando la instalación de un kit de reparación con tecnología más resistente, como el implementado en la Torre 3. Se informó que el costo de reemplazar las tarjetas electrónicas principales podría ascender a 50 millones de pesos. TISOT asumió el costo de dos tarjetas en préstamo para la Torre 4, que se dañaron por fluctuaciones de energía. Actualmente, la Torre 4 ha subsanado sus inconvenientes.

Respecto a la certificación, se indicó que tres ascensores están certificados y cinco están pendientes debido a la comunicación entre cabinas y portería, un proceso que se programó para la semana siguiente. Se aseguró que los equipos cuentan con más de 30 seguridades y no se "descuelgan", aunque pueden presentarse atrapamientos por activación de seguridades o fluctuaciones de voltaje. Se mostraron avances en el cambio de elementos de seguridad como los "stops" en el foso.

El señor **Edgar Sierra (Torre 3-20)** preguntó por qué el ascensor de la Torre 3 no estaba certificado y si los componentes electrónicos podían encapsularse para protegerlos del agua, además de la posibilidad de instalar equipos para suprimir variaciones de voltaje. El ingeniero Ardila aclaró que la certificación pendiente se debía a la comunicación, no a la tecnología, y que encapsular componentes es inviable por su movimiento y diseño, aunque tienen protecciones. También explicó que las protecciones electrónicas no son 100% efectivas contra sobretensiones.

La señora **Diana (Torre 1-1012)** reportó problemas en el ascensor de la Torre 1, donde la señal se invierte y el elevador se apaga, lo que llevó a una persona a quedar encerrada. El ingeniero Ardila confirmó que la tarjeta electrónica de la Torre 1 fue reparada para corregir estas fallas y que el sistema dúplex fue rehabilitado, recomendando a los usuarios no oprimir los botones de subir y bajar simultáneamente.

Un propietario de la **Torre 2904** preguntó por qué los ascensores de la Torre 2 quedaron independientes. El ingeniero explicó que la Torre 3 no puede unificarse por tecnología diferente, y la Torre 2 no lo está por un daño en la comunicación dúplex de la CPU, cuyo costo de reparación (8 millones de pesos) no se consideró viable al no afectar la funcionalidad.

El señor **Carlos Alí (Torre 2-803)** reportó que el botón del piso 8 no funciona, obligándolos a bajar al piso 7. TISOT se comprometió a revisar esta novedad y mencionó que los botones luminosos blancos pierden luminosidad por el contacto con el agua.

Sistema de Gestión de Seguridad y Salud

La inspectora de Seguridad y Salud, **Jennifer Espinosa**, presentó el informe del sistema de gestión para el periodo 2025. Destacó que el plan de trabajo se consolidó al 100%, incluyendo la actualización de planes de emergencia y evacuación, políticas de proveedores, gestión de residuos sólidos, acoso laboral y acoso sexual laboral. Se informó que no se presentaron accidentes de trabajo en 2025, pero sí varios incidentes relacionados con agresiones al personal de vigilancia y aseo, enfatizando que las quejas deben dirigirse a la Administración.

Se realizó un control permanente a los proveedores para asegurar el pago de seguridad social, salarios reales, entrega de dotación y capacitaciones. La matriz de riesgos fue actualizada, identificando 345 riesgos (213 altos, 123 medios, 9 bajos). Se realizaron inspecciones locativas generales y específicas (cuartos de herramientas, basuras, motobombas, botiquines, gabinetes contra incendios, extintores). Tras el sismo del 8 de julio, se realizó una inspección general que reveló afectaciones en mampostería, pero no estructurales.

La participación en el simulacro de evacuación fue baja (aproximadamente 20 personas), aunque se obtuvo la certificación del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo. Se hizo una invitación a los propietarios a unirse al Comité de Emergencias, ya que solo 13 personas están inscritas y no responden a las convocatorias. Las recomendaciones generales incluyeron la necesidad de señalización de áreas, trazar planos de ruta de evacuación, instalar puntos de anclaje certificados en cubiertas (crucial para trabajos en altura y filtraciones), implementar proyectos amigables con el medio ambiente (lámparas solares), y fortalecer los recursos para atención de emergencias.

Se advirtió sobre el riesgo de incendios por baterías de litio (bicicletas y motos eléctricas), recomendando no recargarlas en habitaciones, no dejarlas cargando toda la noche y reemplazarlas si se hinchan o golpean. Para el control de plagas, se sugirió coordinar la fumigación de apartamentos afectados con la Administración. Finalmente, se informó que el conjunto no contaba con registros ante el Ministerio de Trabajo de los años 2019-2021, pero se logró poner al día, alcanzando un cumplimiento del 91.75% en 2025. La inspectora concluyó destacando el alto compromiso de la Administración y el Consejo en la gestión de riesgos.

Observaciones y Quejas de Propietarios

El señor **John Contreras (Torre 316)** expresó su preocupación por la seguridad vial en los sótanos (entradas en contravía, exceso de velocidad, motos y bicicletas en corredores) y la seguridad en el acceso (uso de tags). La inspectora Espinosa respondió que se implementará señalización y demarcación, y se considerarán reductores de velocidad, pero que gran parte

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**

depende de la cultura ciudadana.

La señora **Vivian Lisette Caicedo (Torre 1-401)** denunció la falta de cultura en el manejo de basuras (arrojó de toallas higiénicas y tampones por el chut), mascotas ensuciando zonas comunes, música a alto volumen en la Torre 1 que afecta a niños, y el mal funcionamiento de los semáforos de entrada/salida de vehículos. La inspectora Espinosa hizo un llamado a la separación de residuos desde la fuente y al uso del código de colores, mientras que los demás puntos fueron remitidos al manual de convivencia.

El señor **Miguel (Torre 2702)** manifestó su preocupación por niños jugando en los parqueaderos y rampas, lo que representa un riesgo de accidentes, solicitando mayor control a padres y vigilantes.

El señor **Andrés Pitia (Torre 2907)** reportó que las alarmas de emergencia en la Torre 2 (pisos superiores) no suenan, pidiendo su validación.

La señora **Mónica González (Torre 2-20)** expuso la grave problemática de humedades en los apartamentos del último piso de la Torre 2, que ha dejado su apartamento inhabitable y ha causado daños en muros y techos. Manifestó que el problema ha sido notificado a la Administración por más de un año sin una intervención eficaz, y que la falta de puntos de anclaje certificados impide realizar los trabajos necesarios. Hizo un llamado a la Asamblea para priorizar este tema, advirtiendo sobre posibles demandas por daños y perjuicios.

La señora **nubia Yaneth Lagos (Torre 2806)** cuestionó la ausencia de un reporte de paz y salvos con proveedores en el informe, lo que, a su juicio, genera incertidumbre sobre la veracidad de los estados financieros. También reiteró que los intereses moratorios son una sanción y parte del patrimonio de la copropiedad.

La Administradora respondió a la señora Mónica González que se había realizado una intervención en su apartamento esa semana y que la problemática de humedades en el piso 20 no es individual, sino que afecta a varios apartamentos. Explicó que la intervención de fachadas y cubiertas se abordaría en el punto de "proyectos y necesidades" (punto 18), y que no se puede intervenir sin puntos de anclaje certificados debido a los riesgos legales y de seguridad. Aclaró que los puntos de anclaje existentes no cumplen con la normativa actual. Respecto a los intereses, reiteró que la condonación requiere autorización de la Asamblea.

La señora **Ginette Forero**, brigadista y enfermera, expresó su preocupación por el manejo de emergencias, especialmente sismos, y la falta de capacitación del personal de vigilancia. Se postuló para colaborar en el Comité de Emergencias. También denunció el estado de los ductos de basura, con acumulación de residuos en descomposición, y solicitó priorizar su lavado. La

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025

Administradora respondió que se han realizado procedimientos para brigadas y capacitaciones a vigilancia y aseo, y agradeció su postulación.

Un propietario de la **Torre 4-207** cuestionó los gastos en celebraciones (novenas, Día de la Madre/Padre) por parte de la Administración, argumentando que estos recursos deberían destinarse a necesidades más importantes como las fachadas, especialmente en un contexto de problemas financieros.

Gestión Jurídica y Defensa Patrimonial

La Administradora hizo una breve referencia a la gestión jurídica y defensa patrimonial, mencionando la negociación exitosa en el caso de William Bueno, donde se logró reducir una demanda de 20 millones a 6 millones de pesos, lo que representa una "gestión experta que protege y multiplica los recursos de la copropiedad". Se reiteró que la vigencia 2025 fue de "ejecución, corrección y transformación", y que se continúa trabajando con compromiso.

13. Dictamen e Informe de Revisoría Fiscal

La señora Marisol Morales, Revisora Fiscal de la copropiedad, presentó su dictamen e informe de gestión, destacando la complejidad de la administración y la labor del Consejo de Administración. La Revisora Fiscal enfatizó la importancia de la democracia en la toma de decisiones, buscando siempre el bien común de todos los propietarios.

