

**AGRUPACI3N RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P. H.**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**  
**ACTA No. 29.**

En Bogot4 D.C., a los 27 d4as del mes de marzo del a4o 2026, siendo las 6:00 p.m., se reunieron de manera presencial en el sal3n social de la copropiedad, los copropietarios de la Agrupaci3n Residencial Prados de la Calleja P.H, previa convocatoria escrita la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, la cual fue convocada el 11 de marzo de 2026 con la debida anticipaci3n legal y estatutaria, en la forma que dispone el art4culo 39 de la Ley 675 de 2001. Con un qu3rum del 68,18%, se da inicio para tratar el siguiente orden del d4a:

1. Verificaci3n del qu3rum.
2. Elecci3n presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobaci3n del orden del d4a.
4. Aprobaci3n del reglamento de la asamblea.
5. Elecci3n Comisi3n verificadora del acta. La asamblea podr4 nombrar uno o m4s copropietarios para verificar la redacci3n del acta y su aprobaci3n.
6. Informe del Consejo de Administraci3n a4o 2025 y proyectos especiales.
7. Informe de gesti3n de la Administraci3n a4o 2025.
8. Aprobaci3n manual de convivencia (Las modificaciones requieren 70% o mayor4a calificada para aprobaci3n).
9. Dictamen del Revisor Fiscal.
10. Presentaci3n y aprobaci3n estados financieros a diciembre 31 de 2025 y ejecuci3n presupuestal del a4o 2025.
11. Presentaci3n y aprobaci3n proyecto de presupuesto a4o 2026.
12. Informe Comit4 de Convivencia.
13. Elecci3n Consejo de Administraci3n.
14. Elecci3n del comit4 de convivencia.
15. Elecci3n del Revisor Fiscal.
16. Propositiones y varios.
17. Cargadores el4ctricos vehiculares
18. Presentaci3n de obras requeridas y sugeridas
19. Cierre.

El se4or presidente del Consejo de Administraci3n Sr. Juan Carlos Covelli, da la bienvenida a los asistentes, agradece su presencia e informa la metodolog4a a seguir durante la reuni3n. Indica que, una vez explicado el procedimiento, se dar4 inicio formal a la Asamblea

### 1. VERIFICACI3N DEL QU3RUM

La se4ora Johanna D4az, en calidad de Representante Legal, da inicio a la Asamblea General, siendo la hora establecida. Se procede a la verificaci3n del qu3rum, el cual corresponde al 68,18% de coeficientes representados, cumpliendo as4 con lo requerido para deliberar y decidir. La

Administración informa que previamente se realizaron las pruebas técnicas correspondientes y se impartieron las indicaciones necesarias para el adecuado desarrollo de las intervenciones por parte de los asistentes.

### REGISTRO DE ASISTENCIA

No.	Inmueble	Propietario	Apoderado	Representado Por	Coefficiente Total
1	2301	Luis Fernando Diago			0,53
2	3602	Lucia Giraldo Arcila / Tomas Sarmiento			0,53
3	11002	Ricardo Bossa Frade / Gaby Paola Rengifo			0,53
4	4803	Elpidia Sierra // Jorge Lopez			0,53
5	1403	Orlando Guzman Martinez / Alba Londoño Portela			0,53
6	3303	Julio Cesar Gomez Avila / Gloria Penagos			1,06
7	31103	Carlos Morales / Senci Álvarez		3303	
8	2702	Juan Carlos Covelli / Myrian Reyes			1,06
9	2604	Ana Luisa Zuluaga		2702	
10	4302	Erasmo Lopez Rodriguez / Claudia Leguizamó			0,53
11	3502	Guillermo Velandia / Alejandra Velandia	Carmenza		1,06
12	3503	Carmenza Gomez Ramirez		3502	
13	3604	Gabriel Otero /			1,59
14	1602	Sofia Escobar Uribe / Hector Alfredo Lopez		3604	
15	1603	Luz Marina Segura		3604	
16	11001	Elizabeth Alonso	Juan Camilio		0,53
17	3201	Eumenides Niño // Maria Eugenia Gonzalez			0,53
18	1402	Sandra Gallego / Jaime Valencia			0,53
19	4202	Clemencia Espinosa	Mauricio Davila		0,53
20	2101	Angela Rosa Loaiza Muriel	Edinson Vargas Q.		0,53
21	1601	Daniel Diaz // Nubia Diaz			0,53
22	4104	Ines Ellvira Anaya Merizalde	German Alejandro Montañes		0,33
23	1204	Helena Salazar	Alejandro Salazar		0,53
24	2704	Maria Belen Rodriguez / Luis Fernando Aldana			0,53
25	3801	Adriana Bernal / Edgar Bernal	Chad Ledy		0,86
26	2104	Martha Emilia Ramirez		3801	
27	2504	Ana Mercedes Suarez			0,86
28	1101	Laura Esperanza Rey Ramirez		2504	
29	4303	Carlos Alberto Gomez Amorocho / Andrea Carolina Castro			0,53

30	11003	Violeta Niño / Jairo Castillo Camargo	Ana Bratriz Rey		0,53
31	31202	Luis German Moreno Ruiz			0,53
32	1904	Ivan Moreno Rodriguez / Irma Leonor Jurado			1,59
33	2203	Carlos H.Prieto Sarmiento / Claudia Prieto		1904	
34	2803	Andrea Juliana Diaz / Camilo Orduz Rangel		1904	
35	4703	Martha Elena Bermudez / Santiago Rodriguez			0,53
36	4601	Julio Rodriguez / Claudia Marcela Rodriguez			0,53
37	11104	Victor Bueno Ramirez	Flor Marina Bueno		0,53
38	2503	Cecilia Mercedes Rodriguez	Julio Beltran		0,53
39	3302	Edgar Bernal / Maria Eugenia Giraldo			1,06
40	3102	Carlota Estupifan / Luis Guillermo Cala		p3302	
41	4403	Laura Molina / Camilo Pardo			1,59
42	2602	Jairo Castillo Perez		4403	
43	4902	Concepcion Apolinar De Sarmiento		4403	
44	21204	Fabiola Gomez Franco	Moroso		0,53
45	11202	Beatriz Porras	Juanita Perez		0,53
46	41203	Pedro A. Molano Bonilla			0,53
47	4504	Cecilia De Abdala / Yamil Abdala			0,53
48	21104	Luisa Fernanda Upegui			1,06
49	2201	Gonzalo Avila / Myrian Sosa		21104	
50	4904	Julian Alberto Bayona / Yenny Paola Aranguren			1,06
51	41003	Ana Maria Giraldo / Nelson Ortiz Reyes		4904	
52	2701	Maria Del Carmen Suarez	Alexis Abendano Rios		0,53
53	3603	Maria Del Pilar Ramirez / Sebastian Eduardo Del Castillo			0,53
54	4903	Maria Claudia Hoyos / Jean Chavalier			1,06
55	2903	Amelia Meoz De Hoyos		4903	
56	11203	Pedro Camargo			1,06
57	11204	Pedro Camargo-Sonia Camargo		11203	
58	1104	Jorge Peñuela / Mayra Garcia			1,06
59	1103	Maria Cristina Restrepo		1104	
60	4801	Humberto Jimenez Dumit / Anna Susana Van Wageningen			1,06
61	11101	Humberto Jimenez		4801	
62	2802	Hugo Alfonso Niño	Raul Fernandes		0,53
63	2801	Hugo Alfonso Niño	Maria Leonor		0,53
64	3301	Armando Nieto / Miriam Fonseca			0,53
65	3401	Olga Lucia Perdomo Garcia			0,53

**DIANA**  
 FOR UNA COLOMBIA MAS HONESTA  
 Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
 División de Servicio al Ciudadano  
 Registro de Libros de Contabilidad  
 1.32.260

66	2804	Armando Nieto / Myrian Fonseca		0,53
67	1102	Carolina Lizcano / Victor Freydell Pretel		0,53
68	1401	Maria Isabel Lineros / Hector Gil		0,53
69	31003	German Gutierrez / Catherine Hudson Amaya		0,53
70	4501	Bernardo Benavides / Flor Alba Diaz		1,06
71	4301	Olga Lucia Silva	4501	
72	4203	Cesar Julio Sabogal / Ana Hilda Rojas De Sabogal		0,53
73	31101	Clemencia Del Pilar Correa	Alberto Briseño	0,53
74	21203	Alicia La Bataglia		0,86
75	3101	Ivonne Pini / Horacio Lapidus /	21203	
76	3204	Cecilia Sanchez Arcila / Alirio Soacha / Lucero Soacha		0,53
77	3403	Alfonso Vargas /	Fernando Vargas	0,53
78	1703	Natalia Gonzalez // Mario Andres Marin		0,53
79	2401	Imelda De Huertas / Publio Huertas		0,53
80	4602	Flor Marina Martinez /	Luis Medina	0,53
81	3903	Luis Alberto Medina / Gloria Morales		0,53
82	31204	Benjamin Gutierrez / Sofia De Gutierrez		0,53
83	1504	Nancy Patrica Cortes Quinbay		0,53
84	4103	Maria Teresa Riveros		0,53
85	2103	Lourdes Rivera		0,53
86	11103	Julio Cesar Calderon / Martha Godoy		0,53
87	4304	Alirio Soacha // Claudia Lucia Mantilla		0,53
88	3504	Javier Piñeiro / Lina Merchan		0,53
89	1802	Melida Ariza		0,53
90	4502	Angel Luis Mosquera / Lucia Mosquera / Ludivivin Velazco		0,53
91	2603	Carmenza Velez		0,53
92	2304	Elsa Cuartas / Jaime Mogollon	Lucas Mogollon	0,53
93	1501	Roberto Montaña / Maria Clara Gomez		0,53
94	11201	Dora Marina Rojas Villarreal		0,53
95	1902	Maria Cristina Martinez		0,53
96	2204	Diego Lopez Jaramillo		0,53
97	3902	Marina Fernandez	Marlen Guerrero	0,53
98	4204	Carmen Lucia Gomez / Jose Antonio Galan		0,53
99	4701	Stella Chahin De Aguilar		1,59
100	2202	Rosalba Alvarez Bonilla	4701	
101	4702	Lucila Giraldo De Araoz /	4701	
102	2904	Consuelo Rios Segura		0,53
103	2102	Maria Claudia Gil	Albertina Lopez	0,53
104	1702	Ligia Consuelo Crispin	David Arango	0,53

