

**ACTA No. 124 - REUNIÓN FINANCIERA  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

**Fecha:** 21 de enero de 2025

**Hora:** 7:00 p.m.

**Lugar:** Salón Social

**VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

Se constató la asistencia de los miembros del Consejo de Administración y del equipo de apoyo (Administrador, Contador y Revisor Fiscal), logrando quórum deliberatorio y decisorio conforme al reglamento de propiedad horizontal.

**Equipo de Apoyo:**

- **Administrador:** Claudia Marcela Badillo Pulido
- **Contador:** Wilson Avendaño
- **Revisor Fiscal:** Cristian Melgarejo

Para dar cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, se informó que la reunión sería grabada para la elaboración del acta.

**1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, el Decreto 2706 de 2012 y demás normas concordantes, se procede a realizar el análisis gerencial de los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2024, así como su comparativo con el ejercicio 2023, con base en la documentación certificada y auditada por la Revisoría Fiscal y el Contador Público de la copropiedad.

Los Estados Financieros han sido preparados bajo las normas de información financiera para microempresas —Grupo 3—, y reflejan razonablemente la situación financiera, los resultados de las operaciones y la ejecución presupuestal del ejercicio.

**2. ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**a. Activo**

El total del activo ascendió a **\$385.976.012**, presentando un incremento del 11% frente al año 2023 (**\$347.192.560**). Se destacan:

- **Efectivo e inversiones liquidas:** \$170.792.155 (22.756.135 en caja/bancos y \$148.036.020 en CDT's), lo que garantiza adecuada liquidez y refleja políticas prudentes de inversión.
- **Cartera de deudores neta:** \$173.602.014, con aumento en las cuentas por cobrar pero con una importante provisión de deterioro constituida (\$179.085.713), lo que evidencia gestión activa del riesgo crediticio.
- **Propiedad, planta y equipo neto:** \$20.926.500, con depreciación acumulada reconocida, acorde a la política contable de línea recta.

#### b. Pasivo

El pasivo total cerró en **\$273.435.432**, manteniéndose estable frente a 2023:

- **Las cuentas por pagar** (\$184.852.290) incluyen costos y gastos operacionales devengados.
- **Los pasivos estimados** (provisiones) ascienden a \$64.802.977, principalmente por mantenimiento y reposición de activos comunes (ascensores, puertas y sistemas contra incendio), mostrando una adecuada provisión financiera.

#### c. Patrimonio

El patrimonio alcanzó **\$112.540.580**, con un crecimiento del 49% respecto a 2023, debido al aumento de las reservas y al resultado positivo del ejercicio.

### 3. ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

El resultado neto del ejercicio fue una utilidad de **\$20.137.037**, revertiendo la pérdida registrada en 2023 (-\$60.055.472):

- **Ingresos totales:** \$2.038.312.740, con un aumento del 17%, principalmente por incremento en cuotas de administración, intereses de mora y aprovechamientos.
- **Gastos operacionales:** \$1.887.380.578. Se destaca:
  - Disminución de honorarios y gastos diversos.
  - Incremento moderado en seguros y servicios contratados (aseo, vigilancia, administración).
  - Reducción de gastos legales y depreciaciones, optimizando costos.
- **Otros gastos:** \$130.795.124, asociados a provisiones y deterioro de cartera.

### 4. CONCLUSIONES GERENCIALES

1. **Sostenibilidad financiera:** La copropiedad mantuvo solidez financiera con liquidez adecuada y reservas crecientes, permitiendo atender obligaciones y contingencias.
2. **Gestión de ingresos y cartera:** El aumento en los ingresos y el control del deterioro de cartera evidencian acciones efectivas en recaudo y control crediticio.
3. **Control de gastos:** Se observó una política eficiente de control y racionalización de gastos, con una estructura de costos equilibrada.
4. **Provisiones y previsiones:** La adecuada provisión para mantenimiento y reposición asegura la sostenibilidad operativa futura.
5. **Cumplimiento normativo:** Los estados financieros cumplen con las normas contables aplicables y han sido certificados conforme a la Ley 222 de 1995, Ley 603 de 2000 y Ley 675 de 2001.

#### 5. RECOMENDACIONES GERENCIALES

- Continuar fortaleciendo el fondo de imprevistos.
- Mantener y mejorar la gestión de recaudo para reducir la cartera vencida superior a 90 días.
- Monitorear los contratos de prestación de servicios, buscando eficiencia y calidad.
- Evaluar la rentabilidad de inversiones financieras actuales y explorar alternativas seguras con mejor rendimiento.

Siendo las 10:25 p.m., se da por concluida la reunión.

En constancia firman:

Juan Albero Daza  
Presidente

  
Claudia Marcela Badillo  
Secretaria

ANEXO AL ACTA: 124

CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE 1

Fecha de la reunión: 21 /01 /2025 .

Hora de inicio: 07:00 PM

Lugar: Parque Central Occidente 1.

En complemento al acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada, en la hora y fecha señalada anterior mente, se deja constancia de los miembros del consejo que asistieron y participaron en la misma:

ASISTENCIA	CALIDAD
JUAN ALBERTO DAZA	PRESIDENTE
EDGAR CASTELBLANCO	VICEPRESIDENTE
MIGUEL FORERO	VOCAL
DIEGO URRITIA	VOCAL
CATALINA HUERTAS	VOCAL
FERNANDO GARZON	TESORERO
GABRIEL BELTRAN	VOCAL
CLAUDIA BADILLO & EQUIPO ADMINISTRADOR	ADMINISTRADOR

Observaciones:

---

---

---

---

  
Juan Alberto Daza  
PRESIDENTE

  
Claudia Marcela Badillo P  
SECRETARIA