En su opinión, basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA 700), la Revisora Fiscal concluyó que los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la copropiedad, emitiendo una **opinión limpia o favorable**. Esto implica que no se detectaron desviaciones significativas en el uso de los fondos, y que los dineros fueron utilizados para los bienes y servicios del conjunto. Asimismo, se verificó que la contabilidad se ajusta a las normas, y que las actuaciones de la administración se alinearon con los estatutos, las decisiones del Consejo y las aprobaciones de la Asamblea.

Respecto a los libros y archivos, la Revisora Fiscal sugirió la importancia de que las actas del Consejo sean aprobadas en la reunión siguiente y se mantengan en formato físico. Se confirmó que la administración ha implementado la bancarización total, eliminando la recepción de efectivo y asegurando que todos los pagos se realicen mediante consignaciones. La concordancia entre los estados financieros y el informe de gestión fue verificada, confirmando que los hechos narrados por la administradora se corresponden con las cifras financieras. Finalmente, se destacó el fortalecimiento de las medidas de control interno, orientadas a custodiar los bienes comunes.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**

En cuanto a la situación financiera, se presentó un resumen con los siguientes datos al cierre del ejercicio: un total de activo de 500 millones de pesos, un pasivo de 306 millones de pesos, y un patrimonio de 194 millones de pesos. Los rendimientos financieros en Certificados de Depósito a Término (CDT) ascendieron a 158 millones de pesos.

Un punto crítico abordado fue la cartera, la cual cerró el 31 de diciembre con 486 millones de pesos. Se informó de una provisión contable de 187 millones de pesos, resultando en una cartera neta de 304 millones de pesos. La cartera en cobro jurídico sumó 419 millones de pesos. La Revisora Fiscal alertó sobre un riesgo significativo: el 75.33% de esta cartera, equivalente a 366 millones de pesos, se concentra en solo 24 apartamentos con deudas superiores a los 5 millones de pesos. Se presentó un listado de los principales deudores, con montos que oscilan entre 66.4 millones, 43 millones y 37 millones de pesos, entre otros. La Revisora Fiscal subrayó que, de contar con estos recursos, no sería necesario considerar un aumento en las cuotas de administración.

El estado de resultados reflejó unos ingresos de 2.658 millones de pesos y unos gastos o egresos de 2.598 millones de pesos, generando un excedente de 60.204 millones de pesos. Este análisis permitió evaluar la ejecución presupuestal y la gestión de la administración y el Consejo frente a los gastos aprobados.

La ejecución presupuestal mostró que, si bien se presupuestaron 2.158 millones de pesos tanto en ingresos como en gastos, los ingresos ejecutados alcanzaron los 2.658 millones de pesos y los gastos ejecutados los 2.598 millones de pesos.

En el ámbito del cumplimiento normativo, se verificó la observancia del reglamento de propiedad horizontal y del sistema de gestión. Respecto al Habeas Data, se indicó que, aunque se cumple, la política requiere ser reforzada debido a que los mismos propietarios han presentado quejas ante la Superintendencia. El fondo de imprevistos cumple con la obligatoriedad legal del 1% del presupuesto, habiendo sido provisionado y causado durante el año. La carga de los extintores también cumple con la normativa. En cuanto a la retención en la fuente e información exógena, se informó que, aunque se pagó, existen inconsistencias de periodos pasados (administración anterior) donde se realizaron pagos repetidos. La administración presentó una reclamación en octubre/noviembre, y se está a la espera de la respuesta de la DIAN. La póliza de seguros de áreas comunes cumple, y la copropiedad está asegurada por su valor real. El libro de actas también cumple, con la última acta de asamblea impresa y firmada. El libro de registro de propietarios cumple parcialmente, ya que, aunque la información está en Excel y el programa CISCO, se requiere la colaboración de los propietarios para actualizar sus datos en caso de urgencias. Las licencias del software CISCO están al día, y el manual de políticas contables,

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**

aunque inmerso en el programa, se sugirió actualizarlo físicamente. Las puertas eléctricas cumplen, y los ascensores cumplen parcialmente, con tres certificados y cinco pendientes de certificación debido a la comunicación entre cabinas y portería, un proceso que se está ejecutando.

El comportamiento del Consejo de Administración fue evaluado, destacando que, a pesar de las diferencias de opinión, se logró un trabajo en equipo. Se resaltó la asistencia regular a las reuniones, la supervisión activa de los estados financieros, la recepción de informes periódicos de gestión (contabilidad, revisoría fiscal, cartera), y la emisión de recomendaciones válidas para la administración. La Revisora Fiscal estuvo atenta a todas las reuniones.

Las recomendaciones para el Consejo incluyeron la implementación de un plan formal de recuperación de cartera, la aplicación del Decreto 768 (julio de 2025) para actualizar el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia, y la capacitación continua en propiedad horizontal para consejeros y administración, dada la constante evolución de la normativa.

Finalmente, se mencionaron hechos relevantes posteriores al cierre contable, como las demandas que impactarán financieramente el periodo 2026 y las inconsistencias en la retención en la fuente, las cuales se originaron en periodos anteriores (administración Gilka) por pagos repetidos en periodos incorrectos. La administración ha presentado la reclamación correspondiente a la DIAN y se espera una respuesta.

La señora Cindy Castaño (Torre 4, Apartamento 12) felicitó a la Revisora Fiscal por su informe concreto y detallado, y planteó varias preguntas. En primer lugar, consultó sobre los planes de acción definidos para las recomendaciones. La Revisora Fiscal respondió que se buscará un abogado para la gestión de cartera, sugiriendo incluso trabajar con varios para evaluar su desempeño, y se realizará un seguimiento a cada moroso.

En segundo lugar, la señora Castaño preguntó si ya se habían contabilizado las provisiones por las contingencias judiciales para la vigencia fiscal de 2026. La Revisora Fiscal no abordó directamente la contabilización de provisiones, pero reiteró que las demandas tendrán un impacto financiero en el periodo 2026.

Finalmente, se solicitó una aclaración sobre las inconsistencias en la retención en la fuente de 2025. La Revisora Fiscal explicó que estas inconsistencias se deben a diferencias arrastradas de años anteriores, específicamente de la administración de la señora Gilka, donde se pagaba la retención de forma repetida o en periodos incorrectos. La administración actual realizó la conciliación y presentó la reclamación en octubre/noviembre, y se está a la espera de la respuesta de la DIAN. No se mencionaron nuevas inconsistencias originadas en 2025, sino la identificación

y gestión de las ya existentes.

14. Presentación y Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 2025

La presentación de los estados financieros correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2025 estuvo a cargo del señor Carlos Eduardo Hernández Burgos, contador público de la Universidad Central, con especializaciones en impuestos, auditoría, revisoría fiscal y control interno. El contador informó a la asamblea que ha estado vinculado al conjunto durante un mes, dedicando una jornada semanal a la resolución de casos de cartera en la administración, tanto en horario matutino como vespertino. Asimismo, destacó la importancia de depurar las partidas conciliatorias y resolver los problemas contables de los 650 apartamentos.

El contador enfatizó que los propietarios tienen el derecho de revisar los estados financieros mensuales en la administración y que todos los soportes contables, tanto de ingresos como de egresos, se encuentran debidamente documentados. Adicionalmente, recordó que estos estados financieros fueron auditados por la revisora fiscal y certificados por la contadora de turno, contando con el debido respaldo y firma.

A continuación, se detallaron los componentes del resumen financiero para los años 2025 y 2024 (cifras en miles de pesos):

- **Efectivo y Equivalentes al Efectivo:**

- Caja menor: 2025: \$0; 2024: \$4.091.
- Bancos (expensas comunes): 2025: \$5.533; 2024: \$2.391.
- Banco Caja Social (zonas comunes): 2025: \$5.633; 2024: \$12.055.
- Banco Caja Social (Fondo de Imprevistos): 2025: \$4.221; 2024: \$4.219.
- CDT Caja Social: 2025: \$41.037; 2024: \$44.267.
- Fondos Imprevistos (CDT): 2025: \$91.404; 2024: \$95.767.
- CDT Caja Social (otro): 2025: \$7.634; 2024: \$8.000.
- Rendimientos: 2025: \$18.173.
- Total Disponible: 2025: \$17.363.500; 2024: \$24.170.792.
- Se aclaró que todas las cifras están debidamente conciliadas con los extractos bancarios.

- **Fondo de Imprevistos:**

- Banco Cuenta Banca o Caja Social, Fondo Imprevisto: \$4.220.516.
- CET, Fondo Imprevistos: \$91.404.164.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE¹ - 2025**

- Rendimientos: \$18.173.189.
- Total monetizado: \$113.797.869.
- Saldo a diciembre en libros: \$117.211.000.
- Diferencia por monetizar: \$3.413.000, con el fin de cumplir con la Ley 675 que exige que el valor en bancos sea igual al saldo en libros.

