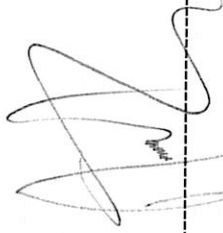


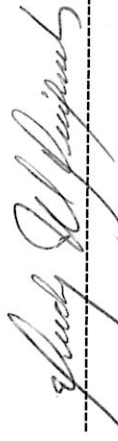
Secretario Asamblea

Rodrigo Armando Jiménez Osorio



Presidente de la Asamblea

Julio Monroy.



Judy Guaqueta

T3 apto 202



Fidel Vanegas Cantor

T.8 apto 203



Ana Beatriz Quimbayo

T8 apto 302

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH

2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 8 AP 501	0.394	Sanchez Burgos Mariela F 1	46675794		X	8:49:07 a.m.
T 8 AP 502	0.394	Beltran Noppe Sara Sofia M 6	1034781054	X		8:06:38 a.m.
T 8 AP 503	0.394	Figueroa Jose Guillermo M 1	17117777	X		7:37:24 a.m.
T 8 AP 504	0.394	Melo Manrique Angel Armando M 2	79994888		X	8:44:47 a.m.
T 8 AP 601	0.394	Castellanos Tejada Juan Sebastian M 16	1029144997		X	7:47:49 a.m.
T 8 AP 602	0.394	Amador Rodriguez Gladys Elena F 1	41624873	X		7:53:22 a.m.
T 8 AP 603	0.394	Herrera Cerpa Edgar M 17	79467263		X	8:32:25 a.m.
T 8 AP 604	0.394	Cala Rojas Henry Danilo M 1	17331184	X		8:42:07 a.m.
T 8 AP 701	0.394	Garcia Pinzon Rosa Lucia F 1	51767572		X	8:01:55 a.m.
T 8 AP 702	0.394	Perez Mendivelso Araminta M 17	24089744	X		7:46:35 a.m.
T 8 AP 703	0.394	Ramirez Velasquez Maria Cristina F 2	51989000	X		8:22:07 a.m.
T 8 AP 704	0.394	Gonzalez Murillo William Jose M 1	79269469	X		8:26:04 a.m.
T 8 AP 801	0.394	Zarate Bernal Luis Daniel M 2	19452160	X		8:32:06 a.m.
T 8 AP 802	0.394	Paez La Rotta Claudia Liliana F 1	52455978	X		8:30:29 a.m.
T 8 AP 803	0.394	Gutierrez Galeano Maria Amparo F 1	51856436	X		7:50:57 a.m.
T 8 AP 804	0.394	Martinez Lozano Danilo M 2	16256776		X	8:51:51 a.m.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

AGRUPACION RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH

NIT 900.126.601-3

Siendo las 9:00 am del 21 de febrero de 2026 damos inicio a la asamblea general ordinaria de la Conjunto Residencial Camino de Hayuelos Propiedad Horizontal, convocatoria que fue previamente enviada para desarrollar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura, discusión y aprobación del orden del día.
4. Lectura, discusión y aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Elección del comité verificador del acta de la presente asamblea y votaciones.
6. Informe de gestión del consejo y administración e informe de gestión del comité de convivencia.
 - 6.1 Socialización, discusión y aprobación de ajustes al manual de convivencia e incorporación del Decreto 768 de 2025 y Ley 2450 de 2025.
 - 6.2 Aprobación y discusión de expedición de certificado de libertad y tradición de los inmuebles faltantes al 31 de marzo de 2026, con cargo a cuenta de cobro a cada inmueble, con fecha de expedición menor a un mes.
 - 6.3 Aprobación y discusión de la incorporación al Reglamento de Propiedad Horizontal
 - 6.4 Socialización de la actualización de la Ley de Habeas Data.
 - 6.5 Aprobación y discusión del proyecto de citofonía digital.
 - 6.6 Aprobación y discusión del incremento de las Zonas Sociales, promediando incremento del salario mínimo o IPC.
7. Informe de cartera OXPEN.
8. Informe y dictamen del Revisor Fiscal.
9. Presentación, discusión y aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

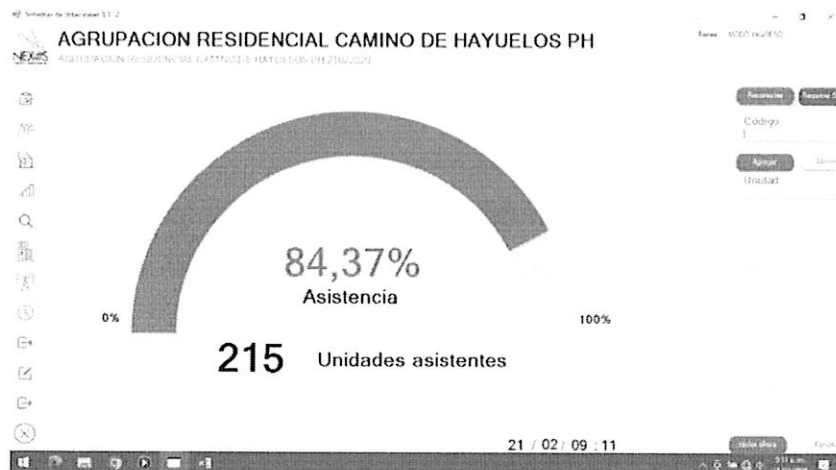
10. Presentación, discusión y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos vigencia 2026.
11. Presentación discusión y aprobación del proyecto de modernización y actualización de ascensores y su fuente de financiación.
12. Elección del consejo de administración 2026.
13. Elección del comité de convivencia 2026.
14. Elección del revisor fiscal y su suplente periodo 2026.
15. Propositiones y varios.
16. Cierre de la asamblea y verificación final de la asistencia.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Sr. Fidel Vanegas (8-203): En todas las partes donde usted dijo “aprobación” se debe decir “discusión y aprobación”, porque de lo contrario parece que fuera obligatorio aprobar, aquí vinimos a discutir cada punto. Entonces debe corregirse eso: en vez de decir aprobación, debe decir discusión y aprobación.

Sr. Administrador: De acuerdo, los porcentajes serán claros cada vez que se haga una votación.



2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

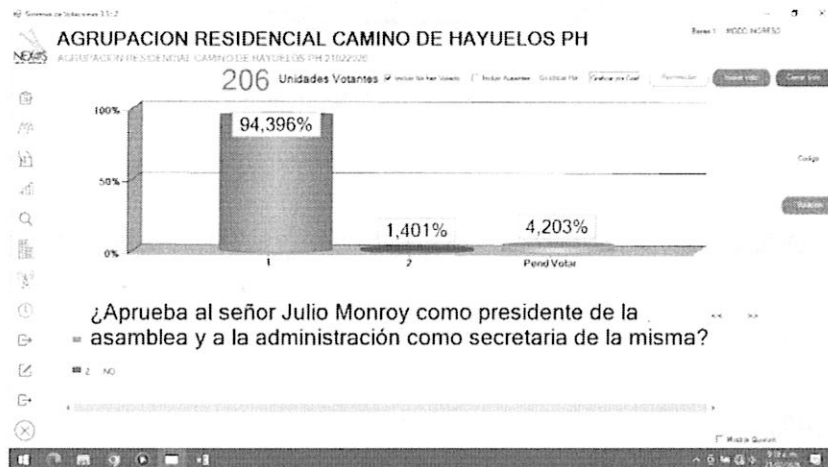
Postulado presidente de la asamblea:

- Julio Monroy (3-501).

Postulado secretario de la asamblea:

- Administración.

Votación: ¿Aprueba al señor Julio Monroy como presidente de la asamblea y a la administración como secretaria de la misma?



Resultados de la votación:

- Sí: 94,396%
- No: 1,401%
- Pendientes por votar: 4,203%

Resultados sobre el total de las unidades presentes.

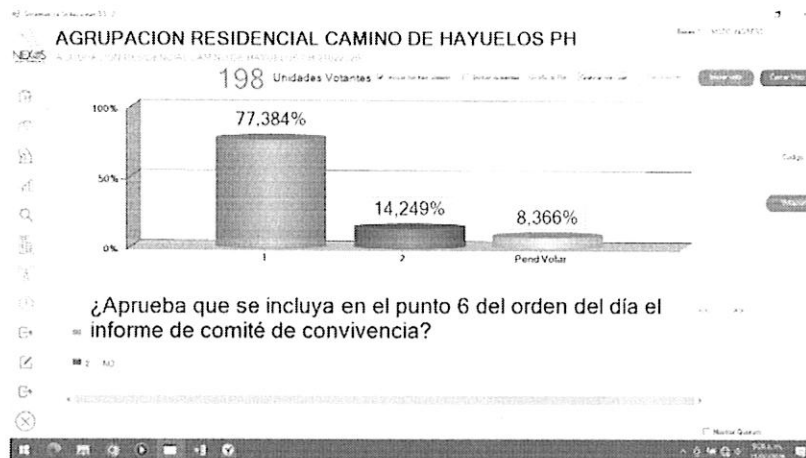
3. LECTURA DISCUSION Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se realiza la lectura del orden del día.

Sra. Ruth Beltrán (4-301): Propongo modificar el orden del día para incluir el informe del comité de convivencia dentro del punto de informe de administración y consejo.

Sr. presidente: Incluir en el orden del día, en el punto sexto: “Informe de administración, consejo de administración y comité de convivencia”, lo vamos a someter a votación.

Votación: ¿Aprueba que se incluya en el punto 6 del orden del día el informe del comité de convivencia?



Resultados de la votación.

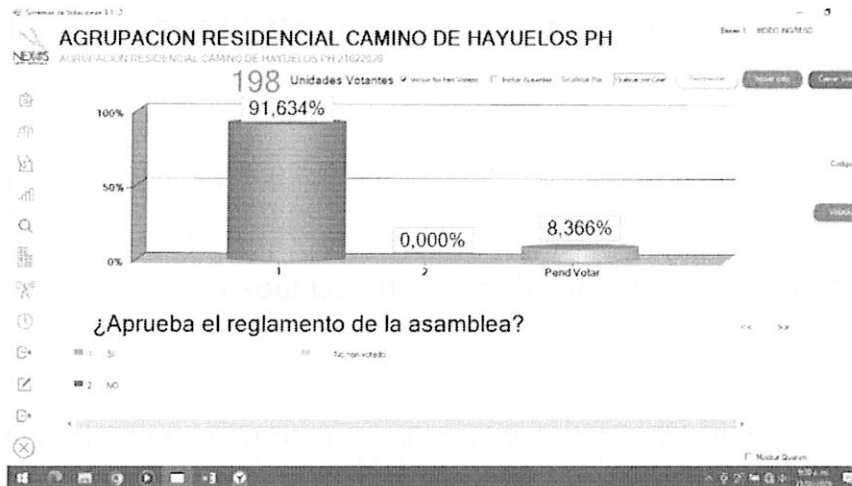
- Sí: 77,384%
- No: 14,249%
- Pendientes por votar: 8,366%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

Se realiza la lectura del reglamento de la asamblea.

Votación: ¿Aprueba el reglamento de la asamblea?



Resultados de la votación:


- Sí: 91,634%
- No: 0%
- Pendientes por votar: 8,366%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

5. ELECCIÓN DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA Y VOTACIONES.

Postulados comité verificador del acta.

- Sra. Judy Guaqueta (3-502)
- Sr. Fidel Venegas Cantor (8-203)
- Sra. Ana Beatriz Quimbayo (8-302)

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH		
POSTULADOS COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA		
#	NOMBRE	UNIDAD
1	Judy Guaqueta	T3 AP202
2	Fidel Vanegas Cantor	T8 AP203
3	Ana Beatriz Quimbayo	T8 AP302

6. INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO, ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Sr. Administrador: Buenos días, normalmente todos los años nos muestran lo que repite la contadora y lo que repite la revisora fiscal. Creemos que ellas ya van a tener su punto y nosotros ya tuvimos la oportunidad de ver los estados financieros y todo lo que tiene que ver con eso.

Para dar agilidad a esta situación, hicimos un informe como cuando nos sentamos con nuestros compañeros del consejo, que son propietarios, así como los estamos viendo en este momento, diciéndoles esto es lo que hemos hecho. La parte financiera se encargará de hablarla la señora contadora y la señora revisora fiscal.

Solicitamos a la Sra. Arquitecta Angie Mora, contratista de interventoría de obra cubiertas, que nos explicaran lo que se hizo, porque quién más que ellos, que son los que saben qué hicimos arriba, que mucha gente no lo tiene en cuenta. Quiero verificar si ya llegó la arquitecta Angie.