105	3904	Ivonne Suarez // Jaime Laguna		0,53
106	1901	Martha Sanchez / Juan Carlos Vergel		1,59
107	31203	Stephan Rudolph // Luisa Fernanda Sastoque	1901	
108	4401	Gladys Gaitan	1901	
109	41202	Rosa Consuelo Alvarado / Jose Luis Ortiz		0,53
110	41102	Adriana Correa Ruiz		0,53
111	3703	Constanza Buchelli		0,53
112	1203	Gladys Reyes		0,53
113	41201	Antonio Machado Palacio / Alba De Machado		1,06
114	41104	Maria Sofla De Venegas	41201	
115	2303	Luis Carlos Prieto		0,53
116	3203	Ana Maria Machado		1,06
117	41004	Guillermo Almonacid / Lidive Cardozo	3203	
118	41001	Leonardo Granados Mora / Patricia Mendoza		0,53
119	4102	Paula Andrea Saldaña // Andres Neira	Teresa Hollos	1,06
120	3104	Daniel Neira / Paula Saldaña	4102	
121	2302	Cecilia Eugenia Alario	Mario Rafael Alario Mendez	0,53
122	11102	Nohora Gomez Roa		0,53
123	3901	Olga Consuelo Jaramillo		1,59
124	3501	Maria Nelly Bueno / Daniel Trujillo /	3901	
125	31201	Carlos Vicente Baron // Fanny Silva De Baron	3901	
126	1801	Victoria Pareja / Oscar Ivan Betancourt		1,59
127	1701	Oscar Sierra / Sonia Bohorquez	1801	
128	1803	Jhon Camacho / Victoria Macias	1801	
129	4503	Guillermo Peñaranda / Maria Josefina Silva		0,53
130	1301	Luis Guillermo Londoño / Carmen Carmenza Monsalve	Myryam Peña	0,53
131	4802	Rafael Apolinar		1,06
132	41002	Rafael Apolinar	4802	
133	21202	Ricardo Peña Cortes		1,06
134	21002	Andres Peña	21202	
135	31001	Maria Lucia Rojas Ordoñez/ Gabriela Romero		0,53
136	3304	Enrique Silva Hurtado / Dora Elvira Hurtado Chacon		0,53
137	1503	Rafael Jimenez Buitrago / Nelly De Jimenez		0,53
138	21101	Jhon Sebastian Perez Tabares		0,53
139	31102	Luis Alejandro Zarate // Maria Del Rosario Garcia		

140	4901	Luz Mary Sarmlento		0,53
141	3601	Jose Tobias Castro		0,53
142	1302	Alba Consuelo Pinzon / Alejandro Llenera Ruiz		0,53
143	4404	Jorge Caballero Calderon / Gloria Gutierrez Navarro		0,53
144	4603	Hernando Ospina Callejas / Magdalena Del Pilar Ospina Mesa		1,59
145	1903	Maria Angela Cepero	4603	
146	3701	Omaira Rojas // Ximena Velosa	4603	
147	3804	Margarita Sanchez // Jose Gabriel Cubides		1,06
148	21001	Maria Claudia Villareal	3804	
149	2404	Saul Rodriguez Queruz / Blanca Belmonte		1,06
150	2402	Marla Ester Quijano / Ivan Pineda	2404	
151	1804	Andres Augusto Giraldo / Diana Carolina Bustos		0,53
152	2902	Marla Tereza Alavrez		1,06
153	2901	Cristina Barrera	2902	
154	3802	Alicia Soacha		0,53
155	2501	Alvaro Bonilla Marquez / Adriana Herminda		0,53
156	4101	Lucia Pacific		0,53
157	2703	Ricardo Dueñas / Fanny De Dueñas		0,53
158	3702	Pilar Johana Bacares Molina / Diego Ernesto Salamanca		0,53
159	3404	Urbuna Caicedo Enrrique / Norma Otalora		1,06
160	3704	Amparo Luque Quijano	3404	
161	3402	Rosa Maria Laborde / Diego Estrada /		0,53
162	41101	Edmundo Castello / Jackeline Beltran // Gabriela Castelo		0,53
163	2403	Magdalena Fernandez Aldana / Pablo Jose Quintero		0,53
164	21102	Martha Pardo Segura		0,53
165	1303	Angela Urueña De Pineda		1,06
166	1304	Juan Arturo Martinez / Ana Maria Charia	1303	
167	1704	Marco Ayala		0,53
168	4704	Jorge Gomez		0,53
169	31002	Juan Carlos Pinzon / Luz Adriana Isaza		1,06
170	31004	Pedro Castellanos / Luz Marina Pinzon	31002	
171	21201	Nelson Arias		0,53
172	4201	Eloisa Cubillos / Frnando Gaitan		0,53
173	31104	Blanca Maria Ignacia Clavijo		0,53
174	4804	Martha Lopez / Eduardo Sarmiento		0,53

175	1502	Gustavo Herrera / Giselle Acuña Herrera		0,53
176	3103	Maria Mercedes Garcia		0,53
177	41103	Eduardo Bermudez Tovar / Monica Bermudez Moya		0,53
178	1202	Juan Carlos Carvajal / Olga Lucia Vera		0,53
179	4402	Luis Roncancio Jimenez / Ingrid Harazlm		0,53
180	4604	Sandra Abril Gutierrez / Ernesto Salgado Dussan		0,53
181	2601	Hernando Lucio/Carolina Galvis		0,53
182	11004	Luz Fabiola Muñoz Vargas		1,59
183	1201	Alfredo Ruiz	11004	
184	2502	Lyda Del Carmen Gomez	11004	
<b>TOTA COEFICIENTES</b>				<b>96,72</b>

## 2. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La señora Lorena Ortiz – Administradora Delegada , propone como Presidente de la Asamblea al señor Juan Carlos Covelli y como Secretaría a la Administración, conformada por la señora Lorena Ortiz.

Se somete a votación la propuesta la cual fue aprobada con una votación del 50,36% de los asistentes.

El Presidente de la Asamblea, señor Juan Carlos Covelli, toma la palabra e indica que, con el fin de garantizar el adecuado desarrollo de la reunión, se solicita a los asistentes evitar la reiteración de intervenciones sobre temas que ya hayan sido expuestos o resueltos, con el propósito de optimizar el tiempo y dar mayor agilidad a la sesión.

De igual forma, invita a que cualquier diferencia de opinión o inquietud sea manifestada en un marco de respeto, promoviendo un ambiente constructivo que permita mantener el enfoque en los puntos del orden del día. Señala que las inquietudes serán atendidas durante la sesión y, en caso de requerir mayor análisis, se gestionarán para su posterior resolución.

Finalmente, cede el uso de la palabra a la Administración para dar continuidad al desarrollo de la Asamblea

## 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Intervención - Sin identificar Apartamento 31204:

Manifestando que el reglamento de propiedad horizontal presenta inconsistencias, específicamente entre los artículos 27 y 53, en relación con la calidad de los miembros del Consejo de Administración, señalando que uno establece que deben ser únicamente propietarios, mientras que el otro contempla también a sus delegados. Indica que esta situación ha sido advertida en reiteradas ocasiones.

**DIANA**  
FOR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

El Presidente de la Asamblea responde que, según lo entendido, el tema ya fue tratado en reuniones anteriores; no obstante, propone que sea revisado nuevamente con el apoyo del asesor jurídico una vez se incorpore a la sesión, o con el concepto de los profesionales presentes. Señala igualmente que, en la práctica, la delegación mediante poder permite la participación de no propietarios como miembros del Consejo.

Posteriormente, la asambleísta Irma Jurado (apto. 1-904) manifiesta que el tema ya fue superado, indicando que la normativa legal prevalece sobre el reglamento interno y que actualmente el Consejo cuenta con miembros delegados que no son propietarios, por lo cual considera innecesario continuar con la discusión.

El Presidente concluye que el tema podrá ser incorporado dentro de la revisión del manual de convivencia, con el fin de armonizar con el reglamento.

A continuación, la señora Lorena Ortiz administradora, procede a dar lectura al orden del día previamente remitido con la convocatoria, el cual es sometido a consideración de la Asamblea.

Seguidamente, el asambleísta Ricardo Peña (Torre 2-1202) presenta varias inquietudes: i) cuestiona la validez estadística de la elección del Presidente de la Asamblea con el 50% del quórum; ii) manifiesta que en el orden del día no se incluyó como punto prioritario lo relacionado con la asamblea extraordinaria sobre el contrato de vigilancia; y iii) propone modificar el orden del día para que el dictamen de la revisoría fiscal se trate antes del manual de convivencia, argumentando la relevancia del tema frente a inquietudes relacionadas con aspectos financieros y de aseguramiento.

El Presidente de la asamblea aclara: que la elección del Presidente de la Asamblea no requiere mayoría calificada, sino mayoría simple. Frente a las demás inquietudes, indica que el tema de vigilancia será abordado dentro del informe de gestión de la Administración.

En virtud de lo anterior, se somete a consideración de la Asamblea la propuesta de modificación del orden del día, consistente en adelantar el punto correspondiente al dictamen de la Revisoría Fiscal para que sea tratado inmediatamente después del informe de gestión de la Administración. La propuesta es puesta a votación, obteniendo como resultado su aprobación por la mayoría de los coeficientes representados con un 59,04%.

En consecuencia, se aprueba la modificación del orden del día en los términos propuestos, quedando de la siguiente manera:

1. Verificación del quórum.
2. Elección presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Elección Comisión verificadora del acta. La asamblea podrá nombrar uno o más copropietarios para verificar la redacción del acta y su aprobación.

6. Informe del Consejo de Administración año 2025 y proyectos especiales.
7. Informe de gestión de la Administración año 2025.
8. Dictamen del Revisor Fiscal.
9. Aprobación manual de convivencia (Las modificaciones requieren 70% o mayoría calificada para aprobación).
10. Presentación y aprobación estados financieros a diciembre 31 de 2025 y ejecución presupuestal del año 2025.
11. Presentación y aprobación proyecto de presupuesto año 2026.
12. Informe Comité de Convivencia.
13. Elección Consejo de Administración.
14. Elección del comité de convivencia.
15. Elección del Revisor Fiscal.
16. Proposiciones y varios.
17. Cargadores eléctricos vehiculares
18. Presentación de obras requeridas y sugeridas
19. Cierre.

#### 4. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

La señora Lorena Ortiz, informa que el reglamento de la asamblea, fue anexo en la convocatoria y se somete a votación quedando aprobado por el 58.86 % de los asistentes representados en la Asamblea.

#### 5. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DE ACTA

Se abre el proceso para seleccionar a los miembros de la comisión encargada de verificar el texto del acta de la presente asamblea

Se postulan y son designados como integrantes de la comisión verificadora del acta los siguientes copropietarios, quedando así conformada la comisión verificadora del acta.:

Sra. Irma Jurado, Torre 1-904

Sra. Marta Sánchez, Torre 1-901

Sr. Pedro Felipe Camargo, Torre 1-1204

La asamblea con votación positiva del 73,93% de los coeficientes de copropiedad debidamente representados en la reunión aprueba la designación anterior.

#### 6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2025 Y PROYECTOS ESPECIALES.

Toma la palabra el Sr. Juan Carlos Covelli, como presidente del consejo de administración del periodo marzo 2025- marzo 2026 indicando lo siguiente:

El Consejo de Administración, la Administración, la Revisoría Fiscal, la Contabilidad, hizo un esfuerzo grandísimo durante el año. Hicimos una cantidad de actividades que les vamos a relacionar a continuación. es damos las gracias y les pedimos disculpas por las incomodidades que

tuvimos durante la ejecución de las obras. En obras como nuestra portería se nos estallaron las tuberías y los fines de semana nos quedamos sin agua. En general, con excepciones, todo el personal del conjunto colaboró y entendió las actividades que hacíamos. Las actividades más representativas que desarrollamos durante el periodo las relacionamos aquí.