- **Cartera por Edades:**

- De 30 días: \$39.000.000.
- De 31 a 60 días: \$27.999.000 (6%).
- De 61 a 90 días: 0%.
- Más de 90 días: \$419.800.000 (86%).

- **Cartera por Conceptos:**

- Administración: 2025: \$308.171.000; 2024: \$229.233.000. El incremento fue de \$78.937.000 (0.34%). Se destacó que este rubro es el que más ha aumentado.

- Cuota extraordinaria: Se mencionó que la cuota extraordinaria no resuelta también contribuye significativamente a la cartera.

- Total Cartera: 2025: \$488.888.674; 2024: \$355.908.000. El incremento total de cartera fue de \$130.766.000 (0.37%).

- **Cuentas por Pagar:** El valor total de cuentas por pagar ascendió a \$203.277.425. Se desglosaron los siguientes rubros por terceros:

- Cycle: \$9.009.700.
- Tyson: \$29.000.755.
- Seguridad Miserino: \$66.414.000.
- Outsourcing MIR (administración anterior): \$91.286.000.
- Días y Días: \$725.000.
- Dirección y Aduanas (impuestos): \$93.731.
- FED: \$93.931.
- Morelia Pieta: \$368.400.000.

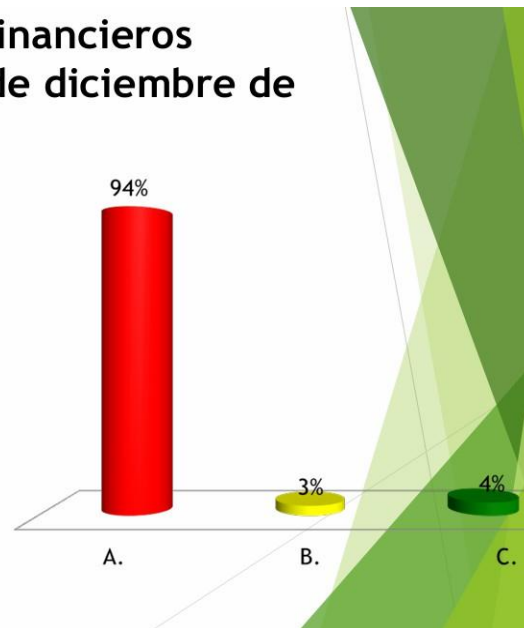
- **Patrimonio y Provisión del Fondo de Imprevistos:**

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

- El fondo de imprevistos en el patrimonio cerró 2025 con \$110.172.111.
- Se presentó una conciliación del fondo de imprevistos, indicando que el saldo en libros a diciembre era de \$117.211.000, mientras que el saldo monetizado era de \$113.797.000, resultando en una diferencia de \$3.413.000 por monetizar.
- **Resumen de Ingresos y Egresos:**
- Los ingresos totales del conjunto en 2025 sumaron \$2.658.549.000 (100%).
- Los gastos se distribuyeron de la siguiente manera:
 - Honorarios: \$173.658.000 (6.53%).
 - Póliza de áreas comunes: \$142.927.000 (5.38%).
 - Servicios (aseo, vigilancia): \$980.551.000 (36.69%).
 - Servicios públicos: \$225.998.000 (8.54%).
 - Depreciaciones: \$7.570.000.
 - Mantenimiento y reparaciones: \$922.721.300 (34.50%).
 - Gastos diversos (papelería, aseo, cafetería, transporte): \$85.286.000 (3.21%).
 - Provisión de cartera (para casos de más de 90 días): \$39.823.000 (1.5%).
 - Costos y gastos no operacionales (gastos bancarios y otros): 0.50%.
- El excedente del ejercicio fue de \$60.240.000.
- El contador explicó que, aunque existe un excedente, no todo lo facturado se recauda en efectivo (aproximadamente un 70-80%), lo que genera un déficit en el flujo de caja.
- **Flujo de Efectivo:**
- Caja menor: \$0.
- Bancos: \$5.533.000.
- El total de los saldos bancarios sumó \$173.635.000.
- Al descontar el fondo de imprevistos (recurso restringido) de \$113.798.000 y las cuentas por pagar de \$205.365.000, se evidenció un déficit de \$145.000.000.
- El contador reiteró la importancia de que los propietarios se pongan al día con sus obligaciones para que el conjunto pueda cubrir sus gastos y realizar las inversiones necesarias.

¿Aprueba usted los estados financieros presentados con corte a 31 de diciembre de 2025 ?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 2025

Una vez finalizada la presentación y discusión de los estados financieros, se procedió a la votación para su aprobación.

Pregunta: ¿Aprueba usted los estados financieros presentados con corte a 31 de diciembre de 2025?

Resultado:

- Opción A (Sí): 65.83%
- Opción B (No): 19.92%
- Opción C (Voto en blanco): 2.47%

Decisión: La asamblea impartió aprobación a los estados financieros con un 65.83% de los votos, representando el 79% del coeficiente de asistencia.

15. Aprobación Presupuesto Expensas Comunes Vigencia Fiscal 2026

El contador, señor Carlos Eduardo Hernández Burgos, inició la presentación del presupuesto para la vigencia fiscal 2026, destacando que las cifras fueron reguladas minuciosamente. Explicó que el presupuesto se elaboró considerando la ejecución del año anterior y las necesidades actuales del conjunto, incluyendo el mantenimiento de bombas eyectoras y la red contra incendios (RCI), la cual se encuentra fuera de servicio y requiere mantenimiento correctivo. Se informó que estos mantenimientos correctivos están incluidos en los escenarios de presupuesto más elevados.

El contador aclaró que el incremento del 5.1% en las cuotas de administración ya se había

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

aplicado en febrero. Por lo tanto, los porcentajes de aumento propuestos (23%, 26%, 29%) representan el incremento total, y la diferencia (18%, 21%, 24% respectivamente) sería el aumento adicional a aplicar. La administradora, señora Claudia, enfatizó que los contratos relacionados con talento humano, como vigilancia y aseo, experimentarán un incremento del 23% debido al aumento del salario mínimo, lo cual es un costo fijo y obligatorio.

Se detallaron los gastos fijos y obligatorios que se mantendrían en los tres escenarios propuestos:

- **Revisoría Fiscal:** \$2.500.000 mensuales, \$30.000.000 anuales.
- **Certificación de Puertas Eléctricas:** \$250.000 mensuales, \$3.000.000 anuales.
- **Asesoría Jurídica:** \$800.730 mensuales, \$9.608.000 anuales.
- **SGS:** \$573.583 mensuales, \$6.833.000 anuales.
- **Póliza de Seguros de Áreas Comunes:** \$11.152.000 mensuales, \$133.000.000 anuales.
- **Servicio de Aseo:** \$23.673.600 mensuales, \$284.832.000 anuales (incremento del 23% por ley y contrato).
- **Servicio de Vigilancia:** \$82.906.000 mensuales (incremento del 23% por ley y contrato).

La administradora explicó que el primer escenario (23% de incremento total) no cubriría la totalidad de las necesidades del conjunto, mientras que los escenarios superiores sí incluirían el mantenimiento correctivo de las bombas eyectoras y la red contra incendios y detección, la cual es crucial para la seguridad del edificio. Se mencionó que el cableado para la comunicación de los ascensores con la recepción, por ejemplo, tiene un costo aproximado de \$5.000.000.

El contador presentó las cuotas de administración máximas para cada escenario, considerando el descuento por pronto pago del 10%:

- **Escenario 1 (23% de incremento total, 17.9% adicional):** Cuota plena \$357.000, con pronto pago \$321.300.
- **Escenario 2 (26% de incremento total, 20.9% adicional):** Cuota plena \$365.000, con pronto pago \$328.000.
- **Escenario 3 (29% de incremento total, 23.9% adicional):** Cuota plena \$374.000, con pronto pago \$336.600.

Se destacó que la principal variable de ajuste entre los escenarios era el rubro de "mantenimiento de zonas comunes". El contador reiteró que, a pesar de un excedente de \$60.240.000 en el estado de resultados, el flujo de efectivo presentaba un déficit de \$45.000.000, principalmente debido a la alta cartera morosa, lo que impide cubrir todos los gastos y mantenimientos necesarios.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

La señora Cindy Castaño (apartamento 412) cuestionó la ausencia de un escenario basado únicamente en el IPC, argumentando que no era justo que los propietarios cumplidos asumieran un incremento tan alto debido a la cartera morosa. La administradora respondió que la cartera es un factor incierto y que los procesos judiciales son lentos, por lo que el conjunto no puede depender de su recuperación para cubrir gastos esenciales. Asimismo, indicó que el aumento del salario mínimo del 23% impacta directamente los costos de personal, haciendo que un incremento basado solo en el IPC sea insuficiente.