Por el momento sigamos y cuando llegue le damos paso para que nos explique todo lo que se hizo en este proyecto de cubiertas, que fue un proyecto supremamente importante para la comunidad, para esos 32 apartamentos que por muchos años tuvieron una afectación grandísima. Se hacían arreglos paliativos, pero no era la solución definitiva.

Aquí podemos observar desde un primer momento donde se cambiaron todas las tejas y el proceso que realizaron los arquitectos y su grupo de trabajo. Año tras año, de los presupuestos que se dejaban, se destinaba dinero a tapar una teja rota. Eso fue lo que más se hacía y está en la trazabilidad de los informes de administración de muchos años.

Las personas que viven en esos apartamentos saben exactamente la afectación que tuvieron que vivir por esos arreglos paliativos.

Aquí, en la fotografía, vemos el proceso, tuvieron que hacer intervenciones adicionales. Para colocar las correas nuevas tuvieron que romper parte superior que no estaba

presupuestada inicialmente en el contrato; en obra fueron saliendo situaciones adicionales.

Aquí ya vamos mirando cómo fue quedando el techo, mucha gente dice que dio una cuota extraordinaria de \$2.305.000 y que no se vio. No fue para el parque sino para las cubiertas, y esto fue lo que quedó.

Han salido algunas cosas de tornillería que se van aflojando, pero están dentro de la garantía. Cada vez que nos han llamado hemos tratado de ser eficientes.

En cuanto a la poliuria que se ingresó, esto es lo que vemos en los parqueaderos del primer piso. Esta poliuria se aplicó a las placas de cada torre. El especialista indicó que se hizo bien, pero que cometieron un error: no aplicarla también en los senderos peatonales. Al no aplicar la poliuria en toda la placa, el agua se filtra por ahí y llega a los sótanos. Eso fue lo que manifestó el señor.

Aquí tenemos el proyecto del parque, por más de cinco años estuvo así. Esta era la cara de nuestra copropiedad, para nosotros y el consejo era importante cambiar esa imagen.



Con eficiencia en el gasto de la cuota de administración y la cuota extraordinaria se logró coordinar con la empresa de arquitectura el diseño y ejecución del parque.

Algunos vecinos nos han dicho que no les gustó el parque, que no debimos hacerlo, pero la gran mayoría sí. Hemos visto niños y personas mayores utilizándolo, estoy agradecido al ver a los abuelitos sentados allí.



En la calle 19A es lo primero que se observa del conjunto, antes era una placa negra y sucia, afortunadamente se logró este cambio.

Hay reglamentos en el nuevo manual de convivencia para cuidar el parque, porque es de todos. El día que vendamos el apartamento, eso es lo primero que preguntan.

Ahora, algo que nadie ve son las motobombas, solo se quejan cuando falta el agua o llega amarilla, como es un sótano, nos acostumbramos a tener esa parte técnica sin verla.

Con los presupuestos aprobados en la asamblea pasada se logró intervenir.

Sr. presidente Asamblea: Yo llevo 19 años viviendo en el conjunto y nunca se le hizo mantenimiento a ese equipo de bombas, cuando llegamos al consejo encontramos que de cuatro bombas solo estaba trabajando una por falta de mantenimiento.

Se hizo un trabajo importante y se dejó todo funcionando al día, es importante que de aquí en adelante no sea mantenimiento correctivo sino preventivo.

Sr. Administrador: Este video es más explicativo, queríamos contar con el proveedor que hizo el trabajo para que ustedes lo tengan en cuenta, nos adecuaron el cuarto de

motobombas con lo que encontraron es triste, considerando que es el agua potable que consumimos, me gustaría que Carlos nos explicara la situación.

Sr. Carlos Peralta (5-701): Contamos con proveedores que trabajan para una multinacional, específicamente General Motors.

Eso garantizó que el cuarto de motobombas quedara con estándares internacionales, superando lo exigido por la ley colombiana.

Esto garantiza funcionalidad de equipos y disminuye mantenimiento correctivo, impactando positivamente el presupuesto.

Sr. Administrador: No se pidió cuota extraordinaria para esta adecuación.

Sr. Carlos Peralta (5-701): Como reflexión para el próximo consejo o administración; es posible optimizar el presupuesto sin necesidad de cuotas extraordinarias, administrando bien los recursos del conjunto generando mejoras que impacten positivamente el patrimonio y representa valor agregado a nuestros inmuebles.



Sr. Administrador: En cuanto a la tubería de aguas negras, tuvimos que hacer arreglos correctivos., se está vertiendo aceite por las tuberías, tenemos un tarro en el sótano para depositar el aceite usado, pero casi siempre veo una sola botella.

El vertimiento de aceite genera obstrucciones graves, en algunos primeros pisos se han presentado situaciones muy críticas. Hemos tenido que enviar personal de aseo a apoyar mientras se solucionan las tuberías.

Solicitamos utilizar la caneca dispuesta para aceite y también el punto de baterías en portería.

En las zonas verdes, esto era lo que teníamos antes. Se hizo un render con los consejeros proyectando lo que queríamos ver y esto fue lo que se logró, ha mejorado la imagen de ingreso al conjunto, nos gustaría que la nueva administración proyectara el otro sector de la misma manera.



En referencia al parasol y sillas ubicadas en la entrada del conjunto, se informa que no hay ningún cambio estructural en nuestras fachadas, si ustedes se dan cuenta, todo es mobiliario que se puede quitar o cambiar. En ningún momento se realizó un arreglo estructural ni algo que implique modificación de la fachada.

Ahora se ha visto que tres o cuatro familias bajan a tomarse un tinto o a fumarse un cigarrillo. Se dejó un cenicero. Hay diez juegos instalados para que los aprovechemos en familia. El parqués es diferente, pero está allí para uso de todos. La idea es que nos apropiemos de esos espacios.

Se instaló un calentador a gas para la noche. La intención es que lo utilicemos de manera responsable, porque si se acaba el gas, hay que comprar otro. Debemos usarlo adecuadamente para que más personas puedan disfrutarlo.

En cuanto al baño de los vigilantes, está totalmente prohibido el ingreso de cualquier residente sin autorización. Eso está establecido como consigna específica con la empresa de vigilancia. Es el espacio donde ellos se cambian, guardan elementos de la empresa y donde se encuentran los interruptores de las cercas eléctricas de seguridad y los tacos de la copropiedad.

No se pongan en conflicto con los vigilantes cuando les indiquen que no está permitido el ingreso, ellos están cumpliendo una consigna clara establecida en el contrato, y ante cualquier situación la empresa de vigilancia debe responder.

Cuando ellos les dicen me da pena con usted pero no está permitido que ustedes ingresen a ese baño, vayan un momentico a la casa, al apartamento, vayan al baño y vuelvan, hagamos ese ejercicio, no se pongan a pelear con los vigilantes, a la hora que suceda algo, la empresa de vigilancia nos tiene que responder a nosotros, ya que es una consigna específica muy clara y está en el contrato, ese baño es exclusivamente de responsabilidad de ellos.

Este techo de la administración, por si nadie lo percibe y lo ve, es este techo que está acá, esto era lo que había anteriormente, cuando se ejerce el ejercicio de la administración en horas laborales, el agua corría por dentro cuando empezaba a llover, como les pasaba a los propietarios de los 32 apartamentos, se quiso hacer esta proyección para que tuvieran claridad sobre lo que se pagó con la cuota extraordinaria y lo que se hizo arriba. Cuando salgan, podrán observar que este techo se cambió y se instaló es el que está actualmente. Así quedaron todos los techos de las torres, para que lo tengan presente.



En la zona exterior, quienes se ubican en la parte externa de la recepción recordarán que este espacio siempre estuvo en mal estado, en una ocasión le manifesté al anterior administrador mi inconformidad porque, por ejemplo, en el área del bbq faltaba constantemente la tapa del inodoro. Lo mismo ocurría con este espacio, que siempre tenía un roto. Se trató de arreglar; no se consiguió exactamente la misma baldosa, que se llama baldosa Cúcuta, pero se hizo la adecuación correspondiente.

En algún momento este proyecto de escaleras de ingreso a la copropiedad, se realizó con el anterior administrador, quien posteriormente renunció, allí se presentaron caídas de personas mayores porque al abrir la puerta quedaba un vacío quedaba un falso, el piso era liso, se adecuó colocando materas y elementos de protección, hubo diferencias con el anterior administrador sobre la instalación de estas materas, pero finalmente se colocaron.

Se cede la palabra al Ingeniero Andrés Rodríguez, encargado del contrato de motobombas por parte de la empresa ASEAN. El ingeniero especialista en Gerencia de mantenimiento, presenta un balance detallado de la intervención realizada comenzando con presentación personal ante la asamblea.

Don Rodrigo ya les presentó el enfoque del proyecto ejecutado al interior del cuarto de bombeo, este fue el estado en el cual se recibió el cuarto, se realizó una intervención

importante en cuanto a mantenimiento y estandarización general del cuarto, basada en el cambio de tuberías.

Se tenían segmentos de tubería en acero, carbón y galvanizado con corrosión importante. El agua enviada a cada uno de los inmuebles estaba siendo afectada por trazas de minerales que se desprendían de estas tuberías.

Adicionalmente, se realizó estandarización general, pintura de todas las áreas y marcación de zona de trabajo.

El sistema de bombeo está compuesto por cuatro unidades, motor y bomba, solo dos estaban operativas; una estaba fuera de servicio y otra trabajaba en ciclos no alternos. Se realizó mantenimiento general de tableros, estandarización eléctrica, mantenimiento eléctrico y programación del controlador que se encuentra dentro de los tableros. Se dejaron operando secuencialmente las cuatro bombas.

Desde la metodología de mantenimiento, esto garantiza confiabilidad futura y mayor disponibilidad de los activos, muchas veces solo se percibe que hay presión en los inmuebles y se considera que todo está correcto, pero técnicamente el sistema no estaba en condiciones óptimas. Con esta intervención se mejora la confiabilidad y disponibilidad de los equipos.

Se cambiaron los cuerpos de los tanques encargados de suministrar la presión a los inmuebles y se garantizó la alineación de las bombas. Las bombas no tenían anclaje adecuado; estaban fijadas en la parte inferior con pedazos de cartón, esto generaba vibración y riesgo de daño en sellos, con la alineación y anclaje correcto se reduce el índice de vibración y se mitigan posibles daños.

El cuarto se encontraba desorganizado, utilizado como espacio de almacenamiento que no corresponde a su finalidad técnica, se organizaron las bocas de succión de las bombas. Existían alojamientos abiertos hacia el tanque inferior, el cual tiene una capacidad aproximada de 30 a 40 metros cúbicos y es el encargado de almacenar el agua antes de enviarla al sistema de bombeo. Estos orificios podían permitir el ingreso

de insectos o roedores, afectando la calidad del agua. Se sellaron adecuadamente para mitigar ese riesgo.

Adicionalmente hay un contrato del control químico, pero igualmente estamos mitigando agentes que lleguen a esta agua que ustedes están consumiendo.

Las tuberías estaban corroídas, había trazas de oxidación y todas estas tuberías fueron reemplazadas por acero inoxidable 316, es un acero que se usa para temas de manejo de agua, temas farmacéuticos.

Se capacitó al personal de seguridad en atención primaria para mitigar errores y garantizar continuidad del servicio durante el año, se hizo toda la adecuación, se pintó, se organizó, se hizo un plan hidráulico que realmente es importante que nos indique que equipo tenemos instalado y como operarlo, pueden ver que se estandarizó, todo se organizó, se hicieron láminas en acero inoxidable para estos agujeros que estaban abiertos.

Pueden ver algo que denominamos lutcar, básicamente es una placa de bloqueo y va ligado a la capacitación que se le dio al personal de seguridad, para que no haya error de bloquear la bomba.

A groso modo, esa es la explicación técnica, Si alguno tiene preguntas, con gusto las resolvemos.

Sr. Rodríguez (6-704): ¿Qué garantía tiene ese mantenimiento y por cuánto tiempo?

Sr. Andrés Rodríguez: Una vez realizada la intervención completa, brindamos soporte por seis meses ante cualquier emergencia derivada de la intervención. Además, existe contrato mensual en bombeo, presión, calidad del agua y verificación del sistema hidráulico en el recorrido de los predios, una vez al mes durante el año en curso.

Sr. Rodríguez (6-704): ¿La garantía cubre mano de obra o también repuestos?

Sr. Andrés Rodríguez: La garantía cubre mantenimiento de los activos intervenidos, si un correctivo se deriva de una acción preventiva realizada por nosotros, lo respaldamos. Si se presenta un correctivo nuevo no asociado a la intervención, se realiza cotización previa para validación y aprobación.

Son equipos vulnerables a falla, pero con el mantenimiento la tasa de falla debe mitigar, operan 24/7.