1. Terminación de la nueva portería.
2. Construcción depósito de basuras
3. Cambio de cables de tracción ascensores
4. Repotenciación equipo de presión agua potable
5. Adecuación precalentador planta de emergencia
6. Cambio sistema de presión y automatización fuente
7. Automatización y balanceo sistema iluminación zonas comunes
8. Apantallamiento sistema de protección para descargas eléctricas. PARARRAYOS
9. Altura adicional reja perimetral
10. Instalación cerca eléctrica
11. Refuerzo cámaras perímetro exterior.
12. Altura adicional reja perimetral
13. Instalación cerca eléctrica
14. Refuerzo cámaras perímetro exterior.
15. Cumplimiento requerimiento BOMBEROS- Luces de emergencia, sensores de humo, extintores y botiquines.
16. Mantenimiento general de jardines.
17. Cambio de luces comunales de cerramiento.
18. Mantenimiento equipos de Eyección de aguas lluvias y de riego jardines
19. Apadrinamiento parque (siembra de 250 especies de Eugénias, sendero en madera, mantenimiento arenera, Mantenimiento de rejas).
20. Un buen año en recuperación de cartera tanto a largo como a corto plazo.

El equipo administrativo y técnico del conjunto logró realizar el trabajo de cotizaciones y contratación de ejecución del proyecto con el presupuesto asignado. Se lograron ejecutar todas las actividades contractuales más algunas adicionales sin solicitar más recursos a los copropietarios.

En la ejecución de la portería tuvimos algunos inconvenientes que resolver: el proyecto eléctrico tocó llevarlo al cumplimiento de la norma RETIE, nos obligó a hacer unas obras adicionales: cuarto adicional, cajas adicionales, cambiar cierto número de elementos, mayor cantidad de obra, más mampostería, nuevas cámaras vehiculares, mayor espacio público para vehiculares, una mayor cantidad de obra en las rampas, más trámites de espacio público ante el IDU porque la licencia no contemplaba los andenes y la reconstrucción y las jardineras lo cual se tramitó ante el IDU.

Otros trabajos incluyeron: iluminación, las talanqueras, las puertas metálicas con talanqueras, el mobiliario de las guardas con asientos ergonómicos, mejora de jardines alrededor de la portería. En el componente de energía, se realizaron acciones orientadas a la optimización del consumo.

entre ellas la independencia de circuitos y el cambio de la iluminación existente, que estaba compuesta por bombillos de alto vataje.

Adicionalmente, se intervino el denominado "factor 40", correspondiente al circuito identificado como "bombas". En el año 2024, estos equipos registraron un consumo aproximado de 99.000 kilovatios. A partir del mes de junio, tras la reconfiguración del sistema, este consumo se redujo a 44.840 kilovatios. Se destaca que al analizar el balance total, se observa que el consumo global del año 2025 fue de 125.000 kilovatios, frente a 137.000 kilovatios en 2024, lo que representa un ahorro neto de 12.000 kilovatios, equivalente aproximadamente a 10 millones de pesos. Sin embargo, en términos presupuestales fue necesario realizar ajustes. Se habían proyectado aproximadamente 75 a 76 millones de pesos, pero el gasto final estuvo cercano a los 100 millones. En consecuencia, la eliminación del contador del "factor 40" no implicó la desaparición de la carga energética, sino su traslado a un circuito más eficiente, lo que generó el ahorro observado. Sin embargo, esto obligó a realizar ajustes financieros internos durante el año para cubrir el mayor gasto, evitando así la necesidad de solicitar cuotas extraordinarias a los copropietarios.

En relación a la portería, en los primeros renglones se refleja el presupuesto asignado, que ascendía a 772 millones de pesos. En la ejecución final, el gasto fue de 749 millones de pesos, lo que dejó un saldo favorable de 21 millones al cierre del ejercicio. Las obras adicionales realizadas se encuentran igualmente detalladas en el informe. Es importante precisar que, cuando se presentó inicialmente el presupuesto y las cantidades de obra a ejecutar, se estimó un valor de 706 millones de pesos que se ejecutó conforme al presupuesto previsto.

En cuanto al manejo de basuras, es importante recordar que en el año 2022 cuándo se presentó a consideración de la asamblea el proyecto de remodelación de la portería comprendía la utilización de todo el espacio que se tenía enfrente del conjunto eliminando el cuarto de basuras que tendría que reubicarse posteriormente.

Así fue aprobado finalmente el proyecto en el año 2023, con esa obligación de reubicar el cuarto de basuras por lo cual el Consejo de Administración considerando las necesidades ambientales del Conjunto logró ubicar un área ubicada en el costado de la carrera 21 del conjunto que por su cercanía a la portería donde se hacen los trasteos y a la vía pública, era el sitio ideal para la reubicación del cuarto de basuras. En ese entendimiento, se procedió a contratar a los arquitectos para que procuraran el desarrollo de esta obra de acuerdo con los parámetros urbanísticos y ambientales que posteriormente deberían ser aprobados por la curaduría urbana de Bogotá.

Se presentó a la asamblea los planos y fotografías de la ubicación del cuarto de basuras la cual se somete a aprobación de la asamblea.

Durante el desarrollo de la obra, se atendieron las inquietudes de algunos propietarios, especialmente de la torre 1, con quienes se sostuvieron reuniones y se acordaron ajustes y mejoras al proyecto. Como resultado, se logró la construcción del cuarto de basuras, solucionando de manera definitiva el problema ambiental existente.

Asimismo, se habilitó un espacio adecuado para el lavado de canecas y se implementaron sistemas de manejo de aguas residuales, como desarenadores y trampas de grasa, con el fin de garantizar que los vertimientos se entreguen a la red en condiciones adecuadas.

#### **Otras labores adelantadas:**

Se realizó la automatización y balanceo del sistema de iluminación en las zonas comunes. Ya no es necesario que el personal de vigilancia manipule manualmente los interruptores, ya que el sistema opera mediante fotoceldas que encienden y apagan la iluminación de acuerdo con la radiación solar.

Asimismo, se llevó a cabo el apantallamiento y la instalación de pararrayos en las cuatro torres, en cumplimiento de la normatividad vigente en materia de protección contra descargas eléctricas. Se incrementó la altura de la reja perimetral y se encuentra en proceso la instalación de la cerca eléctrica, la cual ya es visible en el costado occidental, sobre la vía principal.

En materia de seguridad, se fortaleció el sistema de videovigilancia como respuesta a las situaciones presentadas el año anterior y discutidas en la asamblea extraordinaria. A la fecha, se han instalado cuatro nuevas cámaras: una en la portería con cobertura hacia la calle, otra en la esquina de la rampa de salida con visual hacia las torres uno y cuatro, y una adicional en la torre uno, en el costado del parque, cerca de la zona de juegos infantiles.

Igualmente, se dio cumplimiento a los requerimientos del sistema contra incendios exigidos por el cuerpo de bomberos, incluyendo la dotación de botiquines, camillas y demás elementos necesarios.

Se adelantó el mantenimiento general de jardines y se realizó el cambio de la iluminación en el cerramiento de la rampa de acceso.

Por otra parte, se logró resolver una situación recurrente relacionada con el parque y el cerramiento que lo protege. Tras un proceso prolongado que incluyó gestiones ante la Alcaldía, inspecciones de policía y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), se obtuvo el apadrinamiento del parque por parte de la copropiedad. En consecuencia, el conjunto asumió compromisos de mantenimiento y seguimiento, incluyendo la presentación de informes trimestrales, los cuales ya se están cumpliendo conforme a lo acordado.

#### **Gestión de cartera y ejecución general**

En términos generales, fue un buen año en materia de cartera, especialmente en la recuperación de cartera morosa. Con el apoyo del abogado de la copropiedad, Dr. Sergio Bello, se logró recuperar una deuda significativa correspondiente a uno de los apartamentos, por un valor aproximado de 45 millones de pesos, así como avances en la recuperación de la cartera corriente. Los recursos provenientes de la cuota extraordinaria —cuya última entrega se realiza en abril— han sido ejecutados conforme a lo previsto. Se espera que, una vez mejoren las condiciones climáticas después de mayo, según los pronósticos del IDEAM, se pueda iniciar la ejecución de la impermeabilización.

En relación con la recuperación de cartera, el apartamento 1103 alcanzó un acuerdo con su propietario, gestionado por el Dr. Sergio Bello, quien presentó un informe sobre el proceso, los términos acordados y los resultados obtenidos.

Se informa que el inmueble mencionado presentaba una mora aproximada de ocho años, la cual fue recuperada en su totalidad. Señala que actualmente existe otro caso de mayor antigüedad, con más de 25 años en cartera, respecto del cual el Dr. Sergio Bello ha venido trabajando conjuntamente con el Consejo de Administración y procederá a Informar sobre su estado.

**Estado del proceso inmueble 1-401**

El Dr. Sergio Bello explicó que el proceso relacionado con el inmueble 1-401 se inició en el año 2004. En su momento, el inmueble contaba con un gravamen hipotecario a favor del Banco de la Vivienda, lo que implicaba una prelación de crédito frente a la copropiedad. Como consecuencia, cualquier recuperación debía realizarse sobre los remanentes una vez satisfecha la obligación con la entidad financiera. Indica que, aunque inicialmente se solicitó el embargo del inmueble, este no pudo materializarse debido a que ya existía un embargo previo por parte de la entidad bancaria. Posteriormente, el deudor se puso al día con la obligación hipotecaria; sin embargo, el proceso de la copropiedad no fue oportunamente reactivado por la autoridad judicial. Concluye señalando que el proceso continúa activo, que ya se han logrado avances importantes como el embargo de bienes y que se seguirá actuando con la debida diligencia para lograr la recuperación de la deuda.

**Proyecto Alameda de la Calleja**

El Sr. Camilo Pardo, miembro del Consejo de Administración presenta informe sobre las acciones jurídicas adelantadas:

En relación con la licencia de urbanismo, el 16 de febrero de 2026 el apoderado de los 16 conjuntos residenciales presentó acción de nulidad contra la licencia expedida en septiembre de 2023, bajo la modalidad de reurbanización. El 2 de marzo de 2026, el Juzgado Administrativo 69 del Circuito de Bogotá (Sección Primera) admitió la demanda y notificó al Distrito y a la Curadora Urbana No. 3. Como medida cautelar, se solicitó la suspensión provisional de la licencia, argumentando presuntas violaciones a los artículos 302 y 309 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). La Curadora Urbana presentó recursos de reposición, alegando improcedencia de la demanda por tratarse de un acto particular y concreto, así como la supuesta extemporaneidad de la acción.

Estos recursos han sido contestados oportunamente por el apoderado de los conjuntos, y la documentación ha sido compartida con las administraciones para consulta de los propietarios. A la fecha, el Juzgado se encuentra en proceso de evaluación de los recursos y las respuestas, y se espera una decisión. Se prevé que, independientemente del resultado, puedan interponerse recursos de apelación ante el Tribunal Administrativo de Bogotá.