El señor Daniel Alfaro (bloque 3, apartamento 1400) sugirió negociar con las empresas de vigilancia y aseo para reducir personal y aumentar el uso de tecnología, con el fin de evitar un incremento del 23% en estos servicios.

La señora Andrea Sarta (apartamento 3905) y el señor Derlis Barrios (apartamento 2013) también expresaron su preocupación por el impacto en la economía de los hogares y la necesidad de controlar los gastos, sugiriendo reevaluar la planta de personal de seguridad y aseo.

La administradora, en respuesta, explicó que los contratos de vigilancia ya se habían incrementado en enero y que el conjunto ha estado sosteniendo esos costos. Recordó que los problemas jurídicos, como los \$6.000.000 para el exadministrador William Bueno y los \$148.300.000 en embargos, deben ser cubiertos con el presupuesto. Argumentó que reducir el personal podría afectar la calidad del servicio y que la empresa de seguridad ya había ofrecido cámaras como valor agregado. Un consejero intervino para enfatizar la gravedad de la cartera morosa, que se había triplicado, y la necesidad de que todos los propietarios paguen sus cuotas para evitar que el conjunto se deteriore.

El señor José Pinilla (apartamento 1105) propuso buscar otras formas de recaudar fondos, como bazares o ferias, y priorizar la recuperación de la cartera.

El señor Gabriel Beltrán (apartamento 1508, Torre 2) reiteró que solo los gastos relacionados con el salario mínimo deberían aumentar un 23%, mientras que otros deberían hacerlo según el IPC. También señaló que los posibles ingresos por la venta de los depósitos no estaban reflejados en el presupuesto. La administradora aclaró que no todos los rubros se incrementaron un 23%, solo los de talento humano, y que los costos de vigilancia ya estaban por debajo de los parámetros de la Superintendencia.

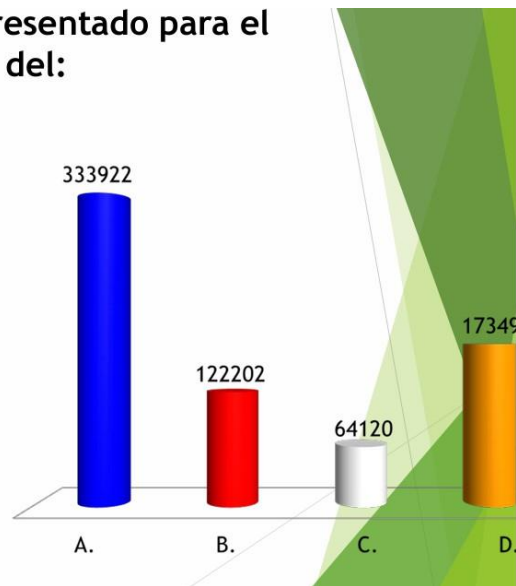
La señora Paola Villamil (apartamento 408, Torre 1) sugirió evaluar otras empresas de vigilancia y aseo para obtener mejores precios y servicios.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

El señor Carlos Camargo (apartamento 212) mencionó que los ingresos estimados de \$87.500.000 por la venta de depósitos deberían ayudar a amortizar el incremento de las cuotas y cuestionó la eficiencia del recurso humano en seguridad, dada la inversión en tecnología.

Aprueba usted el presupuesto presentado para el periodo 2026 con el incremento del:

- A. 17.9 + 5.1 IPC (23%)**
- B. 20,9 + 5,1 IPC (26%)**
- C. 23,9 + 5,1 IPC (29%)**
- D. Voto en blanco**



Votación: Aprobación del Presupuesto de Gastos Comunes para el Periodo 2026

Se sometió a votación la aprobación del presupuesto con las siguientes opciones de incremento, considerando que el 5.1% del IPC ya había sido aplicado:

- **Opción A:** 17.9% adicional (para un total de 23%).
- **Opción B:** 20.9% adicional (para un total de 26%).
- **Opción C:** 23.9% adicional (para un total de 29%).
- **Opción D:** Voto en blanco.

Resultado:

- Opción A: Coeficiente del 33.39% (48% de los votos).
- Opción B: Coeficiente del 12% (18% de los votos).
- Opción C: Coeficiente del 6% (9% de los votos).
- Opción D (Voto en blanco): Coeficiente del 1.73% (25% de los votos).

Decisión: La Opción A fue aprobada, ya que la suma de los coeficientes de las opciones A, B y C (33.39% + 12% + 6% = 51.39%) superó el 50% más uno de los coeficientes de participación. La

revisora fiscal confirmó la validez jurídica de la votación.

Votación: Aplicación del Aumento de la Cuota de Administración (Retroactivo)

Posteriormente, se debatió si el aumento aprobado se aplicaría con retroactividad desde enero o sin retroactividad a partir de mayo, dado que la asamblea se realizaba en abril.

Pregunta: "¿Aprueba la Asamblea aplicar el aumento de la cuota de administración ya aprobada a partir de enero con el retroactivo? B desde mayo sin el retroactivo y obviamente el voto en blanco para el que no esté de acuerdo."

Resultado:

- Opción A (Enero con retroactivo): 12.57%.
- Opción B (Mayo sin retroactivo): 51.35%.
- Opción C (Voto en blanco): 7.76%.

Decisión: La propuesta de aplicar el aumento de la cuota de administración a partir de mayo sin retroactivo fue aprobada con el 51.35% de los votos, representando el 79% del coeficiente de asistencia.

16. Aprobación para Negociación Directa con Propietarios en Mora (Condonación de Intereses Moratorios)

La Presidencia introdujo el punto referente a la proposición y votación para someter a consideración del órgano competente la aprobación para facultar expresamente a la Administración y al Consejo de Administración a adelantar procesos de negociación directa con los propietarios en mora, incluyendo la condonación de intereses moratorios según la propuesta.

La Administradora explicó la necesidad de esta facultad, indicando que actualmente ni la Administración ni el Consejo de Administración pueden sentarse a negociar directamente con los propietarios en mora. Se busca un "margen de maniobra" para agilizar la recuperación de cartera, ya que muchos deudores solicitan descuentos en los intereses para realizar pagos. La propuesta se centra exclusivamente en la condonación de intereses, no del capital adeudado, y se plantea un esquema de negociación escalonado:

- Hasta un 50% de condonación de intereses para pagos en una sola cuota.
- Hasta un 30% de condonación de intereses para pagos en dos cuotas.
- Hasta un 10% de condonación de intereses para pagos en tres o cuatro cuotas.

La Administradora enfatizó que esta medida busca recuperar la cartera de manera más eficiente y evitar procesos judiciales prolongados, los cuales no garantizan un recaudo rápido de los fondos.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

Durante la discusión, el señor Frederick Peña, propietario de la Torre 3, apartamento 806, manifestó la importancia de la recuperación de cartera, pero sugirió establecer límites para evitar la reincidencia. Propuso que el beneficio de condonación de intereses se aplique por una única vez a cada propietario, para que no se convierta en un "círculo vicioso". Adicionalmente, el señor Peña aprovechó la intervención para solicitar una aclaración sobre la votación previa de la venta de depósitos, indicando que para una enajenación se requiere un 70% de aprobación, no el 64% que, según su percepción, se había obtenido. La Presidencia tomó nota de esta inquietud para una aclaración posterior.

Otro propietario del apartamento 1104 expresó que cada caso de deuda es particular y que la negociación debería considerar las circunstancias individuales de quienes no han podido pagar, diferenciándolos de aquellos que simplemente no quieren hacerlo.

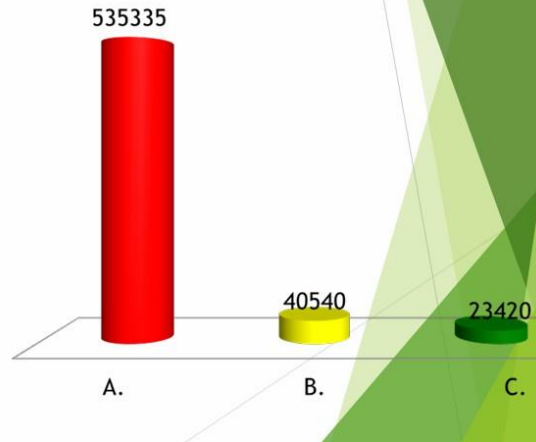
La señora Gloria Melo, propietaria de la Torre 1, apartamento 1850, intervino para recordar que los intereses moratorios constituyen una sanción para los propietarios negligentes y representan parte del patrimonio de la copropiedad. Argumentó que ser demasiado laxo en la condonación podría "premiar" a quienes no pagan oportunamente, afectando a quienes sí cumplen con sus obligaciones. Asimismo, aclaró que la única persona facultada para tomar decisiones sobre la condonación de intereses, una vez aprobada por la Asamblea, es la Representante Legal o Administradora.