Sr. Antonio Rosero (7-103): Vivo en primer piso, últimamente el agua al abrir la llave sale negra, quiero saber si sucede solo en mi apartamento o en otras unidades.

Sr. Andrés Rodríguez: El agua puede presentar trazas sedimentadas en el fondo del tanque. Se recomienda realizar enjuague del depósito cada seis meses o una vez al año, según programación de administración, el agua que entrega el acueducto puede contener minerales provenientes de redes externas. La limpieza mitiga posibles trazas.

No debería haber diferencia entre pisos bajos y altos.

Sr. Carlos Peralta (5-701): Desde las bombas hasta los puntos de uso existen aproximadamente 20 años de tubería, puede haber contaminación en esos tramos, no necesariamente originada en el cuarto de bombas.

Sr. Andrés Rodríguez: Es un punto válido, se pueden hacer cambios parciales transicionales, según prioridades y recursos que se autoricen para el año en curso o siguientes.

Sra. Marta Montañez (5-601): Desde hace muchos años el agua llega amarilla. ¿Qué podemos hacer nosotros?, yo reciclo y los recipientes quedan manchados y me preocupa.

Sr. Andrés Rodríguez: Puede existir sinergia con lo mencionado anteriormente, una acción sería realizar purga de tuberías para drenar posibles trazas a lo largo del circuito.

La intervención realizada fue únicamente al interior del cuarto, el conjunto puede tener entre 500 y 1000 metros lineales de tubería externa que aún pueden contener trazas internas. Se pueden realizar campañas de drenado sin desperdiciar el recurso, podría ser una acción de contención y mitigación.

Sr. Ismael Navarro Sánchez (4-101): ¿El ingeniero está autorizado o es el indicado para la potabilización del agua para consumo humano?

Sr. Andrés Rodríguez: La potabilización la garantiza el acueducto, el conjunto realiza monitoreo y control para generar alertas tempranas sobre calidad, si existe desviación, se investiga la fuente aguas arriba o aguas abajo para ver de donde proviene la fuente de contaminación de esa agua.

Sr. Administrador: Después de cada lavado de tanque se realiza prueba microbiológica por laboratorio externo, el resultado está disponible en la oficina, para el que la necesita, esta prueba se realiza cada seis meses, de acuerdo con el lavado del tanque.

Sr. Presidente .Ya es suficiente sobre el tema. Muchas gracias, ingeniero.

Sr. Administrador: Me gustaría que la arquitecta Angie Mora, quien hizo parte de la interventoría del proyecto de cubiertas, hiciera un resumen técnico, la idea es que las personas técnicas que ejecutaron el trabajo nos expliquen cómo nos fue y qué fue lo que hicieron.

Arquitecta Angie Mora: interventora (Fabio Garzón) , con la empresa de Arquitectura RNC se hizo un equipo de trabajo.

Con RNC se realizó un trabajo que incluyó las cubiertas de las ocho torres que hay en Camino de Hayuelos. Se hizo cambio de estructura, perfilería metálica y cambio de tejas. Se utilizó teja UPVC resistente a compresión, teja térmica.

En general se hizo cambio de estructura, en algunos apartamentos se tuvieron que hacer arreglos respecto a colgaduras y cielos rasos que no estaban bien instalados, lo cual correspondió a trabajos adicionales.

El personal de RNC cumplió con los protocolos de seguridad, uso de arneses y revisión de los equipos que traían.

Se inició con la torre número 7 y se finalizó con la torre número 1. En la torre 1 había un apartamento con chimenea y se realizó el sellado de esa chimenea.

En cuanto al mantenimiento de poliuria, de las ocho torres, cuatro tenían poliuria en frío y cuatro en caliente. En consenso con RNC Arquitectura, se decidió aplicar poliuria únicamente en caliente, por su mejor durabilidad y aplicación más uniforme. Esto permitió unificar el mantenimiento en las ocho torres y mantener los diez años de garantía que brinda la poliuria para todo el conjunto.

Además de la instalación de cubiertas, se instalaron flanches metálicos en el contorno de cada torre. Se aplicó sello con sikafill en el antepecho, que es el muro que sobresale después de la cubierta, quedando impermeabilizado: teja, flanches con sello de sika y aplicación de sikafill en antepechos, así como la poliuria en caliente.

Cada torre cuenta con dos marquesinas, se hizo mantenimiento de pintura y cambio de vidrios que ya estaban cristalizados, se solicitó a la administración ampliación de presupuesto para cambio de vidriería en los últimos pisos.

Se pintaron las tres marquesinas: las dos que van hacia los vacíos de parqueadero y la que está en la salida de cada torre, en las ocho torres se hizo lavado, aplicación de hidrófugo y pintura.

En el desarrollo de la obra, se desmontaron las tejas existentes y la perfilera metálica. Se hizo el levantamiento estructural con estudio previo, ya que las tejas se fabricaron a medida, sin traslapes a lo largo, para evitar filtraciones. Se realizaron cortes a medida.

La estructura metálica generó ruido y polvo, muchos apartamentos tienen machimbre. A cada apartamento se le hizo registro fotográfico antes, durante y después de la intervención, para evidenciar posibles daños por caída de material.

Se revisó cada estructura metálica desmontada y se calculó la distancia entre perfilierías para que la estructura estuviera bien calculada. Se utilizó soldadura que cumple estándares de seguridad.

La teja UPVC es de 2.5 y 3 milímetros de grosor, permitiendo luces mayores y una sola teja a lo largo con traslapes únicamente laterales.

Se inició con desmonte y montaje de teja y flanches, luego aplicación de sikafill en antepechos, haciendo resanes y mitigando filtraciones que no siempre provenían del tejado sino del antepecho.

El tejado no estaba en sus mejores condiciones, había muchas tejas solapadas.

El material desmontado se acopió junto al salón comunal y se le dio disposición autorizada por Secretaría Ambiental, por tratarse de residuos no reutilizables.

Posteriormente se continuó con marquesinas y poliuria.

Aunque correspondía directamente a administración y RNC, la interventoría hizo seguimiento, también se hizo seguimiento a dilataciones en últimos pisos: sello con sika y pintura.

En el parque infantil se realizaron ajustes, antes existían puntos de sumideros; se les hizo mantenimiento a tres y cambio de tubería para garantizar desagüe. Se hizo relleno y desmontaje parcial del límite hacia la carretera.

Actualmente el parque cuenta con cancha de fútbol, zona de caucho granulado con garantía de diez años y estructura de mobiliario infantil. Se realizó diseño, levantamiento del granulado y pintado de ciclovía con señalética correspondiente.

Eso es el resumen general de lo evaluado y ejecutado por RNC y la interventoría hasta el final de la obra.

Sr. Fidel Vanegas (8-203): Cuando se habló del cambio se dijo que había que quitar las tejas de Eternit por el riesgo de cáncer. Queremos que nos aclaren si con el nuevo material se eliminan esas posibilidades.

Sra. Arquitecta Angie: La teja de Eternit no recibió tratamiento previo, pero RNC aplicó manejo como si hubiese contenido asbesto, que es el material que genera partículas cancerígenas.

Antes del desmante se aplicó PVA para evitar liberación de partículas al manipular el material. Se aplicó antes, durante el desmontaje y en el acopio, como medida preventiva. El nuevo material es PVC, resistente a compresión y no contiene asbesto ni partículas de ese tipo.

Sr. presidente asamblea: Muchas gracias ingeniera.

INFORME DE GESTIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Sra. Mariana Espinosa (3-501): Buenos días para todos, mi nombre es Mariana Espinosa, somos el comité de convivencia 2025: Andrea, Ruth y Osman, quien no pudo asistir.

Las actividades realizadas en 2025 fueron:

- Día del Niño, celebrado el 3 de mayo, con proyección de película usando los equipos nuevos.
- Día de la Madre.
- Día del Padre, donde se entregó detalle.
- Día del Amor y la Amistad, con detalle en las puertas.
- Halloween: a niños menores de 12 inscritos en portería se le dio entrada a cine con refrigerio.

El 8 de noviembre se realizó reunión en parqueadero con la empresa de reciclaje, asistieron siete personas, es una actividad muy importante para nosotros, se evidenció mala disposición de residuos y reciclaje por parte de residentes.

El 25 de noviembre se realizó tertulia con adulto mayor, con compartir y actividades lúdicas con juegos de mesa.

El 7 de velitas se entregaron velas a propietarios y residentes, incluyendo donación de velas de un residente.

Aparte de estas actividades hicimos un flyer de bienvenida al conjunto, que es para que cuando llega algún residente, algún arrendatario conozca qué tenemos un conjunto, que estamos organizados y que hay medios para comunicarse con la administración, para que sepan que tenemos unas normas y que hay que cumplirlas.

Hicimos sensibilización para los peatones responsables, todo eso lo publicamos en el grupo de WhatsApp que tenemos, en las carteleras y en los ascensores, para que utilicemos los senderos peatonales y no nos atravesemos por la vía de los carros poniendo nuestra vida en peligro.

Sensibilización para la mascota también, para la disposición de los residuos de las mascotas dentro del conjunto y también fuera del conjunto, porque el parque que tenemos al lado también lo utilizamos y tenemos que cuidarlo.

Se realizaron una serie de reuniones conciliatorias con los residentes. Les contamos también que hacemos ese tipo de reuniones en donde pretendemos llegar a unos acuerdos entre los dos residentes que intervienen en esa situación problemática.

Un ejemplo: yo tengo una dificultad con el propietario del parqueadero de al lado, entonces le pido al comité de convivencia que pueda sentarme con esa persona a mirar y poder llegar a unos acuerdos frente a esa situación.

¿Qué notamos en esos procesos que hicimos? Solo va una parte implicada, entonces no se puede llegar a acuerdos, necesitamos también de parte de todos los que estamos aquí el compromiso de querer un conjunto más armónico para todos, entonces sí poder sentarnos, hablar y llegar a acuerdos.

Las conclusiones del comité: se requiere una mayor articulación y trabajo conjunto entre la administración y el comité de convivencia, ser parte del comité de convivencia es una oportunidad para generar una diferencia positiva en nuestra comunidad.

Como miembros del comité fortalecemos el vínculo con los vecinos, acercándonos a ellos y conociendo de primera mano las necesidades y las realidades que tenemos en el conjunto. Así mismo es fundamental crear más espacios de integración que fortalezcan todos los grupos poblacionales de la comunidad. Tenemos bastantes niños, bastantes adultos mayores, entonces que se pueda seguir promoviendo esos espacios.

Agradecemos a los residentes del conjunto por su constante apoyo y reciprocidad con el comité de convivencia 2025 en cada una de las actividades realizadas. Nosotros queremos invitarlos a participar y a ser parte del comité de convivencia porque es una actividad muy bonita y podemos hacer muchas cosas buenas por el conjunto. Muchas gracias.

Tenemos aquí unas velas que fueron las que quedaron del día de las velitas para entregarlas y que quede en el acta que entregamos las velas para que este año 2026 se puedan utilizar, y la carpeta con todas las actividades que se hizo desde el comité de convivencia.

Sr. Jorge Castillo (7-202): Hoy quiero, a través del comité de convivencia también, reconocer al grupo de aseo y al grupo de vigilancia la rapidez con que me ayudaron con mi señora el martes pasado cuando se cayó.

Se rompió la cara, está ahorita en convalecencia porque le tomaron muchos puntos, pero lo más importante que quiero que resaltemos es que hay muchas personas que ni siquiera se dieron cuenta de lo que había pasado y me hicieron caer en cuenta de que no era la primera vez que pasaba un accidente de esos, sino que como somos mayores nos podemos caer fácilmente.

Hay que reconocerle sobre todo a doña Paola (supervisora de la empresa de vigilancia Suramérica), que la médica que la vio en la clínica dijo que gracias a la agilidad y habilidad que tuvo esta señora para cerrar la herida no fue más el problema.

Así como le sucedió a ella, quiero resaltar que el comité de convivencia ha servido para que subsistamos bien, pero desafortunadamente mi campaña desde hace 12 años que vivo acá, de que saludemos a los que están aquí adentro porque nos da la seguridad de que son personas de aquí.

Hemos visto que muchas veces una persona que entra y que no es de aquí no nos responde, no nos mira, ni los podemos identificar y para la seguridad del conjunto es muy importante. Así como tenemos esos excelentes resultados en la administración, que también la convivencia sea muy importante. Gracias.

Sr. presidente: Don Jorge, muchas gracias, un punto de reflexión muy importante. También quiero resaltar el tema de la integración de la comunidad, el saludo, el apoyo, este es un espacio que compartimos todos y me parece muy importante el aporte de don Jorge.