En cuanto a la licencia de construcción, el 24 de febrero de 2026 la Curadora Urbana No. 3 otorgó la licencia correspondiente al proyecto. El 13 de marzo de 2026 se interpusieron recursos de

reposición y apelación contra dicha licencia, los cuales actualmente se encuentran en trámite. Se estima que su resolución podría tardar entre tres y cuatro meses, tiempo durante el cual no se podrán adelantar obras.

El Sr. Covelli señala que estas acciones se están adelantando de manera conjunta con aproximadamente 16 conjuntos residenciales del sector, lo que fortalece la posición jurídica frente al proyecto.

#### **Apadrinamiento del parque – intervención del Dr. Sergio Bello**

Se concede el uso de la palabra al Dr. Sergio Bello, quien explica que el parque, a pesar de contar con cerramiento, figuraba dentro del inventario del Distrito, lo que generó actuaciones por parte de la Inspección de Policía. Ante esta situación, se optó por la figura de apadrinamiento, mediante la cual la copropiedad asume responsabilidades de mantenimiento y cuidado del parque, a cambio de su uso y manejo. Esta solución permitió superar la controversia jurídica, eliminando el riesgo de sanciones por cerramiento indebido.

Indica que actualmente el proceso se encuentra en etapa final y que, en el mejor de los casos, se declarará un hecho superado y se procederá al archivo de la actuación, quedando como compromiso de la copropiedad el adecuado mantenimiento del parque.

#### **Intervenciones de assembleístas y respuestas de la Administración**

El assembleísta Sr. Pedro Molano (Torre 4, Apto. 1203) inicia reconociendo la gestión de la Administración y del Consejo, resaltando los avances logrados. No obstante, manifiesta su preocupación por problemas de impermeabilización en su apartamento, ubicado en el último piso, situación que ha reportado durante aproximadamente seis meses mediante diferentes comunicaciones formales, sin haber recibido respuesta ni solución definitiva. Indica que los daños han avanzado hasta representar un problema de salubridad, por lo cual solicita que este tema sea atendido de manera prioritaria.

El assembleísta Sr. Pedro Felipe Camargo (Torre 1, Aptos. 1203 y 1204) se suma a la preocupación por las filtraciones en los apartamentos de último piso, señalando que también ha reportado la situación con evidencia de afectaciones, incluso a terceros. Adicionalmente, expresa inquietudes sobre la construcción del cuarto de basuras, considerando que este tipo de intervenciones debieron ser previamente sometidas a aprobación de la Asamblea, y advierte posibles implicaciones normativas y estéticas. Destaca, sin embargo, de manera positiva la adecuación de la recepción, la cual contribuye a la valorización del conjunto. Finalmente, manifiesta preocupación por el funcionamiento del sistema de citofonía y solicita evaluar alternativas que mejoren su operatividad.

Un assembleísta no identificado interviene señalando fallas en el sistema de citofonía, cuestionando la falta de consulta a la Asamblea en decisiones relacionadas con el cuarto de basuras y el manual de convivencia, así como inquietudes sobre el uso de parqueaderos para motocicletas y bicicletas por parte de personas no residentes, solicitando claridad sobre su regulación.

La asambleísta Marta (Torre 1, Apto. 1103) reconoce las mejoras realizadas en el conjunto, pero expresa preocupación frente a la nueva empresa de vigilancia, relatando un caso de inseguridad ocurrido en otro conjunto que cuenta con el mismo proveedor, con el fin de alertar sobre posibles riesgos.

Otro asambleísta (Torre 3, Aptos. 404 y 704) insiste en que ciertas obras debieron ser aprobadas por la Asamblea, cuestiona el sistema de citofonía y reitera la gravedad de las filtraciones en el sótano, señalando que estas pueden generar afectaciones estructurales a futuro. Solicita priorizar este tipo de intervenciones sobre proyectos adicionales.

La asambleísta Claudia Hoyos (Torre 4, Apto. 903) manifiesta dificultades con el sistema de citofonía, especialmente para personas mayores, indicando que el modelo actual basado en telefonía móvil no resulta funcional en todos los casos. Solicita evaluar el restablecimiento de un sistema más accesible.

La asambleísta Consuelo Alvarado (Torre 4, Apto. 1202) hace un llamado a mantener un ambiente de respeto en las intervenciones y coincide en la necesidad de mejorar los canales de comunicación del conjunto, señalando que actualmente existen dificultades para contactar tanto a la portería como a la Administración.

El asambleísta Moreno (Torre 1, Apto. 904) considera que el sistema de citofonía es adecuado en su diseño, pero presenta fallas en su operación, atribuyendo el problema a la falta de respuesta del personal de vigilancia. Señala que realizó pruebas que evidencian que las llamadas sí ingresan, pero no son atendidas.

#### **Respuesta del Presidente – Sr. Juan Carlos Covelli**

El Presidente responde que el tema de filtraciones en sótanos no fue incluido en la propuesta del año anterior debido a su alto costo, ya que su solución implicaría intervenciones estructurales de gran magnitud, como la demolición de áreas existentes. Señala que se evaluará el alcance de esta problemática y se presentará una propuesta con costos en una próxima asamblea.

En relación con la citofonía, indica que se han tomado medidas para mejorar el sistema, incluyendo la instalación de unidades adicionales de respuesta. Propone evaluar, en el punto de proposiciones y varios, alternativas como el fortalecimiento del sistema actual o la revisión de opciones disponibles en el mercado.

Respecto a los cuestionamientos sobre decisiones del Consejo, aclara que el tema de la reubicación del cuarto de basuras fue aprobado en la Asamblea General de 2022 (Acta No. 023), en la cual se indicó que estaba pendiente un lugar por definir, decisión que fue retomada por la actual administración.

Sobre el tema de licencias, señala que se realizaron consultas tanto jurídicas como ante curadurías urbanas, con el fin de garantizar el cumplimiento normativo. Se optó por tramitar la licencia de

construcción, contando con el acompañamiento de un arquitecto especializado, y actualmente el proceso se encuentra en curso.

#### **Intervención del abogado de la copropiedad – Dr. Sergio Bello**

El Dr. Sergio Bello explica que, si bien existe normativa reciente que podría permitir ciertas intervenciones sin licencia en determinados casos, se optó por elevar consulta formal ante la curaduría para mayor seguridad jurídica. Indica que la recomendación recibida fue tramitar la licencia correspondiente, sin perjuicio de otras interpretaciones posibles dentro del marco normativo.

La asamblea con el voto positivo del 99% de los asistentes que equivales al 73.93 de los coeficiente de copropiedad del Conjunto debidamente representados en la reunión, autorizó a la administración para adelantar ante la Curaduría Urbana de Bogotá la obtención de la Licencia de Construcción del cuarto de basuras con la ubicación sobre el costado de la carrera 21 del Conjunto y las características presentadas anteriormente en la reunión, considerando que el manejo de las basuras en este lugar cumplen con los diseños y normas ambientales exigidas en Bogotá.

### **7. INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN – INTERVENCIONES Y RESPUESTAS**

La Administradora Delegada presenta el informe de gestión del año 2025, destacando las principales acciones ejecutadas:

- Realce del cerramiento en zonas de parques, con el fin de fortalecer la seguridad.
- Optimización del sistema hidroneumático mediante repotenciación de bombas y mejoras en el tablero de control.
- Instalación y certificación de 76 puntos de anclaje para trabajo en alturas.
- Reinstalación del sistema de pararrayos en las cuatro torres.
- Construcción de la nueva portería y adecuación del cuarto de basuras.
- Implementación del proyecto de apadrinamiento del parque, aprobado por el IDRD.
- Intervenciones de paisajismo y mantenimiento de zonas verdes.
- Ejecución de mantenimientos en redes hidráulicas, cubiertas, ascensores, iluminación y zonas comunes.
- Lavado y desinfección de tanques de agua potable.
- Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), incluyendo capacitaciones y dotación de equipos.
- Jornadas de fumigación y control de plagas.
- Gestión de pólizas de seguros y atención de siniestros.
- Avances en recuperación de cartera, destacando el caso del apartamento 1-1005.

**Intervenciones adicionales de los asambleístas**

Un asambleísta sugiere unificar las presentaciones del Consejo y de la Administración para evitar duplicidad de información en futuras asambleas.

La asambleísta Patricia Mendoza consulta sobre posibles efectos de la repotenciación de las bombas en la presión del agua, señalando disminución en su apartamento. La Administración indica que no se han recibido reportes similares, pero se compromete a verificar la situación.

El Presidente explica que el sistema de presión no ha sido modificado en su capacidad, pero se realizará revisión técnica para descartar posibles desajustes.

El asambleísta César Zaboga plantea inquietudes sobre la estructura de gobierno de la copropiedad, señalando posibles duplicidades de funciones entre el Consejo y la Administración, y propone revisar la implementación de normas técnicas de gestión.

El asambleísta Chad Laidy resalta la necesidad de capacitar al personal de vigilancia en manejo de situaciones operativas, mencionando un caso en el que no supieron responder ante una emergencia hidráulica.

El asambleísta Iván Moreno indica que existen manuales y protocolos previamente elaborados, recomendando su actualización y aplicación efectiva mediante capacitaciones.

**Respuesta final del Presidente**

El Presidente reconoce la necesidad de fortalecer los procesos de capacitación y actualización de protocolos operativos, especialmente en relación con los sistemas hidráulicos y eléctricos.

Indica que se revisarán los manuales existentes y se ajustarán conforme a las mejoras técnicas implementadas, incluyendo los cambios en el sistema de bombeo.

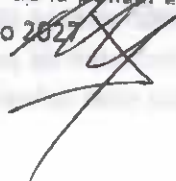
Finalmente, reitera el compromiso de la Administración y del Consejo de continuar mejorando la gestión operativa y procede a dar continuidad al orden del día.

**8. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL E INTERVENCIONES ASOCIADAS**

**Dictamen del Revisor Fiscal**

El Revisor Fiscal, Sr. José Manuel Arango, informa que, para la elaboración de su dictamen, tuvo acceso a los informes de la Administración y del Consejo de Administración, los cuales se presentaron de manera separada debido a la necesidad de abordar temas específicos de especial relevancia.

En primer lugar, se refiere al tema de la póliza de seguros, señalando que inicialmente existía una cobertura parcial de la copropiedad (aproximadamente el 75%), como consecuencia de un avalúo deficiente. Posteriormente, se realizó un nuevo análisis técnico, logrando ajustar la cobertura total de las áreas, lo que implicó un incremento en el valor de la póliza. Este ajuste generará un impacto en el presupuesto futuro, particularmente en el año 2027.



En segundo lugar, menciona el proceso de selección de la empresa de vigilancia, en el cual participó un comité designado por la Asamblea para apoyar al Consejo de Administración. Destaca que el éxito del servicio de vigilancia depende fundamentalmente de la calidad y experiencia del personal asignado, más allá de la empresa contratada.

En relación con la situación financiera, indica que los estados financieros reflejan razonablemente la realidad de la copropiedad. Sin embargo, advierte que el balance presenta una situación ajustada de liquidez, evidenciando un déficit aproximado de 10 millones de pesos al cierre del ejercicio, considerando las obligaciones existentes frente a los recursos disponibles.