La Administradora reiteró que la condonación de intereses no puede realizarse sin la autorización explícita de la Asamblea, ya que los intereses forman parte del patrimonio de la copropiedad. Explicó que, de aprobarse, las negociaciones se llevarían a cabo en mesas de trabajo conjuntas con el Consejo de Administración y el propietario moroso, dejando constancia en un acta. Se aclaró que, si un propietario incumple un acuerdo de pago, la condonación de intereses se anularía automáticamente y los intereses se volverían a aplicar, lo cual quedaría estipulado en el documento de acuerdo.

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

Aprueba y faculta a la administración y consejo de administración a negociar con los deudores morosos los intereses así: pago en un solo contado (hasta el 50% del interés), 2 contados (hasta el 30%) , de 3 a 4 contados (hasta el 10%)

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aprobación para Negociación Directa con Propietarios en Mora (Condonación de Intereses Moratorios)

La pregunta formulada para la votación fue la siguiente:

"¿Aprueba y faculta a la Administración y Consejo de Administración a negociar con los deudores morosos los intereses así pago en un solo contado hasta el 50% del interés, dos contados hasta el 30% y de 3 a 4 cuotas hasta el 10%?"

- Opción A (Sí): 89%
- Opción B (No): 7%
- Opción C (Voto en blanco): 4%

Decisión: La propuesta fue aprobada con una amplia mayoría, facultando a la Administración y al Consejo de Administración para negociar la condonación de intereses moratorios bajo las condiciones establecidas.

Posteriormente, la Presidencia hizo un paréntesis para aclarar la inquietud planteada por el señor Frederick Peña respecto a la votación de la donación y venta de depósitos. Se proyectaron los resultados de las votaciones anteriores para disipar cualquier duda:

- **Votación sobre la aceptación de la donación de 25 depósitos:**
 - Sí: 70.55%
 - No: 3.92%
 - Voto en blanco: 1.39%

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

- La Presidencia confirmó que esta votación fue aprobada por mayoría, representando el 93% del coeficiente de asistencia.

- **Votación sobre la disposición de los depósitos (arriendo y/o venta):**

- Venta por el mayor valor que permite la ley: 89%
- Arriendo: 9%
- Voto en blanco: 1%
- La Presidencia ratificó que esta opción también fue aprobada por la Asamblea.

Una vez realizadas las aclaraciones, la Presidencia procedió con el siguiente punto del orden del día.

17. Priorización y Aprobación de Proyectos Necesarios para la Existencia, Seguridad y Conservación de Bienes Comunes

La Administradora introdujo la discusión sobre la priorización y aprobación de proyectos esenciales para la copropiedad, destacando la necesidad de abordar diversas problemáticas que afectan la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Se presentaron tres proyectos principales: la impermeabilización y lavado de fachadas, la actualización del reglamento de propiedad horizontal, y el lavado y pintura de los vacíos. Adicionalmente, se mencionó la necesidad de instalar puntos de anclaje certificados, con un costo estimado de 300.000 a 350.000 pesos colombianos por cada uno de los 50 puntos requeridos.

Asimismo, se hizo referencia a un proyecto menor para el parque infantil, el cual se propuso financiar mediante actividades comunitarias, evitando así una inversión directa del presupuesto. También se señaló la urgencia de adquirir extintores redondos para los parqueaderos, conforme a las recomendaciones del sistema de gestión.

Proyectos de Fachadas e Impermeabilización

La Administradora contextualizó que, hace aproximadamente cuatro años, se realizó un estudio de fachadas que generó un costo significativo para la copropiedad. Este estudio sirvió como base para las propuestas presentadas en la asamblea, las cuales, según la Administración, son considerablemente inferiores a los valores de 2.000 a 2.400 millones de pesos colombianos que se habían manejado anteriormente. Se procedió a dar la palabra a los proponentes presentes para que expusieran sus ofertas.

Presentación de Ecolimpia

La señora María Fernanda Aristizábal, en representación de Ecolimpia, presentó la propuesta de su empresa, con 20 años de experiencia en mantenimiento de edificios y alianzas con proveedores

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

como Pintuco, SIKA Colombia, Hidroprotección y Seguros del Estado. Detalló un plan de aseguramiento de calidad que abarca seguridad industrial (capacitaciones, certificaciones, formatos de inspección, organigrama, programación de obra, protección de zonas comunes, señalización, manual de convivencia y canales de información), mecanismos de control (bitácoras, reuniones periódicas, actas semanales/quincenales, control de lluvia y actas de vecindad) y seguimiento de materiales (adecuación de campamento, manejo de sobrantes, ingreso y retiro de materiales, registros fotográficos diarios).

En cuanto al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, Ecolimpia afirmó tener una implementación del 100% a diciembre de 2025, con toda la documentación requerida, incluyendo matriz de riesgos, análisis de vulnerabilidad y plan de rescate en alturas. El proyecto de mantenimiento de fachadas contempla el mantenimiento de ladrillo, graniplast y pintura, incluyendo limpieza de vidrios, sellado de ventanería, impermeabilización del contorno del edificio, sellado de juntas y mantenimiento de carpintería metálica. El costo estimado para la parte exterior es de aproximadamente 1.370 millones de pesos colombianos.

Para los vacíos interiores, que comprende lavado, pintura, resanes de fisuras, limpieza de vidrios, sellado de ventanería y pintura de carpintería metálica, el costo es de aproximadamente 511 millones de pesos colombianos. La empresa ofrece pólizas de seguro de responsabilidad civil, cumplimiento, anticipo, prestaciones sociales y calidad del servicio, con una garantía de un año. Como valor agregado, se propuso la instalación de los 50 puntos de anclaje certificados en las cubiertas. El tiempo de ejecución proyectado es de 180 días con seis operarios, un residente de obra y un supervisor.

Presentación de DIM Servicios SAS

La señora Paula Sastoque, junto con los ingenieros José González y Elkin Arias, representó a DIM Servicios SAS, una compañía con 16 a 17 años de experiencia en mantenimiento, impermeabilización y construcción de obra civil. Destacó alianzas estratégicas con proveedores como SIKA y Pintuco, quienes brindan acompañamiento y asesoría antes, durante y después de los trabajos, certificando la mano de obra y la aplicación de productos. Se mencionaron proyectos realizados en universidades, empresas y diversas propiedades horizontales, incluyendo Parques de Alejandría, Torres de Castelo, Edificio Altavista Country, Agrupación Residencial Recinto de San Francisco, Trígales de la Colina, Compartir Bochica y Almadia.

El valor de la oferta de DIM Servicios SAS para el proyecto de fachadas es de aproximadamente 1.754 millones de pesos colombianos. Como valor agregado, se incluye el mantenimiento y la impermeabilización de los ductos de ventilación o vacíos, que comprende lavado, aplicación de imprimante, pintura Coraza Doble Vida de Pintuco, tratamiento de fisuras, siliconado de ventanería

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

y limpieza de vidrios, así como la limpieza de todas las bajantes. Se confirmó que los puntos de anclaje también se incluyen como valor agregado, instalándose según la Resolución 4272. La garantía por mano de obra es de dos años, y la garantía por materiales se rige por la ficha técnica. La empresa cuenta con pólizas de calidad, estabilidad, buen manejo de anticipo, cumplimiento de salarios y prestaciones, y responsabilidad civil extracontractual. Se informó un cumplimiento del 97.5% de los estándares mínimos ante la ARL y certificaciones de Pintuco y SIKA.

Presentación de RGT Acabados

El señor Rolando Gutiérrez, representante legal de RGT Acabados, se presentó como contratista de la constructora AR con 11 años de experiencia en Graniplast. Su propuesta abarca el mantenimiento de fachadas de graniplast y ladrillo, incluyendo prelavado, emboquillado total de la fachada de ladrillo, aplicación de un rince, impermeabilización, tapado y sellado de ventanería. Para el mantenimiento de patios, se propone prelavado y la aplicación de dos manos de pintura Coraza de Pintuco. El costo de la fachada y ladrillo es de 843 millones de pesos colombianos, y el mantenimiento de patios es de 453.72 millones de pesos colombianos, sumando un total aproximado de 1.299 millones de pesos colombianos.

Discusión sobre la Urgencia y Financiamiento de los Proyectos

La Administradora reiteró que estos proyectos no estaban incluidos en el presupuesto aprobado y requerirían una cuota extraordinaria. Se enfatizó la necesidad de los puntos de anclaje para cualquier intervención en fachadas o vacíos. Se mencionó que existe pintura para los vacíos de una vigencia anterior, pero sin los anclajes necesarios para su aplicación.

La señora Jen Alexandra Murcia Cruz (Torre 4, Apartamento 1804) compartió su experiencia personal, indicando que en una copropiedad anterior ganó una demanda contra la administración por problemas de humedad debido a la falta de anclajes, lo que obligó a la administración a asumir los costos. Subrayó que el problema de los techos y fachadas no es individual, sino de toda la copropiedad, y que la falta de anclajes es una excusa que puede llevar a demandas costosas para todos.