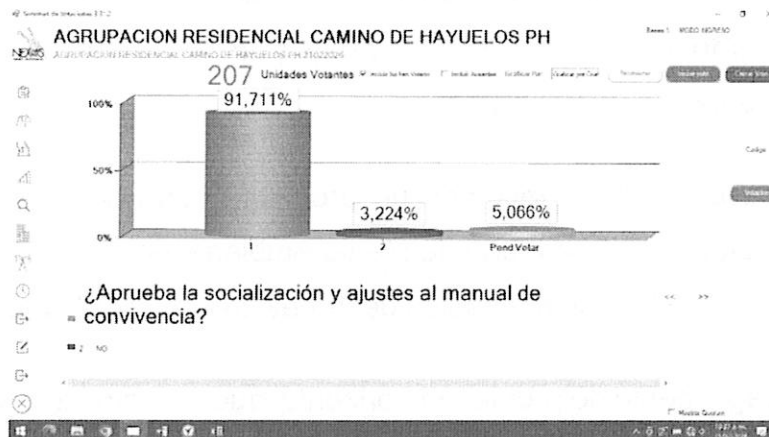
6.1 SOCIALIZACIÓN Y APROBACIÓN DE AJUSTES AL MANUAL DE CONVIVENCIA, INCORPORACIÓN DEL DECRETO 768 DEL 2025 Y LEY 2450 DEL 2025.

Sr. presidente: Es bien sabido que a los correos con la información que se envió a la convocatoria y con anterioridad se envió el manual de convivencia. En este momento la idea es que ya todo el mundo debe haberlo leído con las modificaciones y con lo que se hizo, entonces que votemos para la aprobación del manual de convivencia.

Sr. Administrador: Respecto al tema del manual de convivencia, un propietario nos hizo una recomendación respecto a la numeración. Habíamos cometido un error en el artículo 80, 81 y 82 un problema de numeración, ya lo tenemos solucionado y se los enviamos nuevamente para que lo aprobaran.

Él señor propietario del apto 1-402 envió una comunicación para proposiciones y varios, nosotros las tenemos aquí para presentarla, pero ya que se tocó el tema le queremos aclarar que la recomendación y el ajuste ya lo tuvimos en cuenta y se realizó. Gracias.

Votación: ¿Aprueba la socialización y ajustes al manual de convivencia?



Resultados de la votación:

- Sí: 91,711%
- No: 3,224%
- Pendientes por votar: 5,066%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. presidente asamblea: Dando continuación a nuestra reunión, quiero hacer una anotación: estamos en el punto 6. En el orden del día que se escribió se había puesto 5.1, 5.2, 5.3 como subnumerales, entonces hago la corrección que estamos en el punto 6 y seguimos con los numerales, pasamos al 6.2.

6.2. APROBACIÓN DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES FALTANTES AL 31 DE MARZO DE 2026 CON CARGO A LA CUENTA DE COBRO DE CADA INMUEBLE CON FECHA DE EXPEDICIÓN MENOR A UN MES.

Sr. presidente asamblea: Aquí hay un tema importante y quiero pedir la ayuda de nuestra revisora fiscal, hay que tener actualizada toda la información por ley de todos los propietarios del conjunto, entonces es importante que la señora Ruth nos explique de qué se trata esto y en qué ley está apoyado.

Sr. Administrador: Antes de que hable doña Ruth, quiero que todos sepan que en este momento, de acuerdo al Decreto 768 del 2025 y la Ley 2450 del 2025, hay unas actualizaciones que se tienen que hacer.

Recuerden que desde el 2015 tenemos un problema con nuestros vecinos por una situación que se instauró en Secretaría de Medio Ambiente donde tenemos un problema de sonorización, ya salió la reglamentación de la Ley 2450 y el Decreto 768 del 2025.

Esto hace que el reglamento de propiedad horizontal que tenemos desde que entregaron la copropiedad se tenga que actualizar a las normas y leyes del momento y tiene que ser elevado a escritura pública.

Como es tan difícil conseguir la información de los copropietarios, siendo esto por Ley 675 obligación del copropietario entregar la información al menos anual, hacemos énfasis.

Sr. Revisora Fiscal: Quiero dar la legalidad de esta solicitud en el sentido de por qué se pide y para qué sirve. El artículo 51 enmarca en la Ley 675 las funciones del administrador, es tener al día el registro de propietarios, resulta que durante la obra y muchas acciones más que se desprendieron, han ocurrido situaciones con inmuebles en donde vamos a ver y la persona que habla, la persona que asiste a la asamblea, la persona que presenta recursos no es la propietaria.

A veces hay registros de propiedades en donde ni siquiera tenemos un correo electrónico en donde podamos enviar un pronunciamiento, un acta de vecindad, no es claro.

En ese sentido y teniendo en cuenta que estamos reglando todo lo que estaba desordenado en casa, tenemos que dar legalidad a todo y desde ahí tenemos que dar el registro de propietarios.

El artículo 29 de la ley explica que para expedir certificados de paz y salvo, la administración debe tener plena identificación del propietario actual del bien.

En el artículo 15, dentro de las obligaciones de los propietarios, tenemos la obligación de informar a la administración cuando adquiriera el bien inmueble, suministrar los datos para notificaciones, cumplir las obligaciones económicas entregando el certificado de libertad que está inmerso en la escritura pública registrada.

Entonces una vez hagamos este registro, que lo vamos a hacer por una sola vez en este momento, los administradores o el administrador que esté podrá tener el registro actualizado de cada uno de los bienes.

De ahí en adelante corresponde al propietario que haga una venta, el que compre, acercarse a la administración, entregar efectivamente el certificado que le da la titularidad del bien inmueble para que los registros sean actualizados.

Encontramos que varios de los registros de los inmuebles están a nombre de una inmobiliaria y resulta que ya está la persona que lo compró y nunca hizo la legalización.

Hubo un caso que atendimos la semana pasada en donde la persona está haciendo la compra del bien, pero a la fecha de la asamblea aún no tiene la titularidad. En ese caso el bien pertenece a la persona hasta tanto no figure otra persona en el certificado de libertad y registro.

Porque el cobro de este valor, si ustedes lo tienen, pueden presentar el que tengan con la vigencia que corresponde y si no, poderlo cargar a la cuota de administración.

¿Por qué? Porque ese reglamento que ustedes están aprobando, este manual, debe estar inmerso en el reglamento de propiedad horizontal. Para que esté inmerso en el reglamento de propiedad horizontal hay una exigencia y es que absolutamente todos los bienes inmuebles deben aportar su matrícula inmobiliaria no mayor a 30 días.

Por eso será una sola vez, no quiere decir que lo van a hacer todos los años ni mucho menos, en tanto que el bien continúe con la titularidad de ustedes, no tienen que hacer nada más, será solamente una vez.

Entonces este es el control de legalidad, el por qué se hace, el para qué se hace y es para que sigamos el curso y ordenemos la casa en la parte legal. Gracias.

Sr. Presidente asamblea: Voy a hacer una aclaración y se dan dos situaciones: una es que yo puedo tener el certificado de tradición y libertad actualizado y llevarlo a la administración, pero se hace urgente que realmente lo hagan.

Ahora se puede dar la situación de que yo no tengo el tiempo, entonces mediante esa votación lo que hacemos es que los que no estén, simplemente la administración toma la decisión de bajarlo y cargar ese costo a la cuota de administración y eso le facilitaría tanto a la administración tener la información actualizada y a los que no tenemos tiempo de hacer eso, que nos hagan la gestión.

Sr. Fidel Venegas torre 8 203: Sí, por ejemplo, en el caso nuestro, el bien está en nombre de Urbansa, pero el resto todo está en nombre nuestro. ¿En ese caso habría que quitar ese nombre de ahí?

Sr. Administrador: Don Fidel, aquí estamos hablando del apartamento, el certificado de tradición y libertad donde aparece el titular del

apartamento, es eso, es simplemente el certificado de tradición y libertad de su apartamento.

¿Qué es lo que pasa? En los libros que encontramos antiguos hay certificados de tradición y libertad de hace diez años. No, la idea es que sea con antigüedad mínima de 30 días antes a esta reunión de asamblea.

Sr. José Álvaro Jaime Quintero (5-803): Antes de someter a votación, yo tengo una propuesta, algunos faltamos por aportar el certificado de tradición y libertad, pero el problema es que tenemos un problema de comunicaciones.

Yo estoy en esta asamblea porque hace ocho días pasé por aquí y averigüé cuándo era la asamblea y me informaron que era hoy y por eso estoy aquí, pero ni la inmobiliaria me informó ni la administración me informó.

Denos la oportunidad, hoy mismo yo puedo aportar ese certificado o vamos a tardar el lunes y lo envío por correo electrónico, plantearía esa opción, gracias.

Sr.Administrador: Esa es la importancia de la actualización de nuestros datos. Por ley y por norma anualmente tenemos que actualizarlo, no es capricho de la administración.

¿Qué pasa con las inmobiliarias? Todas las inmobiliarias que tienen apartamentos acá dentro de la copropiedad nos solicitaron la información. Hay un problema de comunicación que cuando ustedes entregan esos poderes a las inmobiliarias, ellos les deben entregar a ustedes toda la información que se envíe por parte de la administración.

Pero lo arreglamos, si podemos actualizar la información con el propietario, mucho mejor, nos sirve más la información con el propietario. Gracias.

Sra. Claudia García (1-803): El cobro que se va a realizar ¿es con algo adicional administrativo o solamente el valor del certificado?

Sr. Presidente asamblea: El administrador me aclara que es únicamente el valor del certificado que se va a adicionar al valor de la cuota de administración, o si lo puede traer, el costo no se incluiría.

Sra. Gloria Esperanza Rodríguez (2-803): ¿Es obligatorio presentar el certificado de tradición? Porque recuerdo que en administraciones pasadas levantaron una información a través de un formulario y el propietario cumplió o la complementó indicando el número de matrícula inmobiliaria.

Me parece que hay alguna información que no deben conocer la administración o los miembros del consejo. Sencillamente ustedes necesitarían para actualizar la información el número de matrícula inmobiliaria y el nombre del propietario.

Sr. Administrador: ¿Qué es lo que pasa? Nosotros ya pagamos una abogada que nos envió un tipo de documentación necesaria para elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal.

Si no tenemos actualizados con los certificados de tradición y libertad cada apartamento de la copropiedad, la notaría no nos va a hacer esa actualización al reglamento. Esa es la importancia de actualizarlos con los últimos 30 días.

El conflicto surge por que se debe decidir si cada copropietario trae su propio certificado o si la asamblea vota para que se tramiten de forma masiva ya que si no hacemos esto no podemos actualizar el reglamento de propiedad horizontal.

Sr. presidente asamblea: ¿Eso sería problema de sanción para la copropiedad?

Sra. María Cristina Ramírez (8-703): Yo como propietaria del apartamento no puedo aceptar que si una asamblea en su totalidad vota por la aprobación que se pague el certificado de tradición y libertad de mi apartamento, porque eso es algo muy personal, privado.

Si la asamblea vota que sí, yo voto que no y no acepto que me tomen un certificado de tradición y libertad de mi apartamento.

Puedo entender que necesitamos actualizar los datos de todos los propietarios del conjunto, para eso sugiero que se haga como un Google Form donde nosotros podamos acceder y allí registramos toda la información que el conjunto necesita.

No me queda muy claro cuál es la necesidad que una notaría nos actualice la información del conjunto, en lo personal yo no voto, no apruebo eso.

Sra. Revisora Fiscal: No soy abogada, pero este tema fue debatido en otra copropiedad.

El certificado de tradición y libertad no tiene información sensible, es un documento público, cualquier persona puede entregarlo, está inmerso en la escritura pública de la copropiedad.

Segundo, es una obligación de los propietarios aportar el certificado de libertad.

Tercero, ustedes ya tienen una política de habeas data que fue aprobada por esta asamblea, todos los documentos que ustedes aporten están contemplados y protegidos por la ley de habeas data.

Todo documento que ustedes entreguen que contenga información sensible, el administrador tiene la responsabilidad del manejo de esos datos. Si existiese algún mal uso de esa información sensible, el administrador tiene la responsabilidad.

Desde la administración se maneja mucha información sensible, por eso es tan importante que cada una de las personas que ustedes eligen, consejo de administración, comité de convivencia, contador, revisor, vigilancia y demás, firmen el compromiso de confidencialidad.

Les explico, aunque debería estar el jurídico, soy contador público titulado, no soy abogado, pero llevo varias asambleas en donde hay que ordenar la casa.

¿Por qué ordenar la casa? Porque situaciones como la del vecino que dice que hasta hoy se enteró, porque la inmobiliaria no le informó.

Si tenemos un registro obligatorio de propietarios actualizado, ustedes podrán quejarse en el momento en que no les informen, comprobamos el debido proceso y si realmente está en los datos actualizados, podemos interponer un recurso.