Explica que, aunque existen cuentas por cobrar y recursos diferidos, estos no representan liquidez inmediata, lo que obliga a una administración cuidadosa del flujo de caja. Señala que la operación se ha sostenido mediante una adecuada programación de gastos y la optimización de recursos financieros, incluyendo el uso de instrumentos como cuentas de fiducia que generan rendimientos.

Resalta la política adoptada de provisión del 100% de la cartera de difícil recaudo, como mecanismo de transparencia contable, sin que ello implique su eliminación del balance.

Finalmente, destaca el fortalecimiento de los controles internos, particularmente en el manejo de recursos financieros, mediante esquemas de doble autorización (tokens) entre la Administración y el Consejo, lo que garantiza transparencia y control en los pagos.

#### **Intervenciones de los asambleístas**

El asambleísta Pedro Molano señala que el costo de la vigilancia representa un porcentaje significativo del presupuesto (aproximadamente 58%) y advierte sobre los incrementos derivados de ajustes normativos, lo que podría requerir la evaluación de alternativas en materia de seguridad.

Un asambleísta consulta sobre la viabilidad de desarrollar nuevos proyectos (como zonas BBQ o áreas húmedas), considerando la situación financiera presentada. El Revisor Fiscal indica que, en el corto plazo, no se cuenta con disponibilidad suficiente para este tipo de inversiones, pero sugiere que podrían evaluarse en ejercicios presupuestales futuros.

El asambleísta Benjamín Gutiérrez cuestiona el criterio utilizado para el cálculo de las cuotas de administración, señalando posibles inconsistencias frente a la normativa aplicable. El Presidente de la Asamblea explica que el ajuste aplicado responde a decisiones adoptadas previamente por la Asamblea, con el fin de cubrir incrementos en costos operativos, especialmente aquellos asociados al salario mínimo.

El asambleísta César Solón plantea observaciones técnicas sobre la estructura del presupuesto, en particular sobre la inclusión de partidas de "proyectos especiales" dentro del presupuesto ordinario, sugiriendo que estas deberían manejarse de manera independiente.

El Revisor Fiscal aclara que la inclusión de estas partidas responde a decisiones adoptadas en ejercicios anteriores, con el fin de ejecutar obras necesarias sin recurrir a cuotas extraordinarias adicionales, aprovechando eficiencias en la gestión de gastos.

### Conclusiones del Revisor Fiscal

El Revisor Fiscal concluye que:

- Los estados financieros reflejan de manera razonable la situación de la copropiedad.
- Existe una situación de liquidez ajustada que requiere manejo prudente.
- Los recursos han sido administrados con criterios de transparencia y control.
- Las decisiones presupuestales deben evaluarse cuidadosamente, especialmente en lo relativo a nuevos proyectos o incrementos en gastos recurrentes.

## 9. APROBACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

### Presentación del Manual

El Presidente de la Asamblea, Sr. Juan Carlos Covelli, informa que se cuenta con un quórum del 82%, suficiente para adoptar decisiones que requieren mayoría calificada.

Explica que el manual de convivencia vigente data del año 2004 y que el documento presentado corresponde a una actualización integral al año 2026. Señala que su elaboración tomó aproximadamente seis a siete meses, con la participación del Consejo de Administración, la Administración y el acompañamiento jurídico del Dr. Juan David Cuervo, así como la revisión del abogado de la copropiedad, Dr. Sergio Bello.

Indica que se recibieron observaciones de algunos copropietarios, las cuales fueron analizadas y, en su mayoría, incorporadas en el documento final. Se concede el uso de la palabra al Dr. Juan David Cuervo, quien participa de manera virtual.

### Intervención del Dr. Juan David Cuervo – Abogado

El Dr. Cuervo explica que el objetivo del manual es adaptar las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y demás normas aplicables a la realidad específica de la copropiedad, proporcionando herramientas para la resolución de conflictos y el fortalecimiento de la convivencia.

Señala que el documento fue objeto de múltiples revisiones, incluyendo ajustes de redacción, verificación normativa y alineación con el reglamento de propiedad horizontal. Indica que se incorporaron las observaciones recibidas y que el manual contempla aspectos prácticos del día a día, como uso de zonas comunes, manejo de mascotas, parqueaderos, y procedimientos sancionatorios con respeto al debido proceso.

Aclara que algunos cobros contemplados aplican exclusivamente a usos específicos y periódicos de zonas comunes (por ejemplo, actividades organizadas), y no a eventos ocasionales como reuniones familiares.

### **Intervenciones de los assembleístas**

El assembleísta Leonardo Granados manifiesta que el documento requiere una revisión más profunda antes de su aprobación. Señala que el tiempo otorgado para su análisis fue insuficiente y advierte posibles inconsistencias jurídicas, entre ellas: inclusión de disposiciones no contempladas en el reglamento de propiedad horizontal, referencia a normas derogadas, regulación de materias ajenas al ámbito del manual y posibles vulneraciones a derechos de los copropietarios. Sugiere no someter el documento a aprobación en esta sesión y realizar un proceso de ajuste previo.

Un assembleísta interviene solicitando evitar discusiones extensas y propone que el tema se resuelva mediante votación. Adicionalmente, plantea inquietudes sobre la redacción de algunos artículos, en particular en relación con el cobro de parqueaderos de visitantes y disposiciones que podrían generar interpretaciones ambiguas.

La assembleísta Claudia Mantilla expone observaciones en representación de un grupo de copropietarios que participan en actividades de bienestar como clases de yoga y zumba. Señala su desacuerdo con el cobro a personas externas en estas actividades, argumentando que generan valor social y bienestar para la comunidad, y solicita que el criterio de cobro sea revisado bajo principios de equidad y proporcionalidad.

El assembleísta Julio César Calderón propone aplazar la aprobación del manual, considerando la extensión del orden del día y la necesidad de analizar el documento con mayor profundidad en una sesión posterior.

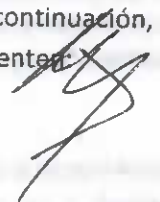
### **Propuesta de la Presidencia**

El Presidente propone inicialmente aplazar la aprobación del manual para una próxima asamblea, con el fin de recoger nuevas observaciones, realizar ajustes y presentar una versión revisada en una próxima asamblea.

La asamblea estuvo de acuerdo con lo anterior

## **10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2025**

Toma la palabra la Sra. Nydia Santana - Contadora: Presentó de manera breve los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025. Quiero mencionar a la señora Melida Arisa, quien apoyó en la revisión de los estados financieros, trabajamos conjuntamente durante la semana en este proceso. A continuación, realizaré un resumen general y posteriormente atenderé las inquietudes que se presenten.



**AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT: 830.005.198-3**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**(Expresado en pesos)**

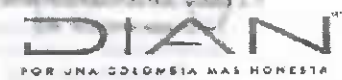
Activo	2025	2024
<b>Activo Corriente:</b>		
Cuentas por cobrar - Clientes	1.200.000	1.200.000
Caja menor - Caja Principal	0	2.500.000
Reserva de utilidades	180.132.120	96.887.000
Reserva de depreciación - Bienes de uso común	129.428.120	41.880.711
Reserva de depreciación - Bienes de uso particular	11.514.000	11.514.000
Reserva de depreciación - Bienes de uso común	17.000.000	17.000.000
Cuentas por pagar - Comerciales	14.595.700	14.595.700
Cuentas por pagar - Impuestos y contribuciones	6.882.441	6.882.441
Cuentas por pagar - Otros	10.770.100	10.770.100
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>530.110.665</b>	<b>757.518.769</b>
<b>Activo No Corriente:</b>		
Cuentas por cobrar - Comerciales	242.085.079	242.085.079
Reserva de depreciación - Bienes de uso común	242.085.079	172.800.700
Cuentas por pagar - Otros	17.302.400	17.302.400
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>62.363.366</b>	<b>189.268.082</b>
<b>Total Activo</b>	<b>601.483.050</b>	<b>946.786.851</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		
<b>Pasivo Corriente:</b>		
Cuentas por pagar	181.077.304	92.388.770
Provisiones	5.799.941	5.293.007
Reserva de depreciación - Bienes de uso común	7.073.800	6.820.961
Reserva de depreciación - Bienes de uso particular	30.007.567	2.213.960
Otros pasivos - Cuentas por pagar	0	207.208.700
Otros pasivos - Cuentas por pagar	317.061.000	0
Otros pasivos - Cuentas por pagar	0	0
<b>Total Pasivo</b>	<b>419.001.150</b>	<b>311.662.630</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Reserva de depreciación - Bienes de uso común	27.489.800	146.177.000
Fondo de reservas	230.122.100	81.462.711
Reserva de depreciación - Bienes de uso particular	1.700.000	1.700.000
Reserva de depreciación - Bienes de uso común	18.100.100	18.100.100
<b>Total Patrimonio</b>	<b>187.481.900</b>	<b>614.820.721</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>601.483.050</b>	<b>946.786.851</b>

Las notas que se acompañan a los estados financieros hacen parte integral de los mismos.

*Johanna Díaz Martínez*  
**Johanna Díaz Martínez**  
 Administradora General

*Nydia Santana Neira*  
**Nydia Santana Neira**  
 Contadora

*Jose Manuel Arango Rendon*  
**Jose Manuel Arango Rendon**  
 Contador



Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
 División de Servicio al Ciudadano  
 Registro de Libros de Contabilidad  
 1.32.260

**AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT: 830.005.198-3**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**

**(Expresado en pesos)**

	Notas	31-dic-25	31-dic-24
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
Cuentas de Administración			
Fondo de Depreciación	5	1.478.996.000	1.478.996.000
Reservación de Cuentas de Administración		96.398.000	15.630.000
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	7	<b>1.619.941.000</b>	<b>1.478.996.000</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>			
Depreciación	18	1.000.957.718	1.007.058.667
Mantenimiento y reparaciones		184.376.529	131.888.174
Seguros		80.467.207	81.398.343
Cuentas de Impuesto		80.378.264	71.521.994
Intereses		99.134.000	94.420.718
Adquisición e instalación y mantenimiento de bienes		181.372.888	51.854.479
Comisiones		20.812.113	29.344.418
Gastos legales		14.000.000	11.920.000
<b>Total Egresos Operacionales</b>	9	<b>1.561.678.006</b>	<b>1.454.250.014</b>
<b>Resultados Operacionales</b>	9	<b>58.262.194</b>	<b>24.745.986</b>
<b>Resultado no operacional, neto</b>			
Ingresos no operacionales	19	96.884.000	80.561.965
Egresos no operacionales	20	(1.830.154)	(15.483.302)
	8	<b>44.936.149</b>	<b>25.301.763</b>
<b>Resultado antes provision</b>	8	<b>103.198.343</b>	<b>50.047.749</b>
Provisiones deudas a corto plazo		23.279.632	18.971.800
<b>Resultado antes fondo de Imprevistos</b>	9	<b>79.918.711</b>	<b>31.325.749</b>
Fondo de Imprevistos		16.378.000	17.600.000
<b>Resultado antes provision pasivos estimados</b>	9	<b>63.540.711</b>	<b>15.725.749</b>
Reservas estimadas y provisiones	21	47.441.801	2.911.000
<b>Resultado del Ejercicio</b>	9	<b>16.138.910</b>	<b>13.210.389</b>
<b>INFORMACION SOBRE PARTIDAS EXTRAORDINARIAS</b>			
Ingresos latentes para provisiones a corto plazo	9	271.254.217	0
Egresos totales de provisiones a corto plazo		148.500.000	0
Excedentes e depósitos de la anterior	9	<b>21.748.989</b>	<b>0</b>

Las notas que se acompañan a los estados financieros hacen parte integral de los mismos.