La señora Catalina Celi (Torre 3, Apartamento 306) preguntó sobre el número de cuotas extraordinarias necesarias, dado que el aumento del 23% en la administración no cubre estas actividades.

La señora Mónica González (Torre 2-20) insistió en la gravedad de las humedades en los apartamentos del piso 20, que afectan la salud y los bienes, y advirtió sobre posibles acciones legales si no se interviene.

El señor Neftalí Hernández (Torre 2807) reforzó la idea de que las filtraciones afectan a todos a largo plazo y sugirió un plan financiero para recaudar los fondos (venta de depósitos, bazares,

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**



aportes adicionales, fiducia) durante 12 a 16 meses para evitar una cuota extraordinaria única y elevada.

El señor Henry Camacho (Torre 1207), ingeniero constructor, criticó la falta de términos de referencia claros en las propuestas, lo que dificulta una comparación justa entre los oferentes. Sugirió estandarizar las propuestas para asegurar que se comparen "peras con peras" y no "naranjas con manzanas", ya que las diferencias de 300 a 600 millones de pesos entre ofertas no son lógicas en el mercado. Coincidió en la necesidad de diluir el costo del proyecto en el tiempo.

La Administradora y un Consejero aclararon que la impermeabilización de cubiertas se realizó hace 3 o 4 años, y que las intervenciones puntuales en cubiertas que no requieren trabajo en alturas ni anclajes pueden ser cubiertas con el presupuesto de mantenimiento preventivo. Sin embargo, el problema de fachadas y vacíos sí requiere los puntos de anclaje y una inversión mayor. Se enfatizó que la decisión de no aprobar estos proyectos podría llevar a futuras demandas y un mayor deterioro del conjunto.

El señor César Urrego (Torre 3, Apartamento 1106) propuso desglosar el proyecto, priorizando las cubiertas para solucionar las afectaciones inmediatas en las unidades familiares y posponiendo las fachadas, ya que una cuota extraordinaria de 2 o 3 millones de pesos sería impagable para muchos.

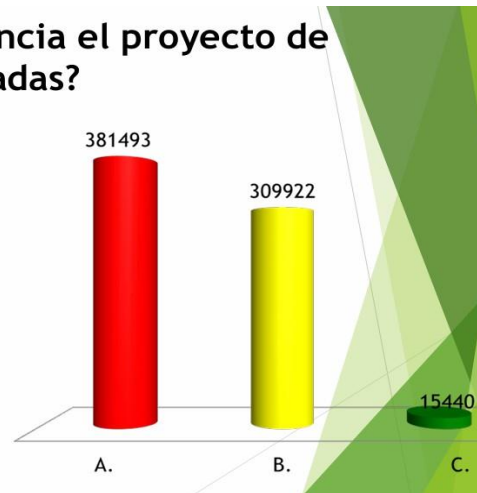
La señora Alejandra Castillo (Torre 2702) hizo un llamado a la empatía y a apoyar a los residentes afectados por las humedades, destacando la importancia de la salud y la necesidad de revisiones periódicas.

Votación: Aprobación del Proyecto de Impermeabilización de Fachadas

Se sometió a votación la aprobación del proyecto de impermeabilización de fachadas para la vigencia actual.

¿Aprueba usted en esta vigencia el proyecto de impermeabilización de fachadas?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: ¿Aprueba usted en esta vigencia el proyecto de impermeabilización de fachadas?

- **Opción A (Sí):** Coeficiente del 54% (38.14% de los votos)
- **Opción B (No):** Coeficiente del 44% (30.99% de los votos)
- **Opción C (Voto en blanco):** Coeficiente del 2% (15.44% de los votos)

Decisión: La propuesta fue aprobada con un coeficiente del 54% de los asistentes.

Discusión sobre la Legalidad de la Votación y Próximos Pasos

El señor Gabriel Beltrán (Torre 2, Apartamento 1508) planteó una preocupación legal, indicando que la Ley 675 de 2001, en su Artículo 46, establece que para la aprobación de cuotas extraordinarias que superen cuatro veces la expensa común ordinaria, se requiere un quórum calificado del 70% de los coeficientes de copropiedad, no solo de los presentes. Argumentó que las decisiones tomadas hasta el momento, incluyendo la venta de depósitos y el presupuesto, podrían ser nulas si no se cumple con este requisito.

La Revisora Fiscal, Marisol Morales, reafirmó que el quórum para la aprobación del presupuesto (50% más uno de los coeficientes de participación) se había cumplido. Sin embargo, el Presidente de la Asamblea, Francisco Medina, aclaró que el Artículo 46 de la Ley 675 sí exige un 70% de votos favorables del coeficiente de la copropiedad para cuotas extraordinarias que excedan cuatro veces la expensa común ordinaria, validando la preocupación del propietario.

Ante esta aclaración, se acordó que, aunque el proyecto de impermeabilización de fachadas fue aprobado en principio, la Administración procederá a adelantar las gestiones necesarias para

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

definir los términos de referencia, buscar más cotizaciones y garantías, y realizar estudios de factibilidad. Una vez se tenga toda la información consolidada y los valores definidos, se convocará a una asamblea extraordinaria virtual para presentar la propuesta final y someter a votación la cuota extraordinaria correspondiente, asegurando el cumplimiento de los requisitos legales de quórum calificado.

Votación: Adelantar Gestiones para Proyectos

Se sometió a votación la propuesta de adelantar las gestiones para los proyectos de fachadas.

¿Aprueba usted que se adelanten las gestiones con los términos de referencia (ya pagados en vigencias anteriores), presupuesto y garantías del proyecto de fachadas, para hacer más cotizaciones y presentar en asamblea extraordinaria virtual?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: ¿Aprueba usted que se adelanten las gestiones con los términos de referencia ya pagados en vigencias anteriores, presupuesto y garantías del proyecto de fachadas para hacer más cotizaciones y presentar en asamblea extraordinaria virtual?

- **Opción A (Sí):** Coeficiente del 60.42%
- **Opción B (No):** Coeficiente del 4.7%
- **Opción C (Voto en blanco):** Coeficiente del 1.33%

Decisión: La propuesta fue aprobada con un coeficiente del 60.42%.

18. Elección del Consejo de Administración Periodo 2026-2027

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

La Presidencia de la Asamblea procedió con el punto de la elección del Consejo de Administración para el periodo 2026-2027, invitando a los asambleístas interesados a postularse. Se hizo un llamado a las personas que ya se habían postulado previamente a través de la convocatoria, así como a aquellos que desearan hacerlo en ese momento, para que se presentaran al frente.

La Administradora del Conjunto Residencial proporcionó una aclaración sobre el rol y las responsabilidades del Consejo de Administración. Explicó que, a menos que existan circunstancias extraordinarias, el Consejo realiza una reunión mensual obligatoria, en la cual se analizan los estados financieros, el informe de la Revisoría Fiscal y los temas operativos puntuales. Asimismo, detalló que dentro del Consejo existen cargos como el de secretario, presidente y tesorero, cuyas funciones están establecidas en la Ley 675 de 2001. Subrayó que la función principal del Consejo es la veeduría del conjunto, asegurando la correcta ejecución presupuestal, el control de costos y la programación de actividades diarias.

Se informó que uno de los requisitos para ser miembro del Consejo es estar al día con todas las obligaciones económicas del conjunto, lo cual sería verificado por la Revisoría Fiscal en la primera reunión del nuevo Consejo. Se invitó a los consejeros actuales que desearan continuar a presentarse nuevamente.

A continuación, se presentaron los siguientes propietarios para postularse al Consejo de Administración, compartiendo sus motivaciones y, en algunos casos, su experiencia profesional:

- **Joana Triana (Torre 4, Apartamento 1804):** Expresó su motivación por la inconformidad con la limpieza y el orden del conjunto, manifestando su deseo de contribuir a una mejora en la limpieza y prosperidad.
- **Jefferson Ardila Sánchez (Torre 4, Apartamento 507):** Indicó su deseo de aportar nuevas ideas para el progreso del conjunto.
- **Oscar Alejo (3403):** Manifestó su intención de complementar el trabajo realizado y reforzar la gestión.
- **Emilia López (Torre 1701):** Se postuló, aunque sin conocimiento previo en temas de Consejo, motivada por los conflictos existentes y el deseo de aprender.
- **Arley Runza (Torre 1406):** Ofreció su apoyo a la copropiedad.
- **Adriana Rincón (Torre 4, Apartamento 1907):** Se presentó como contadora pública, ofreciendo su disponibilidad para ayudar al conjunto.
- **Wilson Méndez (4803):** También contador público, expresó su compromiso de prestar sus servicios.
- **Edwin Peña (actual consejero) (4.607):** Manifestó su deseo de continuar para asegurar un

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

empalme adecuado y guiar a los nuevos miembros.