Para que el manual que ustedes están aprobando pueda tener operatividad debe estar inmerso en los estatutos. Si no está inmerso, esas sanciones pueden impugnarse y no van a tener ejercicio dentro del manual, todo tiene una causalidad.

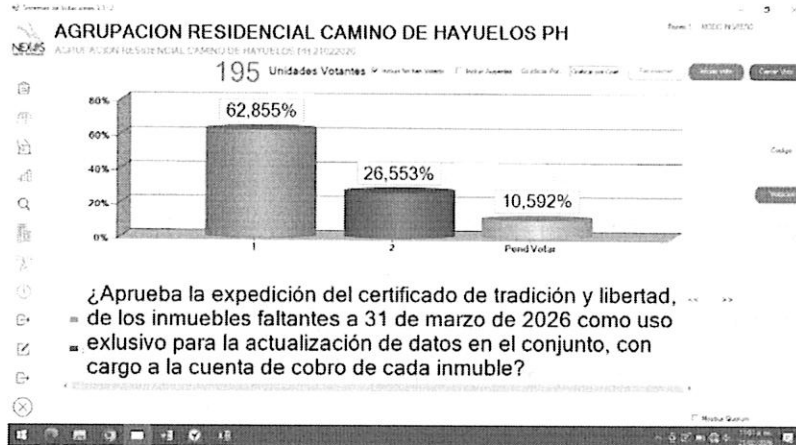
Es necesario que tenga vigencia de un mes, contratamos un abogado que dio el listado en donde dice que adicional al manual de convivencia se deben aportar absolutamente todos los certificados de libertad para que el reglamento se pueda elevar a escritura pública y ustedes queden blindados.

El certificado es público, cuando ustedes van a hacer una negociación de un apartamento, lo piden.

Entonces la aprobación del certificado de libertad solamente para este uso.

Sr. Presidente asamblea: Una vez dada toda la información, procedamos con la votación añadiendo esa parte de uso exclusivo para actualización de datos.

Votación: ¿Aprueba la expedición del certificado de tradición y libertad de los inmuebles faltantes a 31 de marzo de 2026 como uso exclusivo para la actualización de datos en el conjunto con cargo a la cuenta de cobro de cada inmueble?



Resultados de la votación:

- Sí: 62,855%
- No: 26,553%
- Pendientes por votar: 10,592%

Resultados sobre el total de unidades asistentes.

Sr. Asambleísta: A los que no lo entreguen les tocaría hacer otra pregunta que sería cargada al presupuesto, porque mucha gente no lo va a entregar.

Sr. presidente: Hago la siguiente sugerencia: muchas personas lo van a aportar y, por votación, los que no lo aporten se van a descargar de la página de la superintendencia

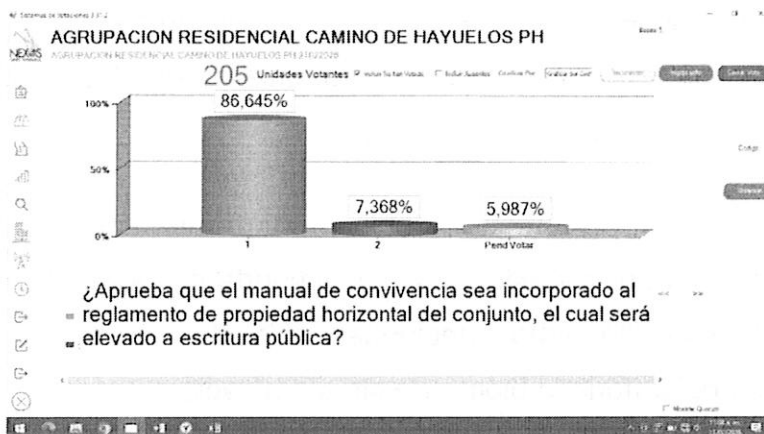
de notariado y registro, (<https://certificados.supernotariado.gov.co>) eso ya quedó establecido. Entonces, definamos un plazo para que las personas que quieren hacerlo directamente entreguen el certificado. Tendríamos que hacer una votación para definirlo.

Para que quede en la grabación, se está aprobando la siguiente pregunta: Aprueba la expedición del certificado de tradición y libertad de los inmuebles faltantes a 31 de marzo, como uso exclusivo para la actualización de datos en el conjunto, con cargo a la cuenta de cobro de cada inmueble, que aprueba con un 62.855%, haciendo la salvedad de que quienes quieran entregarlo personalmente lo podrán hacer hasta máximo el 31 de marzo del presente año.

6.3. APROBACIÓN DE LA INCORPORACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA PARA ELEVARLO A ESCRITURA PÚBLICA E INCORPORARLO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Presidente: La intención de este punto es dejar legalizado que el manual de convivencia se incorpore al reglamento de propiedad horizontal. El cual fue enviado con citación a la asamblea para revisión. El día 7 de febrero de 2026.

Votación: ¿Aprueba que el manual de convivencia sea incorporado al reglamento de propiedad horizontal del conjunto, el cual será elevado a escritura pública?



Resultados de la votación:

- Sí: 86,645%
- No: 7,368%
- Pendientes por votar: 5,987%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

6.4. SOCIALIZACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE LEY DE HABEAS DATA.

Sr. Administrador: En la pregunta anterior, la revisora fiscal nos habló de habeas data. Es importante la actualización de habeas data, que ustedes ya conocen porque desde el año pasado se incorporó, de acuerdo con el Decreto 768, nos adelantamos a la situación.

Si han visto en los ascensores y en las cercas, está la información de que estamos siendo grabados y monitoreados, toda esta información es sensible.

Aquí tenemos tipificado en el Decreto 768 habla sobre la inmediatez de la información cuando existe un hecho punible dentro o alrededor de la copropiedad. ¿Qué ganamos con tener 140 cámaras si cuando sucede un hurto el vigilante dice que no puede entregar información por la ley de habeas data? No es entregar la información libremente, sino que el policía, como autoridad competente, pueda visualizar la situación para realizar la acción correspondiente.

Este año hubo un hurto en el conjunto de atrás y no autorizaron a la SIJIN ver las cámaras. Nosotros, al tener la política de tratamiento de datos, logramos actuar y capturaron a la persona en el barrio Las Cruces.

La política de tratamiento de datos también protege información como la biometría. Algunas personas se han quejado, pero es importante por antecedentes en otros conjuntos de Salitre donde hubo sanciones de la Superintendencia de Industria y Comercio por hacer obligatoria la biometría sin autorización.

Por eso es importante que ustedes autoricen la biometría dentro de la política de tratamiento de datos., Esto blindará a la copropiedad ante cualquier situación.

Sra. Revisora fiscal: Para quienes tienen dudas sobre por qué no se aprobó la ley de habeas data, el conjunto ya la tiene aprobada, lo que se hace es incorporar nuevas normas relacionadas con protección de datos y otros temas. La política ya está registrada ante Industria y Comercio y se actualiza según sea necesario. Aquí solo se socializa.

6.5. APROBACIÓN PROYECTO CITOFONÍA DIGITAL.

Sr. Leonardo Ramírez: El tema de la citofonía fue un proyecto del consejo y la administración desde el año pasado para digitalizar y modernizar el sistema. El 15 de septiembre dejamos un sobre a casi todos los propietarios para actualizar datos.

Como hubo comentarios en contra del sistema de digitalización, decidimos traerlo a la asamblea para que se vote si se actualiza o se busca otra alternativa frente al citófono obsoleto que tenemos en los apartamentos.

Sr. Administrador: Vamos a proyectar un video para que tengan claridad sobre el proyecto y luego votamos.

Se proyecta video explicativo del sistema CITO-IP.

Sr. presidente: Este video explica el funcionamiento del sistema, hay inquietudes y personas que se oponen, por eso lo traemos a votación.

El sistema actual está completamente obsoleto, no se consiguen repuestos ni citófonos, esto representa un problema de comunicación en portería.

Sr. Antonio José Rosero (7-103): Buenos días. ¿Qué costo tiene este servicio? Nos están mostrando una propuesta de una sola empresa. ¿Hay más ofertas? ¿Esto es lo último en tecnología? Gracias.

Sr. Administrador: Es un solo pago a esta empresa, este proceso ya se había trabajado con el consejo; se revisaron tres empresas y el consejo realizó la evaluación correspondiente. Lo traemos a la asamblea porque ustedes son los responsables de la citofonía y deben tomar la decisión.

Es un pago anual, en su momento estaba alrededor de \$2.400.000 o \$2.500.000, no recuerdo exactamente, pero en el presupuesto quedó proyectado en \$2.600.000.

Sra. María Fernanda López (6-701): En caso de que se caiga el servicio de internet, ¿cuál es el sistema de soporte de la citofonía?

Sr. Administrador: Existe un teléfono fijo de la empresa de vigilancia que debe suministrarse a toda la copropiedad, para que sea totalmente independiente en caso de que ocurra esa situación, entonces no dependemos exclusivamente de internet.

Sr. José Álvaro Jaimes Quintero (5-803): En el conjunto donde residimos ya tenemos citofonía digital, con la anterior teníamos muchos problemas: daños constantes y no se conseguían repuestos, optamos por la citofonía digital y ha funcionado muy bien.

Tiene una gran ventaja: se pueden registrar tres o cuatro teléfonos, por seguridad es muy útil. En varias ocasiones mi celular ha timbrado cuando estoy en la oficina y no hay nadie en el apartamento, me informan que hay técnicos que quieren revisar y yo respondo que llamen a la policía porque no estoy esperando a nadie. Por seguridad es supremamente importante, vale la pena la inversión.

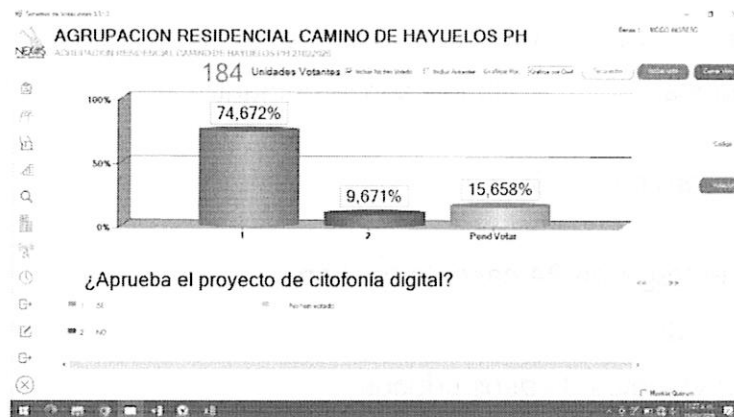
Sr. Julio Monroy torre 3-501: Solo quería complementar lo dicho por Rodrigo, es un solo pago anual. El valor está estipulado en el presupuesto; cuando revisemos el presupuesto, ahí aparece. No hay cuota adicional ni cargo extra a la cuota de administración. Es el valor presupuestado para la citofonía, en caso de que se apruebe.

Sr. Administrador: Es importante tener en cuenta el derecho a la igualdad. El 30% de la copropiedad actualmente no tiene citofonía funcional. Ya trajimos técnicos y no se pudo reparar, muchos propietarios han solicitado arreglo del citófono y no ha sido posible. Incluso un técnico indicó que se debe cambiar el sistema. Por lo tanto, el 30% de la copropiedad no tiene citofonía funcionando.

Sr. Administrador: En caso de aprobarse el proyecto, se deberá firmar la política de tratamiento de datos (Habeas Data) con la empresa CitoIP o la empresa que

eventualmente el nuevo consejo seleccione si decide realizar nuevas cotizaciones. Se deberá firmar el consentimiento correspondiente.

Votación: ¿Aprueba el proyecto de citofonía digital?



Resultados de la votación:

- Sí: 74,672%
- No: 9,671%
- Pendientes por votar: 15,658%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

6.5. APROBACIÓN AL INCREMENTO DEL COSTO DEL USO DE ZONAS SOCIALES, PROMEDIANDO EL INCREMENTO DEL SALARIO MÍNIMO Y EL IPC.

Administrador: Este punto ya está incluido en el manual de convivencia, con ajuste al IPC a primero de enero de cada año.

A partir de este año se sacaron del presupuesto las zonas sociales (salón social, bbq y gimnasio). Esto significa que su mantenimiento se financia con el cobro por uso, existe una cuenta de ahorros independiente para estos ingresos.

El objetivo es que quienes utilicen estos espacios financien su mantenimiento, no están incluidos en el presupuesto general, por eso deben cobrarse.

Sr. Presidente: Como este ajuste quedó aprobado dentro del manual de convivencia, el incremento con IPC a primero de enero queda aprobado.

7. INFORME DE CARTERA OSPEN

Sr. Leonardo Ramírez torre 5-202: La empresa encargada de la gestión de cartera es Oxpen, que lleva varios años trabajando con el conjunto.