*Johanna Diaz Martinez*  
**Johanna Diaz Martínez**  
 Administradora Civil P.R. S.A.S.  
 Representante Legal

*Nydia Santana Neira*  
**Nydia Santana Neira**  
 Contadora Pública  
 Tarjeta Profesional No. 61607-E

*Jose Manuel Arango Rendón*  
**Jose Manuel Arango Rendón**  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional No. 28887-E

**AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT: 830.005.198-3**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**(Expresado en pesos)**

	<u>31-dic.-25</u>	<u>31-dic.-24</u>
<b>Reservas</b>		
Saldo inicial del periodo - Fondo de Imprevistos	\$ 83.482.771	\$ 158.853.622
Aumento fondo de imprevistos	\$ 16.345.800	\$ 11.800.000
Aumento fondo de imprevistos - modificaciones para otros	\$ 3.181.303	\$ 8.329.118
Utilización para reserva proyecto porteria	\$ -	\$ -131.000.000
<b>Saldo final del periodo - Fondo de Imprevistos</b>	<b>\$ 105.123.128</b>	<b>\$ 83.682.771</b>
Reserva Reforma reglamento propiedad horizontal	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000
Saldo inicial del periodo	\$ 1.750.000	\$ -
Utilización reserva	\$ -	\$ -
<b>Total Reserva reglamento propiedad horizontal</b>	<b>\$ 3.750.000</b>	<b>\$ 5.000.000</b>
<b>Reserva proyecto porteria</b>		
Saldo inicial	\$ 188.650.040	\$ 176.650.040
Traslado resultados ejercicios años anteriores	\$ -	\$ 30.000.000
Traslado fondo de imprevistos	\$ -	\$ 100.000.000
Utilización reserva porteria	\$ 89.430.293	\$ -
Utilización reserva a cambio de crédito de vivienda	\$ 27.710.748	\$ -
<b>Total Reserva proyecto porteria</b>	<b>\$ 336.650.040</b>	<b>\$ 336.650.040</b>
<b>Resultados ejercicios años anteriores</b>		
Saldo inicial del periodo	\$ 176.277.521	\$ 176.277.521
Traslado resultados años anteriores	\$ 83.810.309	\$ 30.346.343
Utilización resultados años anteriores - proyecto porteria	\$ -	\$ -30.000.000
Utilización provisiones cartera	\$ 112.819.248	\$ -
<b>Resultados Ejercicios años anteriores</b>	<b>\$ 57.469.670</b>	<b>\$ 176.277.521</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		
Saldo inicial del periodo	\$ 11.248.880	\$ 30.210.381
Traslado a resultados de periodos anteriores	\$ -	\$ 30.346.343
Resultado del periodo	\$ 16.139.122	\$ 13.210.389
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>\$ 16.139.122</b>	<b>\$ 13.210.389</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 182.481.920</b>	<b>\$ 614.820.771</b>

Las notas que se acompañan a los estados financieros hacen parte integral de los mismos.

*Johanna Diaz*  
**Johanna Diaz Martinez**  
 Contadora Publica  
 Registrada No. 10000

*Mydia Santana*  
**Mydia Santana Navea**  
 Contadora Publica  
 Registrada No. 82007-9

*Jose Manuel Arango*  
**Jose Manuel Arango Rendon**  
 Contador Publico  
 Registrado No. 10000

**DIAN**  
 POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
 División de Servicio al Ciudadano  
 Registro de Libros de Contabilidad  
 1.32.260

**AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALIFIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT 830 005 198-1**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**(Expresado en pesos)**

	31 dic 25	31 dic 24
<b>Flujo de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Resultado del ejercicio	\$ 18.138.222	\$ 11.210.289
Reversión de otros resultados	283.895.079	10.724.000
	<u>226.945.957</u>	<u>31.934.289</u>
<b>Cambios Netos en los activos y pasivos operacionales:</b>		
Cuentas por cobrar - clientes de construcción	8.308.238	12.227.940
Activos pasivos por intereses	8.123.049	8.882.770
Otros Activos por cobrar	30.287.887	40.415.450
Cuentas por pagar	33.817.280	41.488.745
Obligaciones financieras	596.324	172.295
Reserva técnica	-2.897.421	6.600.001
Patrimonio asociado a constructores	-47.491.321	-2.845.880
Otros Pasivos	5.274.288	6.278.181
Otros Pasivos - otros administrativos	8.202.883	87.371.767
Incremento (decrecimiento) por las actividades de operación	<u>216.682.363</u>	<u>98.156.991</u>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de financiación:</b>		
Recepción de préstamos (173.200)	16.326.898	25.328.108
	<u>16.326.898</u>	<u>25.328.108</u>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Saldo al inicio del año de inversión y equivalencias financieras	100.344.340	100.344.340
Saldo al final del año de inversión y equivalencias financieras	678.214.213	956.428.275
Flujo de efectivo por las actividades de inversión	<u>577.869.873</u>	<u>856.083.935</u>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de cambio de moneda:</b>		
	<u>379.009.852</u>	<u>679.314.214</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

*Johanne Diaz Martinez*  
 Johanne Diaz Martinez  
 Administradora General  
 Representante Legal

*Maria Santana*  
 María Santana  
 Representante Legal

*José María Arango*  
 José María Arango  
 Representante Legal

No habiendo más preguntas se procede a realizar la votación para la aprobación de los Estados financieros:

La Asamblea de Copropietarios con un voto afirmativo de 59,63% de los Coeficientes representados en la reunión aprobó los estados financieros del conjunto agrupación prados de la calle con corte al año 20 25.

### 11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026

Toma la palabra la Sra. Nydia Santana – Contadora de la Copropiedad: La elaboración del presupuesto se realizó en varias reuniones, revisando cada ítem de manera detallada.

#### AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA

NIT: 830 005.198-3

#### PRESUPUESTO PROYECCION 2026

	Ejecutado Año 2025	PRESUPUESTO 18,08%
<b>INGRESOS</b>		
Cuotas de Administración	1.695.072.000	1.967.595.703
Descuento por Pronto Pago	-75.131.000	-98.379.785
Intereses de Mora	16.689.500	20.000.000
Uso salon social	3.195.000	5.055.000
Sancion uso inadecuado parqueadero de visitantes	1.445.000	1.000.000
Reciclaje	1.550.000	1.550.000
Reclamación poliza seguros areas comunes	10.293.500	0
Sancion inasistencia asamblea de copropietarios	1.480.000	0
Sancion manual de convivencia - mascotas	379.466	0
Invitado cancha squash	310.000	0
Celebracion dia de las velitas	3.686.967	0
Invitado celebracion dia del niño	737.800	0
Aprovechamiento descuento proveedores. Tactica y Casablanca	3.747.580	0
Evento kermess	100.000	0
Aprovechamiento/venta tanque	550.000	0
Otros/ aseo salon social	50.000	0
Ajuste al peso	7.290	0
Recuperacion deterioro cartera	32.644.200	0
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 1.696.807.303</b>	<b>\$ 1.896.820.918</b>
<b>GASTOS SERVICIOS</b>		
Servicio de Vigilancia	545.587.989	729.340.318
Servicio de vigilancia - motorizado	16.408.626	20.662.044
Servicio de Aseo	230.446.318	307.742.408
Administrador	85.790.824	98.280.000
Energia	116.866.391	128.609.842
Acueducto y Alcantarillado	12.513.350	12.254.254
Telefono - Internet	3.007.189	5.062.648
Gas	328.430	360.000
Correo Certificado y Normal	8.800	50.000
<b>Sub-total Servicios</b>	<b>\$ 1.010.967.917</b>	<b>\$ 1.302.361.514</b>

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
División de Servicio al Ciudadano  
Registro de Libros de Contabilidad  
1.32.260

# AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA

NIT: 830 005,198-3

## PRESUPUESTO PROYECCION 2026


	Ejecutado Año 2025	PRESUPUESTO 16,08%
<b>GASTOS SERVICIOS</b>		
Servicio de Vigilancia	545.587.989	729.340.318
Servicio de vigilancia - motorizado	16.408.626	20.662.044
Servicio de Aseo	230.446.318	307.742.408
Administrador	85.790.824	98.280.000
Energia	116.866.391	128.609.842
Acueducto y Alcantarillado	12.513.350	12.254.254
Telefono - internet	3.007.189	5.062.648
Gas	328.430	360.000
Correo Certificado y Normal	8.800	50.000
<b>Sub-total Servicios</b>	<b>\$ 1.010.957.917</b>	<b>\$ 1.302.361.514</b>
<b>GASTOS DE MANTENIMIENTOS</b>		
Mantenimiento Ascensores	68.730.852	79.008.442
Repuestos y certificacion ascensores	19.852.344	10.303.200
Reparaciones Locativas	32.152.394	21.975.253
Instalación Cerca Eléctrica	0	17.000.000
Automatización Red de Alumbrado Zonas Comunes	0	7.521.000
Traslado Alumbrado Balanceo Cargas Zonas Comunes	0	3.500.000
Arreglo humedades goteras sotano	2.870.129	4.018.181
Mantenimiento cajas aguas lluvias y negras	6.190.000	7.200.000
Mantenimiento prados y jardines	6.745.865	6.500.000
Repuestos planta electrica y combustible	3.063.655	3.545.262
Mantenimiento Planta electrica	2.863.140	3.535.978
Mantenimiento equipos de gimnasio y repuestos	2.689.500	2.976.067
Mantenimiento Equipo de Presión y Eyección	3.002.608	3.470.040
Repuestos Equipo de Presión y Eyección	3.082.100	1.000.000
Mantenimiento puertas Eléctricas	0	2.100.000
Certificacion puertas	0	750.000
Certificacion anclajes	0	2.280.000
Lavado de tanque	833.000	2.142.000
Recarga Extintores	1.385.000	1.523.500
Mantenimiento y actualizacion software contable	630.327	662.474
Mantenimiento equipo de oficina	4.244.001	2.500.000
Reparaciones Internas por filtraciones de techo pisos 12	925.000	8.000.000
Mantenimiento circuito cctv	1.343.200	8.500.000
Fumigacion	773.700	3.000.000
<b>Sub-total Mantenimientos</b>	<b>\$ 161.376.815</b>	<b>\$ 203.011.396</b>
<b>GASTOS ADECUACION Y PROYECTOS ESPECIALES</b>		
Instalaciones Electricas - Bombillos	10.375.837	10.375.837
Cambio sistema cctv - camaras refuerzo vigilancia	29.440.600	25.000.000
Adecuacion rejas zona perimetral sobre parque	32.811.105	0
Sensores de humo, deteccion incendio	1.475.000	0
Adecuacion cuarto de bombas de control bombas	19.883.999	0
Cambio acometida luz - bombas	19.397.328	0
Luces de emergencia pisos (50)	2.490.000	0
Extintores saturno parqueadero	970.000	4.500.000
Demando Alameda de la Calleja	2.290.391	2.076.032
Reguerimiento bomberos - camillas y sillas de ruedas	4.417.100	0
Macetas	550.000	0
Adopcion parque	97.580	6.000.000
Sensores puertas entrada	1.309.000	0
Talanquera vehicular y brazos hidraulicos	22.294.650	0
Cuarto de basuras	14.729.309	30.000.000
<b>Sub-total gastos electricos y proyectos especiales</b>	<b>\$ 162.531.899</b>	<b>\$ 77.951.869</b>