- **Norelia Gómez (actual consejera) (4.805):** Expresó su deseo de continuar, destacando su experiencia en la tesorería.
- **Julián Acosta (actual consejero) (4.601):** Contador público, agradeció a los postulados y resaltó el esfuerzo del Consejo actual en la gestión transparente de las cifras, motivado por el cuidado de su patrimonio y el de los demás.
- **Nolberto Olaya (actual consejero) (2.206):** Mencionó que su decisión de continuar se debía a la existencia de muchas situaciones inconclusas, demandas y nuevos proyectos, invitando a los postulados a mantener su compromiso.
- **Arturo Castelblanco (actual consejero y Presidente del Consejo) (Torre 4, Apartamento 1408):** Compartió su visión de conjunto y su compromiso con la mejora del mismo, ofreciendo su experiencia y conocimiento.

Se contabilizaron doce (12) postulados. La Administradora sugirió que, aunque el número ideal para el Consejo es impar, se podría nombrar a los postulados como principales y suplentes, y establecer un reglamento interno del Consejo para gestionar las ausencias, de modo que, tras un número determinado de faltas, un suplente pudiera asumir el cargo. Se hizo un llamado adicional para la postulación de un abogado, dada la densidad de los temas jurídicos, pero no se presentó ningún otro candidato.

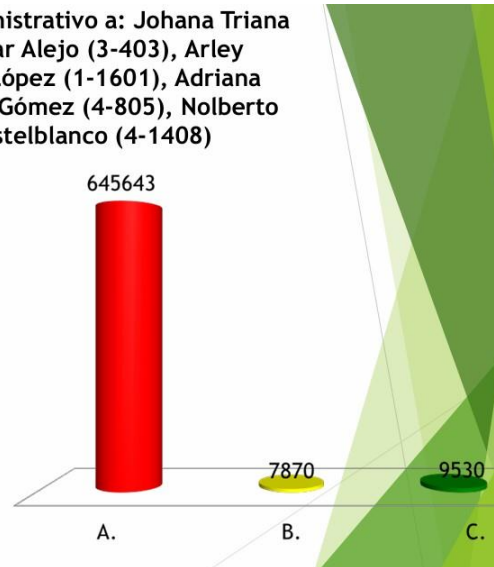
Durante las intervenciones de los propietarios, se realizaron las siguientes observaciones:

- Una propietaria de la Torre 4, Apartamento 1903, agradeció la disposición de los postulados y solicitó que el nuevo Consejo mantenga una comunicación constante y efectiva con los copropietarios y arrendatarios, especialmente en situaciones de emergencia.
- La señora María Esa Díaz (Torre 419) sugirió la creación de un correo electrónico específico para el Consejo, facilitando así la comunicación de sugerencias y consultas, ya que en el pasado había encontrado dificultades para contactar a los consejeros.

ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

Aprueba usted para conformar el consejo administrativo a: Johana Triana (4-1804), Yeferson Ardila Sánchez (4-507), Oscar Alejo (3-403), Arley Runza (1-406), Wilson Méndez (4-803), Emilia López (1-1601), Adriana Rincón (4-1907), Edwin Peña (4-1607), Norelia Gómez (4-805), Nolberto Olaya (2-206), Julián Acosta (4-601), Arturo Castelblanco (4-1408)

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Elección del Consejo de Administración Periodo 2026-2027

La Presidencia sometió a votación la conformación del Consejo de Administración con los doce (12) postulados presentados. La pregunta formulada fue: "**¿Aprueba usted para conformar el consejo administrativo? Joana Triana, 4-18. Jefferson Artila Sánchez, 4-1507. Oscar Alejo, 3-1403. Arley Runza, 1406. Wilson Méndez 4803. Emilia López, 1.600. Adriana Rincón, 4-19. Edwin Peña, 4.607. Norelia Gómez, 4.805, Nolberto Laya, 2.206, Julián Acosta, 4.601 y Arturo Castelblanco, 4.408.**"

- **Opción A (Sí): 64.56%**
- **Opción B (No): 7.87%**
- **Opción C (Voto en blanco): 0.95%**

Decisión: La Asamblea aprobó la conformación del nuevo Consejo de Administración con un 64.56% de los votos a favor.

19. Elección del Comité de Convivencia Periodo 2026-2027

La Asamblea procedió con la elección del Comité de Convivencia para el periodo 2026-2027, un punto crucial para la gestión de la sana convivencia en la copropiedad. Un consejero tomó la palabra para enfatizar la importancia de este comité, señalando que, a pesar de los esfuerzos del personal de aseo, persisten problemas recurrentes relacionados con la limpieza, el manejo de mascotas, el ruido y el comportamiento de los niños en las zonas comunes. El consejero manifestó que la percepción de un mal servicio de aseo no se debe a la deficiencia del personal, sino a la falta de cultura ciudadana de algunos residentes, quienes no acatan las normas de convivencia.

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

El consejero subrayó que las comunicaciones y socializaciones no han sido suficientes para corregir estas conductas, proponiendo la necesidad de implementar sanciones más recurrentes, ya que el impacto económico suele ser un factor determinante para el cambio de comportamiento. Se recordó que la ausencia de un Comité de Convivencia durante el año anterior impidió la gestión adecuada de los casos y la aplicación del debido proceso sancionatorio, lo que contribuyó a la persistencia de las faltas. Por ello, se hizo un llamado a los propietarios a postularse para este comité, destacando su rol fundamental en la resolución de conflictos y la aplicación de las normas.

La Administradora complementó la intervención, aclarando que, en caso de no haber suficientes voluntarios, el Consejo de Administración asumiría las funciones del Comité de Convivencia por mandato legal. El Presidente de la Asamblea, por su parte, resaltó la relevancia del Comité de Convivencia como el segundo órgano más importante después de la Asamblea, especialmente en el contexto de la próxima reforma y actualización del reglamento de propiedad horizontal, para la resolución de conflictos y el fomento de una sana convivencia.

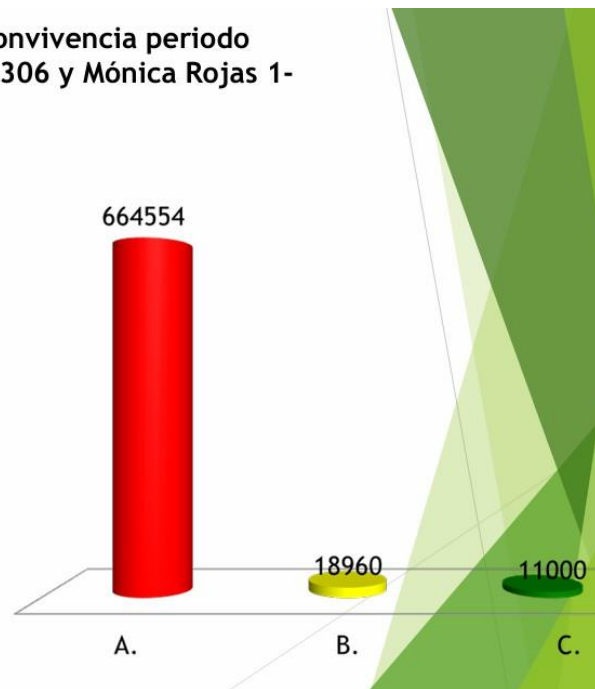
Se abrieron las postulaciones para conformar el Comité de Convivencia, presentándose los siguientes propietarios:

- **Cristina Sierra** (Torre 2901): Manifestó su experiencia previa en el comité hace aproximadamente 10 o 13 años y su disposición a apoyar y mediar ante las quejas de los vecinos.
- **Catalina Celi** (Torre 3, Apartamento 306): Expresó su voluntad de colaborar y mediar de la mejor manera posible.
- **Mónica Rojas** (Torre 1907): Se postuló y, adicionalmente, propuso considerar un porcentaje de la cuota de administración como incentivo para los miembros del Consejo, aunque esta sugerencia fue desestimada por la Presidencia al considerar que "desconfigura la función" del Consejo.

Una vez presentados los candidatos, se procedió a la votación para la elección del Comité de Convivencia.

Aprueba usted para conformar el comité de convivencia periodo 2026 a: Cristina Sierra 2-901, Catalina Cely 3-306 y Mónica Rojas 1-907?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Aprobación del Comité de Convivencia Periodo 2026-2027

Pregunta: ¿Aprueba usted para conformar el Comité de Convivencia Periodo 2026-2027 a Cristina Sierra (Torre 2901), Catalina Celi (Torre 3, Apartamento 306) y Mónica Rojas (Torre 1907)?

- **Opción A (Sí):** 66.45%
- **Opción B (No):** 1.89%
- **Opción C (Voto en blanco):** 1.10%

Decisión: La Asamblea aprobó la conformación del nuevo Comité de Convivencia con un 66.45% de los votos. La señora Marisol Morales, Revisora Fiscal, felicitó a los nuevos miembros y les deseó éxito en su gestión.