Al corte del 31 de enero de 2026:

- En 2025 se entregaron 24 casos a gestión.
- Se pusieron al día 16 casos.
- Permanecen vigentes 8 casos críticos.

La recuperación fue de \$43.000.000, recursos que se pudieron reinvertir en la ejecución del presupuesto y que ya se reflejan en resultados visibles en el conjunto.

Adicionalmente, se realizó una campaña informativa colocando en los ascensores la lista de morosos con mayor deuda, con el fin de que se acercaran a la administración a realizar acuerdos de pago.

De los 23 casos que colocamos, obtuvimos una respuesta de 16 personas que pagaron o hicieron un compromiso de pago con la administración. Entonces el resultado fue bueno, la idea es mejorar y continuar.

La idea es que la persona que se encuentra en mora se acerque a la administración, realice un compromiso de pago y se evite el costo de los honorarios. En el momento en que llegue a Oxpen por mora mayor a 90 días, será reportado a Oxpen y desde ese momento empezamos a generar honorarios.

Hay algo que preocupa y es que vemos que, de todos los compromisos de pago que se hicieron, cumplió solamente el 25%.

El 25% está cumpliéndolo y los reincidentes fueron el 50%. La gente se acerca, hace un compromiso de pago, cumple, pero vuelve a quedar en mora, continúa, queda al día pero vuelve otra vez a generarse eso y vuelve a ser reincidente en mora.

Hay algo que suena como muy displicente, le pido disculpas a la asamblea por el término, es un término que se utiliza que se llama jineteo.

El jineteo es llegar a un mes de mora, llegar a otro mes de mora y cuando ya se va a enviar a Oxpen pagan una cuota, pero quedan dos en mora y vuelven a hacerlo. Eso lo hemos encontrado muchísimo, muchas personas en el conjunto actúan de esa manera. Siempre viven en mora, pero nunca llegan a 90 días para que los envíen a Oxpen.

Entonces es una jugadita que hemos encontrado y que muchos apartamentos la utilizan. Siempre están en mora pero no hasta llegar a Oxpen, pero sí influye en el presupuesto del conjunto.

Hay ocho casos que son los realmente críticos, que ya están en tema jurídico, inclusive en tema de embargo. Hay un caso ya, un apartamento que cuenta con orden de embargo vigente debido al incumplimiento de pago de cuotas de administración. Hay otros en donde se ha hecho un tema de embargo de la cuenta corriente de aquellos propietarios.

No vamos a nombrarlos, pero estos son los dos casos de acuerdos incumplidos y el monto es muy alto.

Aquí aclaro que el apartamento 6-102, que aquí figura con un saldo de \$1.608.000, esta diapositiva no está actualizada, él hizo un compromiso de pago. Inclusive la administración y el consejo le colaboramos y tuvimos una reunión con Oxpen, y la revisora fiscal. Hicimos un acuerdo de pago en donde se le rebaja en los intereses y en los honorarios de abogado y el apartamento cumplió con el acuerdo de pago.

El monto era aproximadamente de \$26.000.000 y a la fecha está al día, inclusive se dio la orden de que se retirara del proceso jurídico que tenía porque cumplió con el compromiso de pago.

Entonces los invito a todos aquellos que tienen alguna dificultad, de mora o alguna situación, que por favor se acerquen a la administración, estamos con el ánimo de ayudarlos, hacer un compromiso de pago. Evitemos que el tema llegue a Oxpen, que inmediatamente se generen los honorarios. Los honorarios están más o menos en el 22% del valor de la deuda, entonces es un monto bastante grande.

En la administración estamos dispuestos a ayudar para ver como lo podemos hacer, hay varios compromisos de pago ya y la idea es que los podamos ayudar y que podamos ponernos al día en su gran mayoría.

Muchísimas gracias, eso es todo.

8. INFORME Y DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

Sra. Revisora Fiscal: Les voy a pedir el favor de que me permitan estar sentada acá para poder manipular el computador y, para los casos en que se requiera o que ustedes lo soliciten, presentaré el documento que hace parte integral del informe.

Algunas de las situaciones que voy a mencionar, no voy a mencionar nombres para no entrar en controversia ni llegar a causar ninguna situación, a pesar de que ustedes pueden conocerlos si se acercan a la oficina de administración, allí están todos los documentos que soportan mi informe.

Este informe está muy grande porque no lo pude presentar como lo hice el año pasado, que lo hice en gráficas, porque requería mayor sustentación de cada uno de los procesos.

Este es el informe dirigido, es un informe y a la vez es un dictamen, porque el dictamen es el documento base para la certificación de los estados financieros.

Va dirigido a ustedes, señores propietarios. En mi calidad de revisora fiscal de la Agrupación Residencial Camino de Hayuelos, presento a consideración de la honorable asamblea general de propietarios el informe y dictamen sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio con fecha de terminación 31 de diciembre de 2025, en

cumplimiento a la disposición de la Ley 675, de la Ley 43 de 1990, que rige toda la norma contable, del Decreto 2420 de 2015 y las normas concordantes.

Dentro de la representación legal, acabo de hacer una fe de erratas, dado que el primer dictamen me fue con un nombre, el nombre de la señora María del Pilar Rubio, y corresponde al señor Rodrigo Armando Jiménez Osorio, identificado con cédula de ciudadanía 79.374.966, quien funge como administrador del conjunto para un periodo entre el primero de julio al 30 de marzo de 2026, inscrito legalmente ante la Alcaldía Local de Fontibón, según radicado terminado en 8631 del 11 de septiembre de 2025.

La presente fe de erratas se expide para dejar constancia de la corrección, sin que ello afecte el contenido técnico, conclusiones u opinión del dictamen originalmente expedido y se da a los 21 días del mes de enero.

Como constancia se deja la certificación de representación legal del señor Rodrigo dentro de la parte integral del dictamen.

Dentro de las situaciones que voy a empezar a enumerar, hay partes que hacen referencia a la parte legal, los estados financieros de la situación financiera, el estado de resultados integral de los años terminados con cifras y fechas del 2024 versus 2025.

En mi opinión profesional, los estados financieros se han presentado de manera razonable en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la copropiedad al 31 de diciembre de 2025 comparada con la del 2024, todos sus resultados y operaciones de conformidad con el marco técnico normativo del Grupo 3, al cual pertenece la copropiedad como microempresa, compilado en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificaciones.

En la opinión general del dictamen no tiene salvedad alguna. El dictamen está limpio.

La auditoría fue practicada conforme a la evaluación del sistema de control interno contable, examinando de manera selectiva los documentos soporte. A pesar de que el examen es de manera selectiva, todos los documentos al 100% fueron examinados, los que soportan los egresos, los pagos de todo lo que se ejecutó durante la vigencia 2025.

Se confirmaron los saldos relevantes, se hizo la revisión de las conciliaciones bancarias, se verificó el cumplimiento fiscal, la evaluación del tratamiento contable de la cuota extraordinaria aprobada para 2025, el análisis de la contingencia jurídica informada por la administración y la revisión de los hechos posteriores al cierre.

El análisis financiero indica que la variación total del activo es de \$67.000.000. El activo son todas las cosas que ustedes tienen: caja, bancos, CDTs, rendimientos de los CDTs para financiar la aplicación de los recursos extraordinarios aprobados por la asamblea.

Dentro del activo hubo una disminución del 67%. El activo pasó de \$622.139.901 en 2024 a \$205.143.919 en 2025.

Las razones fueron: la redención del CDT incluido dentro de la financiación del proyecto de cubiertas, la aplicación de los recursos extraordinarios para el avance del proyecto de cubiertas que causó la disminución del efectivo, la reducción de las cuentas por cobrar porque ustedes fueron pagando y la ejecución de la obra proyectada como fue la obra de cubiertas y el parque.

No existe deterioro estructural sino ejecución planificada de los recursos aprobados por la asamblea.

La disminución del pasivo fue del 80%. El pasivo pasó de \$201.234.102 a \$40.247.832, el pasivo es lo que debemos. Se cancelaron las obligaciones del proyecto de cubiertas y el parque, se aplicaron integralmente las cuotas extraordinarias y disminuyeron los compromisos financieros.

Se evidencia un saneamiento financiero significativo.

El proyecto de mantenimiento de cubiertas tuvo un valor ejecutado de \$747.958.887. Incluye contrato principal de mantenimiento y el proyecto del parque infantil, con intervención técnica especializada y adecuaciones complementarias necesarias para que las cubiertas quedaran en óptimas condiciones.

El proyecto se ejecutó conforme a la aprobación de la asamblea y sin hallazgos materiales.

Dentro de los excedentes del ejercicio tenemos una disminución del 78%. Pasamos de \$63.995.199 a una utilidad de \$13.917.403.

Para el caso de las copropiedades, los ingresos deben ser ejecutados. Una buena administración dicta que la utilidad del ejercicio sea cercana a cero, es decir, lo que se percibe debe ejecutarse porque no se trata de una entidad comercial.

No se configura pérdida significativa sino ejecución de los recursos proyectados y aprobados.

Dentro de los procesos administrativos, el consejo de administración y la administración se apoyaron en la contratación de un abogado titulado bajo una firma que apoyó los procesos jurídicos.

El primer proceso fue un proceso administrativo sancionatorio ambiental. El conjunto recibió pliegos de cargos bajo radicado terminado en 1263, Auto 05622 de la Secretaría del Medio Ambiente.

Fuimos representados por apoderado judicial para presentar descargos.

Los cargos fueron por una presunta emisión de ruido en zonas comunes basada en hechos aislados en el año 2015.

Producto de esta situación hubo visita técnica y concepto inicial en 2015 y 2016.

Diez años después, en 2025, fueron notificados los pliegos.

Se argumentó retraso de casi nueve años afectando el debido proceso y la celeridad administrativa, de acuerdo con el artículo 3 de la CEPAC, Ley 2387 de 2024.

Se presentaron descargos indicando que fue un hecho aislado, ruido instantáneo, no acumulativo y sin afectación ambiental.

Se presentaron atenuantes y correcciones voluntarias implementadas desde 2015: gestión de residuos, luminarias solares, sensores, limitadores de ruido y reglamento interno de convivencia.

Se alegaron limitaciones técnicas en la medición acústica inicial y se solicitó nueva medición por laboratorio acreditado.

Se alegó concurso aparente improcedente y normativo obsoleto, aplicación indebida del artículo 70.5 de la Ley 1333 y falta de vigencia de resolución local usada para agravar.

Solicitamos archivo del procedimiento por pérdida de competencia y ausencia de riesgo ambiental, exclusión de agravantes y reconocimiento de atenuantes.

Conclusión: el procedimiento carece de sustento material y formal. Las acciones preventivas y correctivas demuestran gestión ambiental efectiva y ausencia de daño.

Estado actual: no existe decisión de fondo ni sanción en firme, es decir, con esta sustentación evitamos que al conjunto le llegara o que tuviéramos que pagar esa sanción que fue aplicada.

Tenemos también una contingencia posible. No la obtenemos porque no hemos recibido como tal el fallo, por lo tanto no afecta la opinión de este informe. Si tuviésemos alguna sanción tendríamos que asumirla, pero estamos en espera de que el proceso llegue a nuestro favor con todos los argumentos que se impartieron. Por eso la importancia de la actualización de nuestro manual de convivencia también, como muestra de que estas situaciones se están encontrando y se están solucionando.

Tuvimos también que responder a una acción de tutela, el accionante de la tutela interpuesta contra nuestra copropiedad, no voy a dar nombres, ustedes conocen que el año pasado en este mismo espacio la persona se presentó solicitando que fuese quitada una sanción por no participación en asamblea. Entonces, después de nuestra asamblea interpuso una acción de tutela, la cual tuvimos también que responder con nuestro Asesor jurídico para soportar nuestra respuesta y las respuestas adicionales que se fueron dando.

En mi calidad de revisora fiscal me permito informar a la honorable asamblea que durante el periodo objeto del presente informe, el inmueble 7-803 interpuso una acción de tutela en contra del Conjunto Residencial Camino de Hayuelos Agrupación Residencial, alegando una presunta vulneración de los derechos fundamentales al debido proceso y al buen nombre, relacionada con una sanción impuesta por inasistencia a la asamblea general extraordinaria y con una imputación contable de pago realizado.

El trámite fue conocido por el juzgado y les voy a decir en lo que terminó.

La sanción fue registrada conforme a lo aprobado por el órgano competente, es decir ustedes, y reglamentada por el consejo de administración, que es el órgano competente para imponer sanciones. La imputación de pago se efectuó de acuerdo con las políticas contables aplicadas y el reglamento de propiedad horizontal. Los gastos derivados de la defensa jurídica fueron debidamente causados y reflejados en la contabilidad de la copropiedad.