AGRUPACION RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA

ARPC 090

NIT: 830.005.198-3  
PRESUPUESTO PROYECCION 2026

	Ejecutado Año 2026	PRESUPUESTO 16.08%
<b>GASTOS HONORARIOS</b>		
Contador	29.214.000	30.711.435
Revisor Fiscal	15.408.000	16.196.700
Asesoría jurídica	8.261.000	12.000.000
Asesoría - Acompañamiento SG-SST	4.418.000	5.280.000
Asesoría técnica - pagina web	1.333.500	1.511.895
Asesoría técnica - tala arboles	500.000	0
<b>Sub-total gastos honorarios:</b>	<b>\$ 59.134.500</b>	<b>\$ 66.700.030</b>
<b>GASTOS PERSONAL</b>		
Secretaria	40.360.835	44.349.216
Jardinero	39.875.449	44.629.032
<b>Sub-total gastos personal:</b>	<b>\$ 80.236.284</b>	<b>\$ 88.978.248</b>
<b>GASTOS DIVERSOS</b>		
Gastos de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria	4.569.328	6.500.000
Elementos de aseo	6.664.989	6.664.989
Elementos bioseguridad - botiquin	0	1.000.000
Útiles, Papelería y Fotocopias	1.212.496	1.500.000
Herramientas	1.596.800	1.600.000
Elementos de cafetería	4.691.011	4.930.253
Movilización urbana	636.900	800.000
Arreglos florales	560.000	1.680.000
Encuadernación libros de contabilidad y digitalización planos	672.945	400.000
Otros - tapa oídos para colaboradores portería	45.000	0
Combustibles y lubricantes Guadalupe	181.650	250.000
<b>Sub-total gastos diversos</b>	<b>20.831.119</b>	<b>25.325.241</b>
<b>GASTOS NOTARIALES</b>		
Gastos notariales	143.000	3.500.000
<b>Sub-total gastos notariales</b>	<b>\$ 143.000</b>	<b>\$ 3.500.000</b>
<b>GASTOS DE SEGUROS</b>		
Póliza AC	66.467.071	71.580.215
<b>Sub-total seguros</b>	<b>\$ 66.467.071</b>	<b>\$ 71.580.215</b>
<b>Sub-total egresos operacionales:</b>	<b>\$ 1.681.678.606</b>	<b>\$ 1.838.408.613</b>
<b>EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Celebración día de la Madre	1.835.400	2.500.000
Novenas Navideñas	1.108.098	1.300.000
Decoración navideña	2.609.603	500.000
Actividades Comité de convivencia	2.691.228	1.000.000
Desayuno navideño para colaboradores y empleados	897.910	1.000.000
Donación Padre celebraciones eucarísticas	1.130.000	1.200.000
Servicio recaudo empresarial	550.097	700.000
Otros - ajuste avalúo	41.800	0
Costos y gastos ejercicios años anteriores	379.000	0
Impuestos asumidos	114.685	0
Otros - daños copropietarios	1.423.500	0
Costas y procesos judiciales	210.000	0
Intereses de mora pago extemporaneo telefonía	59	0
Ajuste al pago	10.963	12.000
<b>Sub-total egresos no operacionales</b>	<b>\$ 13.082.384</b>	<b>\$ 8.212.000</b>
<b>Otros</b>		
Provisión intereses de mora	14.769.600	15.000.000
Provisión cuotas de administración no recibidas	8.510.000	10.920.000
Egreso - Reclamación póliza seguro áreas comunes	10.293.500	0
Egreso - Celebración Día del Niño	5.395.400	3.000.000
Egreso - Celebración día de las Velitas	3.238.900	0
Provisión - Construcción cuarto de basuras	3.135.002	0
Provisión - reemplazo vacaciones secretaria	2.309.999	2.500.000
Provisión - Adopción parque	4.902.420	0
Provisión - cambio sistema CCTV	10.559.400	0
Provisión - luces de emergencia	8.510.000	0
Provisión - sensores de humo	13.525.000	0
Provisión - extintores satélite	4.500.000	0
<b>Sub-total otros:</b>	<b>\$ 89.649.221</b>	<b>\$ 31.420.000</b>
<b>Sub-total-egresos</b>	<b>\$ 1.878.040.613</b>	<b>\$ 1.878.040.613</b>
Fondo de Imprevistos	16.338.000	18.750.435
<b>Total Egresos</b>	<b>\$ 1.894.378.613</b>	<b>\$ 1.896.791.048</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>16.139.122</b>	


  
 Dirección Seccional Impuestos Bogotá
   
 División de Servicio al Ciudadano
   
 Registro de Libros de Contabilidad
   
 1.32.260

El valor de la cuota quedaría así:

Apartamentos que actualmente pagan 534.000 pasarían a pagar 620.000

Apartamentos que pagaban 740.000 pasarían a pagar 859.000

Se realizará un ajuste teniendo en cuenta lo pagado entre enero y marzo, ya que se aplicó un incremento del 23%.

Para los apartamentos grandes se abonarán 153.000 en la cuota de abril.

Para los apartamentos pequeños se abonarán 111.000 en la cuota de abril.

La propuesta del Consejo es incrementar la cuota en un 16.08%.

#### **Intervención de varios copropietarios**

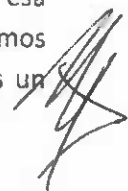
Intervención – Asambleísta Carolina Bustos (Torre 1 apartamento 804): Mi pregunta es en esta asamblea podemos cambiar el estatuto con respecto a incremento de administración que no sea por salario mínimo sino por IPC es posible hacerlo?

#### **Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea**

El problema que tenemos al cambiarlo al IPC es que los dos contratos más importantes que tenemos que es vigilancia y aseo manejan salario mínimo quiere decir que si incrementamos por IPC no tendríamos los recursos para pagarles por lo menos los tres primeros meses el problema de este año es lo que subió el gobierno si estuviéramos normal pues no estaríamos en este inconveniente de tener que ajustar mucho por los 23% que subió el salario mínimo si hoy estamos en el 16 perdón allá la señora la señora del fondo.

Intervención – Asambleísta Luz María Sarmiento (Torre 4 apartamento 901): Lo que he observado porque ha existido en muchas asambleas es que si bajan mucho el porcentaje primero van a quedar muy cortos segundo el año entrante nos veremos obligados a cortes extraordinarios porque el desfase cada vez va a ser mayor y tenemos que tener en cuenta que a partir de julio se va a reducir la jornada laboral y eso también nos va a perjudicar mucho en el pago de tanto los celadores como de las señoras de aseo entonces yo no sé si con ese porcentaje quedan muy muy justos no sé si ya lo analizar

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: bueno digamos el porcentaje está analizado para cubrir los gastos de este año no tendríamos inconveniente lo que si con el 16-8 lo que si les queríamos proponer es ya hicimos un esfuerzo este año en las cuatro cuotas que tenemos ya pagamos eso digamos vamos a terminar la cuota extraordinaria vamos a tener una rebaja en el valor de la cuota ordinaria pero que ese delta que ya pagamos lo dejáramos para atender dos horitas que tenemos prioritarias una es el sótano digamos organizar la luz de allí automatizar eso para que no la tengamos prendido todos los días que eso nos ayuda a rebajar la energía a futuro, seguir bajándolo como lo venimos haciendo entonces ese recurso que son como 50 mil pesos por apartamento los grandes como 50 mil que ya lo pagamos, lo dejáramos como un valor para atender actividades que tenemos que hacer que no vamos a hacer en este año que no las propusimos pero que necesitamos dos muy urgentes entonces les queríamos hacer esa propuesta simplemente la cuota va a quedar el valor que traíamos menos lo que estábamos pagando de la cuota extraordinaria que son 170 mil pesos por apartamento y ya hicimos un



esfuerzo muy grande en bajar del 23 al 16 entonces no tener que subir del 16 lo podemos utilizar para eso la pregunta es con respecto a lo que dijo la señora del cambio de las horas de trabajo eso está contemplado en ese valor ya lo contemplamos.

Intervención – Asambleísta Benjamín Gutiérrez (Torre 3 apartamento 1204): con fin reducir la cuota de administración, se debería analizar por qué no se presupuestan ítems que siempre aparecen ejecutados.

Pregunto por qué esos ítems no se incluyen en el presupuesto si se ejecutan de manera recurrente.

Responde la Sra. Nydia Santana - Contadora: se trata de ingresos no operacionales y son valores inciertos. No se puede proyectar una cuota de administración con base en ingresos que pueden darse o no, por prudencia, no se presupuestan estos ingresos, ya que no es seguro que se reciban, podría estimarse un ingreso por salón social de 10 millones, lo cual reduciría la cuota, pero no existe certeza de que ese valor se esta razón, es que estos ingresos no se incluyen en el presupuesto.

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: Es que son temas inciertos te voy a dar un ejemplo la basura, el reciclaje que llamamos dependemos de la cantidad de cosas que reciclamos todos, el señor que viene y nos compra eso a veces nos da 200 a veces nos da 100 y no son cifras fijas.

Responde El Sr. José Manuel Arango- Revisor Fiscal: Le voy a dar una respuesta corta para que la asamblea quede enterada del tema usted habla que en el gasto se tiene una provisión para intereses por valor de 15 millones de pesos esa misma partida está en los ingresos está contemplado como los ingresos que son los intereses originados en la cartera de difícil recaudo entonces yo lo presupuesto porque a esa persona le tengo que generar su cuenta de cobro de intereses pero es un valor que usted no va a recibir y lo va a afectar en su caja; la segunda por eso usted presupuesta que va a recibir todas las cuotas de administración incluyendo las cuotas de administración del apartamento que está en cobro jurídico entonces usted lo provisiona para efectos de que su caja no se descuadre, ¿qué es lo que pasa? la administración mira los gastos y los gastos son ciertos, todos los que usted tiene ahí son ejecutables los ingresos que se proyectan deben ser ingresos ciertos; permítame le pongo el ejemplo tengo un edificio que el 50% del presupuesto lo estaban apoyando en un alquiler de salones que ellos tenían porque ellos estaban al frente de Sancho Publicidad y Sancho Publicidad les tomaba todo el tiempo los salones resulta que ellos se dieron cuenta de que tenían primero necesidad de caja internamente y segundo que tenían unos espacios internos que los podían acomodar de la noche a la mañana a esa copropiedad se le acabó el ingreso por los salones entonces ese era hasta el año en que llega la plata era un ingreso cierto, pero se convirtió en un ingreso incierto y resulta que cuando a usted se le cae su presupuesto de ingresos en el 50% pues usted se queda sin plata para ejecutar el presupuesto de gastos entonces el presupuesto no es para satisfacer la necesidad del contribuyente o del copropietario ese cuando usted le entrega y le aprueba ese presupuesto es para que la administración se comprometa a que con los dineros que recoja haga la ejecución de

esos gastos que se supone son indispensables para el correcto funcionamiento del negocio es que la provisión es plata es plata que no va a entrar

Intervención – Asambleísta sin identificar: Apoyó la propuesta de la no devolución me parece razonable pero el tema de poner la iluminación del parqueadero de acuerdo con sensores de movimiento implica que el parqueadero se mantiene oscuro todo el tiempo es un riesgo de seguridad.