20. Presentación y Elección de Revisoría Fiscal Periodo 2026-2028

La asamblea procedió con la presentación y elección de la revisoría fiscal para el periodo 2026-2028. Se informó a los copropietarios que se había abierto una convocatoria previa y se habían recibido varias hojas de vida. Se solicitó a los candidatos postulados que estuvieran presentes que pasaran al frente para su presentación.

Entre los nombres mencionados en la convocatoria se encontraban la señora Ingrid Castellanos,

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**

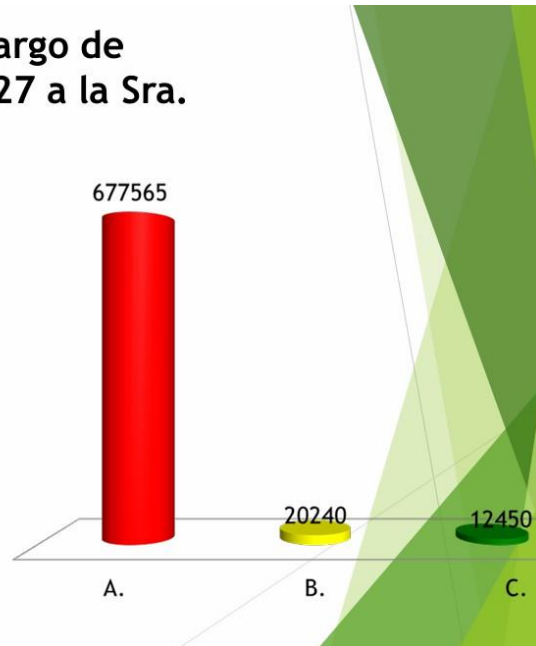
el señor Carlas David Ortoñez, la señora Paola Castillo y la señora Marisol Morales. Sin embargo, se constató que únicamente la señora Marisol Morales, la actual revisora fiscal, se encontraba presente en la asamblea.

La señora Marisol Morales tomó la palabra para dirigirse a los asistentes. Manifestó que los copropietarios ya estaban familiarizados con el sistema de la Revisoría Fiscal y con su trabajo, por lo que no deseaba extenderse en su presentación. Expresó su compromiso y su disposición a continuar prestando sus servicios a la copropiedad, agradeciendo la oportunidad.

Durante la discusión, se hizo una observación sobre la presencia de un señor que manifestó ser revisor fiscal, pero que no estaba incluido en la postulación oficial. La presidencia de la asamblea aclaró que, dado el proceso de convocatoria y la presencia de la candidata postulada, se procedería con la votación para la elección de la revisora fiscal.

Aprueba usted para ocupar el cargo de revisora fiscal periodo 2026-2027 a la Sra. Marisol Morales?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Elección de la Revisora Fiscal Periodo 2026-2027

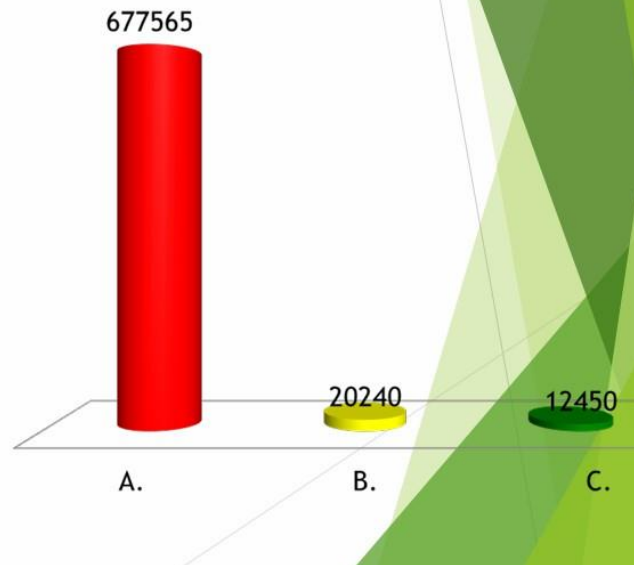
Se sometió a votación la siguiente pregunta:

"¿Aprueba usted para ocupar el cargo de revisora fiscal, periodo 2026-2027, a la señora Marisol Morales?"

- **Opción A (Sí): 67.75%**
- **Opción B (No): 2.0%**
- **Opción C (Voto en blanco): 1.24%**

Aprueba usted para ocupar el cargo de revisora fiscal periodo 2026-2027 a la Sra. Marisol Morales?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Decisión: La asamblea, con una mayoría significativa, ratificó a la señora Marisol Morales como Revisora Fiscal para el periodo 2026-2027. Tras conocer el resultado, la señora Morales agradeció a los propietarios y expresó su compromiso de seguir trabajando con ahínco para no decepcionar la confianza depositada en ella.

21. Proposiciones y Varios

En este punto del orden del día, la Administración presentó diversas solicitudes recibidas, enfocadas principalmente en la necesidad de establecer un régimen sancionatorio más efectivo. Se informó sobre la recurrencia de problemas relacionados con el comportamiento de mascotas, el uso inadecuado de las zonas comunes, la generación de ruido excesivo y la presencia de niños en áreas que perturban a los residentes de los primeros pisos.

La Administradora propuso a la Asamblea autorizar la modificación del manual de convivencia para agilizar la imposición de multas pecuniarias. Explicó que el proceso actual, que contempla múltiples llamados de atención y la citación a reuniones del Comité de Convivencia, resulta ineficaz debido a la falta de asistencia de los infractores. Por ello, se solicitó la facultad de implementar sanciones de manera más directa, siempre respetando el debido proceso.

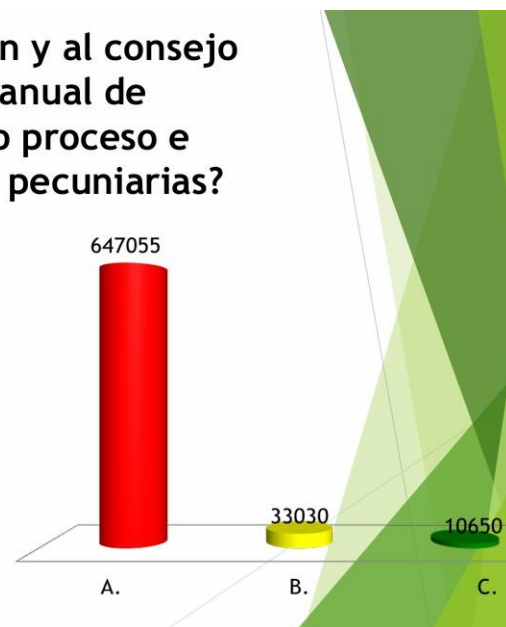
ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025

Adicionalmente, el Presidente de la Asamblea comunicó que se habían recibido otras proposiciones de carácter administrativo y de control que no requerían la aprobación de la Asamblea. Se indicó que la Administración y el Consejo de Administración se encargarían de gestionar estas peticiones y darles respuesta en su debido momento.

Asimismo, se hizo una recomendación enfática a los propietarios que arriendan sus inmuebles. Se les solicitó que informen, adviertan y entreguen el reglamento de propiedad horizontal a sus inquilinos, asegurándose de que estos conozcan y se comprometan a cumplir las normas de convivencia. Se aclaró que, en caso de sanciones pecuniarias, el bien inmueble es el afectado, lo que implica que la responsabilidad recae finalmente sobre el propietario, quien debe garantizar el cumplimiento de las normas por parte de sus arrendatarios.

Autoriza usted a la administración y al consejo de administración modificar el manual de convivencia en relación al debido proceso e implementación de las sanciones pecuniarias?

- A. Si
- B. No
- C. Voto en blanco



Votación: Autorización para Modificar el Manual de Convivencia e Implementar Sanciones Pecuniarias

La pregunta formulada a la Asamblea fue la siguiente: "¿Autoriza usted a la administración y al Consejo de Administración modificar el manual de convivencia en relación al debido proceso e implementación de las sanciones pecuniarias?"

- **Opción A (Sí):** 64.70%
- **Opción B (No):** 3.30%
- **Opción C (Voto en blanco):** 3.30%

Decisión: La propuesta fue aprobada con un 64.70% de los votos, autorizando a la

**ACTA DE ASAMBELA GENERAL ORDINARIA
DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE1 - 2025**



Administración y al Consejo de Administración a modificar el manual de convivencia para implementar sanciones pecuniarias, previo debido proceso.

22. Cierre de la Asamblea

Presidente de asamblea, indica que siendo las 6:36 pm agotado el orden del día se da por terminada la Asamblea ordinaria.

Esta acta es firmada por el presidente y secretario de la Asamblea en certificación que lo aquí escrito corresponde fielmente al desarrollo de la reunión.

ORIGINAL FIRMADO

Francisco Medina

Presidente

ORIGINAL FIRMADO

Claudia Badillo

secretaria

Este documento consta de 54 folio

Correo: administrador@parquecentraloccidente1.com

Calle 77 B No. 129-70

Tel:3243427894-3099960