Con base en la revisión efectuada, no existe evidencia de irregularidades contables relacionadas.

Es importante decir que tuvimos un fallo a nuestro favor, en el cual el juzgado reconoce improcedente la tutela. Entonces tuvimos a nuestro favor esta tutela. Igual nos tocó asumir un costo de representación de abogado frente a este hecho.

Tercero, la terminación unilateral del contrato de vigilancia que teníamos con la empresa Duque Seguridad.

¿Por qué se hizo esta terminación y también se hizo mediante apoderado? Porque ustedes saben que la terminación de un contrato tan importante requiere no dar pasos en falso y estar muy bien argumentados.

¿Por qué se dio por terminado este contrato? Por incumplimientos reiterados y un hecho grave ocurrido el 3 de octubre de 2025, donde hubo una sustracción de un bolso.

¿Qué se hizo? Se garantizó la investigación interna, el análisis de los descargos y la deliberación en Consejo según Acta 79 de 2025. La terminación con justa causa se dio el 30 de noviembre de 2025, dado que ya desde la administración y el consejo tenían un seguimiento a las continuas faltas de esta empresa, lo cual ocasionó la terminación unilateral por justa causa.

No se derivaron contingencias, a pesar de que sí recibimos visitas del abogado de la empresa y pudimos dar respuesta y dar por terminado el contrato. Ustedes saben que el mayor contrato de la copropiedad no es tan fácil de terminar, pero se pudo porque se contaba con todas las evidencias del no cumplimiento de la empresa.

Otro caso especial que me parece muy importante que ustedes conozcan, del cual no voy a dar mayor nombre, es un caso que se viene presentando con un inmueble, en el cual una persona, un tercero, hace el pago de una administración que tenía ya una vigencia en mora y antes de asamblea, nos presentó un cheque, un cheque sin fondos, por unas sumas importantes.

El administrador que estaba en el momento, el año pasado, teniendo en cuenta que era una acción repetitiva, puso en conocimiento el cobro de este cheque y se hizo todo el proceso.

Como producto de esta situación, resulta que la persona que es dueña del cheque, la persona que presentó el cheque, ni siquiera es propietaria del inmueble. Por eso la importancia de actualizar los datos.

Le causó un daño a la persona que entregó el cheque, no sé en qué calidad fue, porque en este momento la empresa que giró, de dónde provenía el cheque, se encuentra en serias dificultades, ya que la acción que interpuso nuestro abogado la tomó el Juez 49 Civil de Pequeñas Causas y ordenó una medida cautelar para esta cuenta, lo que le está causando unos perjuicios al dueño del cheque, quien manifiesta que en ningún momento lo entregó, que fue un cheque robado. En el banco no tenían esa información, al parecer, porque nunca se le dijo, y en eso estamos.

Estamos representados también por un abogado que es el que está representando a la copropiedad y estamos en espera de que el juez verifique todo lo aportado y sea quien dicte la sanción. En tanto, el inmueble sigue en mora y con lo que esto deriva. No impacta en los estados financieros, ya que es una cartera, como lo mostró don Leonardo, que ya ha sido contemplada y que también tiene su deterioro.

Tuvimos también un caso de novedad, no sé si se encuentra acá el arquitecto aún. Es una situación que debe expresarla directamente la firma que hizo el hallazgo.

Como todos ustedes saben, en la asamblea pasada un propietario, específicamente de la torre 7-804, presentó ante la honorable asamblea la petición de que fueran reconocidos los daños causados a su inmueble producto de unas filtraciones y unas situaciones familiares que él tuvo que asumir.

La asamblea tuvo a bien aprobar una suma de dinero para ser reconocida por daños a este inmueble, una vez se realizará mantenimiento correctivo de las cubiertas.

Dentro del proceso de cubiertas se hizo la visita y específicamente en este inmueble se encontró que habían existido, en tiempos anteriores, unas modificaciones al techo, al sistema drywall, con afectaciones de humedad. El informe técnico está en la oficina de administración y lo respalda la firma Randy Neuta, que fue quien hizo el contrato de cubiertas, y lo avala el interventor Fabio Garzón con sus tarjetas, indicando el incidente encontrado de humedad.

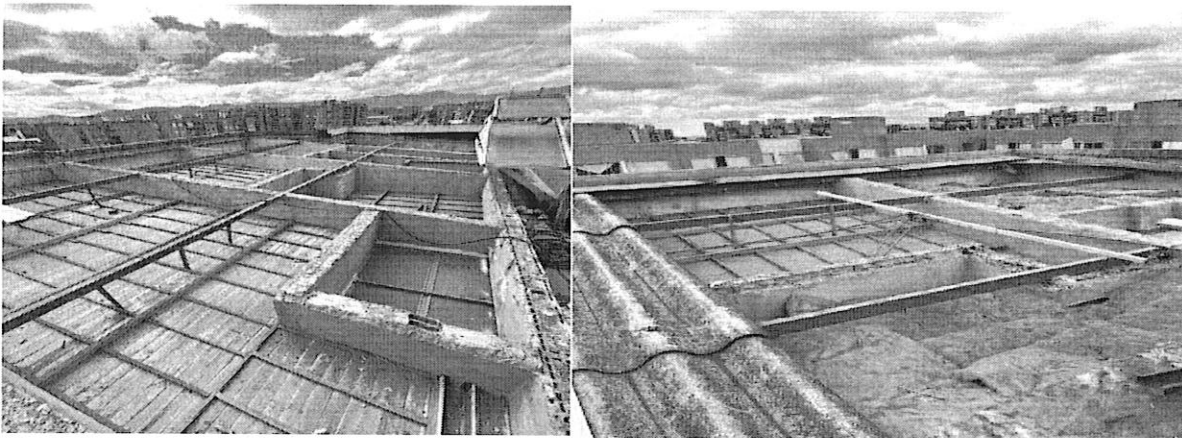
Dentro de las decisiones que se adoptaron por el consejo, se dejó constancia en el acta número 1 de 2026 de solicitar ampliación técnica, si fuere necesario, por parte de la firma a la asamblea, quien fue quien inicialmente aprobó. También analizar el caso jurídica y técnicamente para que la asamblea se disponga a tomar una nueva decisión, si así lo estima conveniente.

Antes de traerlo a la asamblea, tuvimos una reunión con el propietario, se le expuso la situación en conocimiento y se le informó que se iba a presentar ante la asamblea.

Sra. Arquitecta Angie Mora: Buenos días nuevamente, ya les proyectamos información sobre este apartamento en particular.

Iniciamos por la torre 7. Fue el primer apartamento del cual hicimos desmonte, debido a que ya nos habían informado que tenía filtraciones y queríamos darle solución pronta. Por eso se inició por el apartamento 804.

Como pueden evidenciar en las fotos, no fue un arreglo por obras anteriores de la administración, sino por un trabajo locativo del apartamento en particular. El cielo raso y la estructura que le hicieron estaban colgando sobre la estructura del tejado.



En las imágenes se observa que los colgantes de madera estaban sobre la estructura existente metálica, lo que al momento de instalar esa perfilería desajustó el tejado, dejando aberturas en las tejas de Eternit y ocasionando filtraciones.

Se hizo el levantamiento de todo el tejado, por remociones o arreglos preventivos anteriores, superpusieron varias tejas, lo que por el peso y los colgantes de madera generó más filtraciones al interior del apartamento.

En el proceso retiramos toda la perfilería de madera, ya que no correspondía estructuralmente a la cubierta. Lo que estaba haciendo era generar rebotes en el tejado porque quedaba sobre la perfilería estructural.

Al finalizar, instalamos nuevamente la perfilería metálica y se hizo un arreglo adicional para que el cielo raso, que requiere colgantes estructurales, quedara anclado correctamente a la estructura metálica de la cubierta.

Fue un arreglo locativo al interior del apartamento mal ejecutado, ya que hicieron reposar la estructura del cieloraso sobre la estructura metálica, lo que desajustó el tejado.

Al ser tejas de Eternit por secciones y no continuas como las actuales, se generaban filtraciones, también había fibra de aislamiento que terminó generando mayor humedad al interior.

Durante el desmonte encontramos tejas en estado crítico, cristalizadas y rotas. Al estar superpuestas y apoyadas sobre la estructura del cielo raso, eso ocasionó las filtraciones.

Sra.Revisora Fiscal: Como es una situación que se había contemplado en la asamblea anterior y ustedes habían aprobado una suma sujeta al recaudo de cartera, desde la parte administrativa y contable se provisionó el valor destinado para ello.

Atendiendo a esta novedad, se hizo reunión con el propietario. Fue un manejo administrativo y de consejo, con presencia de revisoría fiscal. Se escucharon las partes y ahora se da paso a la administración y, si el propietario desea referirse, tendría el espacio.

Sr. Administrador: Buenas tardes, para recordar lo ocurrido el año pasado, en el Acta 2025, página 91, voy a leer textualmente lo que se votó:

“Se propuso que, una vez iniciada la obra de cubiertas y previo peritaje técnico, se autorice el uso de recursos provenientes de recuperación de cartera para atender la reparación del apartamento torre 7-804.”

La propuesta fue llevada a votación y se aprobó asignar recursos derivados del pago de cartera para cubrir el daño, condicionados a la ejecución de la obra general.

La pregunta fue:

“¿Autoriza la asamblea, una vez realizado el cambio de cubiertas del interior 7 y aprobado el peritaje del apartamento 804 torre 7, asignar recursos derivados del pago de cartera para cubrir los arreglos locativos derivados de la humedad de la cubierta?”

Resultados de la votación:

- Sí: 84.916 %
- No: 8.485 %
- Pendientes por votar: 6.599 %

Quedó aprobado bajo esa condición.

Para nosotros fue importante traer esta novedad técnica, ya que no se conocía en ese momento que existía una intervención locativa mal ejecutada.

Como administración y consejo, consideramos que, dado que hubo una votación en 2025, corresponde que ustedes tomen nuevamente la decisión.

¿Se encuentra el señor propietario?

Sr, presidente: En palabras claras, el problema del apartamento se generó por arreglos mal hechos por el propietario. ¿Es correcto?

Entonces, dado que en la asamblea pasada no se conocía esta situación técnica, debemos abordar el tema nuevamente.

Sr. Administrador: Para que ustedes tengan conocimiento de lo que se aprobó el año pasado era importante que el estuviera con las personas idóneas que fueron la empresa de arquitectura y la interventoría, se le comentó la situación técnica, él solicitó la información y con eso hacer sus aportes.

Entonces, ¿qué es importante? Que en el momento de la votación tengamos en cuenta que todos estos apartamentos, no es solamente decir que por esa afectación era que el apartamento estaba mal, recordemos que la gran mayoría de apartamentos y el

presupuesto de áreas comunes se estaba destinando a los arreglos paliativos de varios apartamentos, no es solamente ese apartamento.

Entonces, tenemos la trazabilidad en la administración y los correos que nosotros hemos visto de muchas afectaciones de muchas personas, no es solamente ese apartamento, pero pues que se hacían en su momento pues paliativos más no correctivos. ¿Qué se hizo ahorita? Mantenimiento correctivo.

Lo que si está demostrable es que los anteriores administradores con el presupuesto de áreas comunes trataban de organizar esos techos con mantenimientos preventivos, pero no eran suficiente y menos el que tenía este tipo de afectación. Es imperativo precisar que la gravedad de esta afectación era excepcional, tratándose del único inmueble donde las filtraciones pluviales impactaban la totalidad de su área privada. Ante la magnitud de los daños y el riesgo para la habitabilidad, la intervención se hizo estrictamente necesaria bajo estas circunstancias críticas.

Sr. presidente asamblea: Yo creo que el tema está bien claro y tendríamos que hacer una votación.

Sra. Gloria Rodríguez (2-803): Considero que deben incluir en el texto de la pregunta que la decisión se toma con base en el concepto técnico arrojado por el estudio realizado.

Sra. Carolina Cuevas (3-203): Es un llamado a todos, ya habíamos votado esa información el año pasado. Debemos ser prudentes con esta nueva votación y tener en cuenta que cualquier persona en esa situación hubiera buscado alternativas para mitigar lo que estaba viviendo el señor en ese momento y que fue muy claro como lo expuso, que hasta a sus hijos les caía el agua encima y que creo fue un tema muy complicado.

Simplemente porque vamos a votar sí y no y creo que la decisión la vamos a tomar entre todos. Lo que yo podría proponer, porque ya habíamos dicho que sí, es un monto que creamos justo, si es así, y si no, no hay problema.