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: Solamente le colocaremos sensores al área donde están los vehículos y los corredores.

Intervención – Asambleísta sin identificar: Se mantienen prendidos esto se ha propuesto en múltiples ocasiones y siempre lo deseamos por el riesgo de seguridad nos van a terminar desvalijando los automóviles si queda oscuro van a haber robos ya ha habido con la iluminación y ahora no tenemos vigilante abajo, yo creo que esa propuesta habría que pensarla con muchísimo cuidado

Intervención – Asambleísta Lirio Soacha (Torre 4 apartamento 304): En la anterior reunión con propietarios trajimos a un ingeniero eléctrico. Él nos indicó que había unas actividades que se podían realizar, relacionadas con registros o medición, mediante las cuales se podrían generar ahorros mensuales entre 20 y 30 millones de pesos para la copropiedad, estas actividades se ejecutaron, si están pendientes o cuál es el estado actual, ya que no se recuerda con precisión el tema.

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: El ingeniero eléctrico que nos acompañó explicó que, durante las obras realizadas en la portería, se identificaron algunos contadores que posiblemente estaban obsoletos. Estos generaban gastos excesivos y, al retirarlos, se proyectaban ahorros mensuales entre 20 y 30 millones de pesos para la copropiedad. Frente a esto, se informa que sí se realizó la intervención. Se retiró el contador denominado "factor 40" y adicionalmente la empresa de energía retiró otros contadores que salían de la subestación hacia otras edificaciones.

Sin embargo, el ahorro alcanzado fue de aproximadamente 11 millones de pesos mensuales, no de 20 o 25 millones como se había estimado inicialmente. Esto se debe a que las bombas continúan consumiendo energía cada vez que operan. Esta carga fue trasladada a otro contador, el de la torre 3, donde se sigue registrando el consumo. En consecuencia, aunque se esperaba un ahorro de aproximadamente 10.000 kilovatios/mes, en realidad se logró una reducción cercana a 1.500 kilovatios, lo que explica el ahorro final de 11 millones de pesos.

Estas actividades relacionadas con el retiro de contadores fueron ejecutadas por la empresa de energía, ya que únicamente ellos pueden realizar este tipo de intervención. No se generó ningún costo para la copropiedad, lo no cual se reflejó en las tablas presentadas por el consejo de administración, no hubo costo en ese sentido pero si se adelantó el tema y otra cosa al respecto en la reunión extraordinaria pasada también hablamos de un tema de contadores para vehículos eléctricos.

Intervención – Asambleísta sin identificar (Torre 1 apartamento 901): Cuando se habla de la reinversión por parte de la empresa de vigilancia, ¿de cuánto dinero estamos hablando?

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: La propuesta de reinversión es de 75 millones de pesos.

Intervención – Asambleísta sin identificar (Torre 1 apartamento 901): ¿En qué se van a utilizar esos 75 millones?

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: Las empresas de vigilancia suelen orientar la reinversión hacia elementos que les beneficien, como instalación de cámaras adicionales o implementación de software de monitoreo desde su central. En este caso, proponían un software cuyo costo no querían asumir directamente. Sin embargo, se acordó que los 75 millones de pesos serán invertidos según decisión de la copropiedad, no de la empresa de vigilancia.

Intervención – Asambleísta sin identificar (Torre 1 apartamento 901): Respecto a la póliza de seguros, ¿qué valor agregado se obtuvo?

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: Se obtuvieron dos beneficios adicionales. En la reunión extraordinaria se solicitó un estudio de seguridad, el cual fue asumido por la empresa de vigilancia.

Intervención – Asambleísta sin identificar (Torre 1 apartamento 901): El informe de análisis de riesgo no fue enviado.

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: El estudio realizado por la empresa anterior (Táctica) fue compartido previamente. En cuanto a la reinversión actual de la aseguradora, incluyó el avalúo sin costo y un nuevo estudio de seguridad de la copropiedad, entregado hace aproximadamente 15 días. El estudio de seguridad resalta tres aspectos principales: Factor humano: Se identifica como el mayor riesgo. Se señala que situaciones de hurto han estado relacionadas con fallas en el control por parte del personal de vigilancia. Refuerzo tecnológico: Se recomienda fortalecer las cámaras exteriores y Seguridad perimetral: Se sugiere la instalación de una barrera tipo cerca eléctrica, la cual ya se encuentra en ejecución.

Adicionalmente, se hace énfasis en los parqueaderos, donde se recomienda instalar cámaras adicionales o asignar un vigilante. Las cámaras propuestas anteriormente como alternativa al reemplazo de personal aún no han sido instaladas. Está previsto implementarlas, pero requieren adecuaciones técnicas, ya que el sistema actual es mixto: cámaras análogas (coaxial) y nuevas cámaras IP, lo que implica ajustes en la infraestructura existente.

Intervención – Asambleísta María Clara Gómez (Torre 1 apartamento 501): Solicitó información sobre los 45 millones de pesos recuperados de la administración del apartamento 1103 y en qué parte del presupuesto se reflejan y también propongo evaluar la posibilidad de realizar un ahorro progresivo mensual (por ejemplo, 20.000 pesos), con el fin de anticipar futuras inversiones, como

las necesarias para solucionar problemas en los sótanos, y evitar una cuota extraordinaria elevada en el futuro.

Responde la Sra. Nydia Santana- Contadora: El dinero recuperado del apartamento 1103 hace parte de los resultados de ejercicios de años anteriores. Estos recursos se utilizaron como apoyo para el pago inicial de la póliza de seguros.

Responde El Sr. Juan Carlos Covelli - Presidente de la Asamblea: La póliza tuvo un costo total de 71 millones de pesos, de los cuales se tomaron 62 millones como préstamo de esos recursos. Este valor se está recuperando mensualmente hasta noviembre. Posteriormente, será necesario disponer nuevamente de recursos para la siguiente póliza.

La Asamblea General, con el voto favorable del 53,80% de los coeficientes representados en la reunión, aprueba el presupuesto para el año 2026 en la forma previamente descrita, incluyendo la aprobación del incremento en la cuota de administración del 16,08% a partir de abril de 2026 y la creación de una reserva con el mayor valor recaudado entre enero y marzo, destinada al incremento de la póliza y a proyectos futuros con el voto favorable del 58,56% de los coeficientes representados en la reunión.

## 12. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Sra. Alba Pachón de Machado, integrante del Comité de Convivencia, agradece a la Asamblea el apoyo recibido durante el periodo 2025-2026. Informa su renuncia, así como la de las integrantes Marta Sánchez y Natalia González, señalando la necesidad de renovación del Comité. El Presidente de la Asamblea solicita a los copropietarios canalizar cualquier queja o inquietud a través de la Administración, con el fin de evitar conflictos directos con el personal de vigilancia, especialmente en el marco del cambio de empresa prestadora del servicio.

## 13. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Presidente somete a consideración de la Asamblea la continuidad o elección de los miembros del Consejo de Administración, procediendo a la votación conforme a los nombres propuestos. La asamblea con la mayoría de 52,20 % porcentaje aprueba la reelección del Consejo de administración para el periodo 2026 2027 integrado de la siguiente manera:

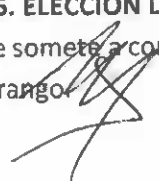
## 14. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

la asamblea con mayoría del 52.74% De los coeficientes representados en la reunión designa a las siguientes personas para integrar el comité de convivencia durante el año 2026 2027

- Sra. María Clara Gómez – Apto. 1-501
- Sra. Claudia Mantilla – Apto. 4-304
- Sra. Pilar Bácares – Apto. 3-702

## 15. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL

Se somete a consideración de la Asamblea la ratificación del actual Revisor Fiscal, Sr. José Manuel Arango.



La asamblea con el 51,67% afirmativo designó al señor José Manuel Arango como revisor fiscal de la copropiedad para el año 2026 al 2027.

## 16. PROPOSICIONES Y VARIOS

### Instalación de cargadores para vehículos eléctricos

El Presidente informa que la subestación eléctrica cuenta con capacidad disponible; sin embargo, la instalación de cargadores debe cumplir con la normatividad vigente, la cual sugiere su ubicación en zonas abiertas y no en sótanos.

Se presentan diversas posiciones por parte de los asambleístas:

- Algunos copropietarios proponen que cada propietario asuma la instalación y costo de su propio cargador.
- Otros manifiestan preocupación por los costos colectivos y riesgos asociados.
- Se presentan argumentos técnicos sobre la baja probabilidad de incendios en vehículos eléctricos y la necesidad de modernización del conjunto.
- Se plantean alternativas como la instalación de cargadores comunales o esquemas de comodato con proveedores especializados.

El Presidente aclara que cualquier decisión debe ser aprobada por la Asamblea, conforme a la normatividad vigente.

Debido a la disminución del quórum (50,85%), no es posible someter este punto a votación.

## 17. CIERRE DE LA ASAMBLEA

Siendo las 11:35 p.m., el Presidente da por terminada la Asamblea General de Copropietarios, al no contarse con el quórum requerido para continuar con votaciones.

### Firmas

Presidente de la Asamblea

  
**Sr. Juan Carlos Covelli**

Apto. 2-702

Secretaria de la Asamblea

  
**Sra. Johanna Díaz Martínez**

Administradores Díaz P.H. S.A.S.

Representante Legal

Secretaria de la Asamblea

  
**Sra. Lorena Ortiz Mayorga**

Administradores Díaz P.H. S.A.S.

Administradora Delegada

---

**ACTA DE VERIFICACIÓN**

Los suscritos propietarios, designados por la Asamblea General de Copropietarios para verificar y aprobar la presente acta:

*Irma Honor Jurado R.*

- Irma Jurado – Apto. 1-904
  
- Marta Sánchez – Apto. 1-901

*P.F. Camargo*

- Pedro Felipe Camargo – Apto. 1-1204

Certifican que el contenido del acta corresponde fielmente a lo tratado y aprobado en la Asamblea General realizada el 27 de marzo de 2026, y la aprueban por unanimidad conforme a la ley.

---

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN**

La presente acta se publica en las instalaciones de la Administración de la copropiedad, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001. Se informa a los propietarios y residentes mediante los canales habituales de comunicación, incluyendo carteleras, registro en portería y demás medios institucionales.

**DIAN**  
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá  
 División de Servicio al Ciudadano  
 Registro de Libros de Contabilidad  
 1.32.260