Sr. Jair Bejarano.torre (7-804): Realmente se lo manifesté a la administración, tal vez el daño del buen nombre mío aquí delante de todos y se lo manifesté porque ellos me

citaron hace aproximadamente unos 15 días. Yo llevo un proceso con la aseguradora, tal como se los dije el año pasado. La aseguradora le pidió a la administración de ese momento el tema del mantenimiento para que ellos me respondieran. La administración, como todos sabemos, nunca hizo mantenimiento de esos techos y por eso la póliza no existía.

En estos 15 días que me dieron, yo también envié correo electrónico pidiendo que el día que se interviniera se me informara, para que la parte técnica de la aseguradora lo revisara con ellos. Sin embargo, se hizo el trabajo, no se me notificó. Yo tengo los correos donde voy diciendo "díganme". Entonces ahora mismo el único concepto técnico que se tiene es el de ellos, no es el mío.

Ellos manifiestan que se hizo un trabajo que no cumplía, que está bien, es el concepto técnico de ellos. Dicen que había unos flanches, unos palos que se pusieron sobre las tejas. La persona técnica de la aseguradora, y fue el último correo que les envié, está adelantando una visita que se va a hacer para tomar medidas, porque sucede que las tejas tienen un tamaño en el que se pone una junto con otra y técnicamente eso no influía. El palo tiene unas dimensiones que no afectaban el tema del tejado.

Como la administración lo sabe, dentro de mis correos en una ocasión la persona de mantenimiento siguió derecho desde la teja hasta abajo. Entonces ahorita mismo el concepto técnico válido es el de ellos, porque yo no tengo mi derecho a la réplica. Técnicamente no puedo, con 15 días, no estoy seguro si menos, pero no tengo la voz ni el respaldo para contrarrestar eso. Por eso no quería hablar.

Sin embargo, al ver que ya están echando a toda la comunidad sobre mi solicitud, además hay zonas en las que en esas fotos yo les dije a ellos, si es así denme más evidencia, que es lo que me pidió la aseguradora, para evitar tener que volver a levantar mi techo, que entren en discusión con la firma y demás. Como no tuve el suficiente tiempo, en teoría esa obra iba hasta diciembre, entonces yo habría tenido diciembre, enero y febrero para adelantar todo ese proceso y traer aquí algo que podría ser válido.

Seguramente mi arreglo sí se hizo mal o seguramente no, como lo estoy peleando, pero en 15 días no se puede resolver eso. Como no hay suficiente evidencia además de esas fotos panorámicas desde lejos, no se conoce el tamaño de los palos, no se conoce si se contaba con la distancia entre teja y teja correcta. Hay una parte que es evidente y es que yo tengo las fotos que me envió la administración anterior, donde mi techo se tapaba con bolsas.

Entonces yo no puedo decirles que no a ellos, porque técnicamente no tengo esa evidencia y la aseguradora está adelantando el tema técnico, pero yo no puedo hacer más allá de eso.

Sr. Asambleísta: La pregunta del año pasado era clara, que la asamblea había aprobado previo peritaje y una evaluación técnica. En la evaluación técnica que se hizo este año se evidenció que había una colocación de forma inadecuada, no estamos diciendo que con dolo o sin dolo, inadecuada, y por ende no procede el pago de eso.

Otra cosa, la administración ya tenía autorizado por la asamblea un presupuesto, no tiene por qué venir a dar conceptos inadecuados cuando ya lo estaba. No hay ningún interés de por medio de decir que el arreglo estaba de forma no procedente cuando ya estaba.

Así como la pregunta del año pasado dijo que previo peritaje y el peritaje dio un resultado, la decisión es la que la asamblea considere. Con la réplica del señor, que tuvo 15 días, que haga su estudio y en la próxima asamblea votamos si sí o si no hubo un cambio. Pero en estos momentos tenemos que votar sobre lo que hay y la evidencia que hay.

Sra. Isabel (4-102): Yo les digo una cosa, si yo estuviera en el lugar del señor, que veo que mi casa, mi apartamento se está inundando y pongo reclamo a la administración y no le están haciendo seguimiento, uno hace cualquier cosa con tal de prevenir todo lo que está pasando. Yo al señor le doy la razón y si ya nosotros votamos, por qué no hagamos efectiva esa votación.

Sra. Sandra Martínez (7-801): Desde el 2019, con la anterior administración, con la señora Jenny, tuve bastantes correos y reuniones por el mismo tema, tuve la habitación

principal y una de mis hijos con goteras, con moho, tuve que retomar el tema con la administración el año pasado. Lamentablemente hace un año no pude asistir.

El tema es tener claridad con unos arreglos que tuve que hacer con la señora Jenny en el 2024. No tuve respuesta y junto con mi esposo fui muy clara en que yo no podía seguir tantos años con ese moho en las dos habitaciones.

Adicionalmente, con la construcción en el techo, la persona que estaba arreglando cuando se aprobaron los arreglos internos se cayó y esa constructora tampoco hizo los arreglos.

El año pasado, después de la reunión, el señor Rodrigo me indicó que era un tema que tenía que tratar acá en la asamblea, porque lo que me indicaba la señora Jenny era que era un tema del consejo, y así me tuvo durante muchos años.

También quiero tener claridad con todos estos arreglos, porque no solamente son los apartamentos últimos, cualquier apartamento puede tener un arreglo, tener claridad con quién habla uno, porque yo llevo prácticamente cinco años entre el consejo y la administración y hasta el año pasado me enteré que es con la asamblea, quiero claridad con esas dos inquietudes.

Sr. Álvaro Jaimes (5-803): Yo propongo a la honorable asamblea que se aplace esta decisión, porque nos faltan argumentos de parte y parte y, una vez se tengan mayores argumentos, tratemos de conciliar y que quede en manos de la administración para que adelante esa conciliación.

Hay que reconocer, si yo le hago un arreglo a mi carro y lo hago mal y el carro se me incendia, es mi responsabilidad, pero nos faltan argumentos, profundizar más para tomar esta decisión.

Sra. Marta Montañez (5-601): Necesito que la señora, que es de tercera edad, está teniendo un problema delicado y nadie lo ha solucionado, abogo para que ella hable y comente.

Sra. Graciela Cruz (1-802): El techo de ese apartamento es desastroso, cambiaron las tejas y al poco tiempo hubo gotera en la cocina, el techo quedó dañado. Dicen que la arreglaron, pero vi que pasaban y la arreglaban, hace como un mes, en el último aguacero, otra vez la gotera en la cocina y mi techo es un desastre. ¿Quién me arregla eso debido al daño de las tejas o lo que sea?

Sr. Administrador: En lo respectivo para el caso de la señora del 1-801, acuérdense que en estos momentos la obra nos tiene que dar garantías, todo cubre garantías, ya he hablado con ella, el tema lo hablé con el arquitecto, es una situación que ya tiene conocimiento pleno la empresa que está encargada de eso.

No vamos a crear polémica, pido respeto, porque estamos en una administración y tenemos una garantía de este año, en el presupuesto bajamos el presupuesto de áreas comunes pensando en la garantía que nos tienen que dar los arquitectos de esa obra.

El tema se está tratando, no la estamos dejando sola, porque sabemos que ella está sola, pero estamos pendientes de ella.

Sra. Amparó Gutiérrez (8-803): Yo he vivido la experiencia de todos los últimos apartamentos de los últimos pisos, entonces si le pagamos a una persona, los invito a pensar en eso, si le pagamos a una persona tenemos que reparar los apartamentos de todos nosotros. El mío tiene el techo totalmente destruido y es como de madera, pero no lo he podido arreglar hasta que definitivamente no me solucionen el tema de las goteras.

Actualmente no están cayendo goteras porque yo estuve muy pendiente de esta obra y le decía al arquitecto: por favor ayúdeme, que ahora la gotera es en otro lado, ahora la gotera es en otro lado, y ellos subían y la arreglaban. Entonces tengo que decirles esto porque todos vivimos la misma situación, los apartamentos están totalmente destruidos en los últimos pisos.

Una opción que tenemos, que fue la inicial, es decir, votamos a favor o en contra de que se paguen los arreglos que se han aprobado en la asamblea anterior. Pero dado que también tiene que haber una respuesta por parte del propietario, la otra opción es esperar

a que nos den un concepto técnico y que con base en el concepto técnico quede en responsabilidad de la administración hacer la gestión.

Como lo decían en el tercer piso, ya se tomó una decisión, pero esa decisión estaba ligada a un concepto técnico. ¿Qué nos faltaría acá? Que el propietario del apartamento nos traiga el concepto técnico y que con una conciliación se diga si se aprueba o no se aprueba y que la decisión finalmente la tome la administración dependiente de ese concepto final.

Me gustaría, ya para cerrar el tema, escuchar al propietario para que nos dé sus comentarios. Muchas gracias.

Sr. Jair Bejarano (7-804): En efecto, de nuevo, los propietarios de los octavos pisos lo han dicho y ustedes son testigos de eso.

El perito que vino a mirar soltó las luces, mi techo está en drywall, identificó que sí ese palo existe, que no cumple con las medidas y por eso quieren crear la contra respuesta a esto.

Pero hay zonas como en los baños, hay zonas como en el cuarto pequeño de la niña, donde ese palo no existe. Igual voy a aceptar el concepto técnico. Como se pueden dar cuenta esto no sucede solo en mi apartamento, en todos los octavos pisos está, pero a mí me están intentando transar con esta solución.

Estuve presionando estos días a la persona de la aseguradora diciéndole que me diera alguna herramienta para traer este tema aquí a colación y me respondieron esta mañana en el correo electrónico donde se me dice que esto puede acarrear acciones legales y que esto me va a costar hasta dos deducibles, que son dos salarios mínimos.

Cuando entro a revisar si pagarle a la aseguradora para que entre y pelee con la administración y con la firma de arquitectura y posiblemente pueda ganar o perder, dos salarios mínimos hoy día son casi \$4.000.000. Ahora, el arreglo del apartamento tal vez hasta me salga en \$3.000.000.

Entonces lo que le digo a la comunidad es: si vamos a aceptar y si la aseguradora me dice que son \$4.000.000 para seguir adelante, no voy a seguir con ellos, simplemente porque prefiero ir a la fija arreglando mi apartamento y no venir a pelear aquí con todos ustedes.

Es de público conocimiento, con la vecina en el ascensor nos hemos encontrado muchas veces, hemos discutido sobre eso con otros vecinos de los octavos pisos, los peritos buscan y seguramente el que hizo este arreglo puso ese palo, pero según mi aseguradora no afecta, yo no tengo peso porque no soy ingeniero civil.

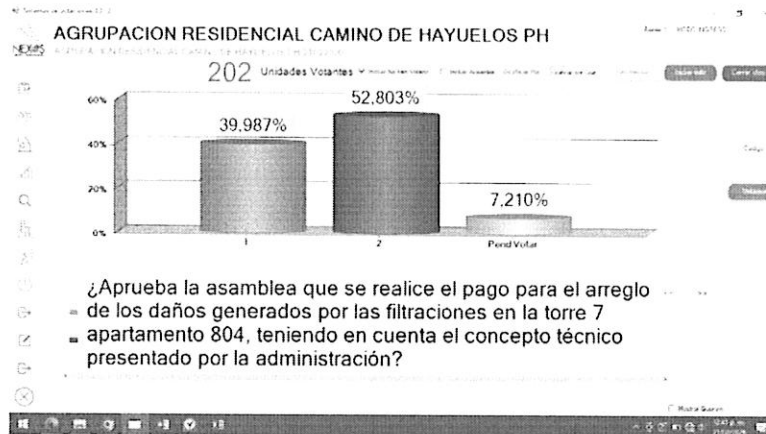
Prefiero resanar, pagarle a alguien que sabe, porque cuando se cayó el enchape de la columna de la niña cambié la ubicación de la cama y resané como pude mientras tanto, porque las humedades existen, yo no puedo intervenir eso porque la aseguradora tiene que entrar y revisar.

Si me ponen a elegir entre pagar dos salarios mínimos a la aseguradora o arreglarlo yo, prefiero perder aquí y ganar en mi apartamento, porque no tengo cómo pagar \$4.000.000 para que en uno o dos años siga viendo mi muro destruido y mi drywall marcado por el agua. Eso es lo que le quiero decir a la comunidad, voten como quieran, porque los octavos pisos difícilmente podemos entrar a discutir estas partes.

Sr.Presidente: Una vez escuchada la información, estamos en un tema que tenemos que definirlo y cerrarlo, lo más prudente es que hagamos la votación.

Sra.Gloria Esperanza Rodríguez: No es arreglo de filtraciones, es el arreglo de los daños causados por las filtraciones, porque la filtración ya está corregida.

Votación: ¿Aprueba la asamblea que se realice el pago para el arreglo de los daños generados por las filtraciones de la Torre 7 apartamento 804 teniendo en cuenta el concepto técnico presentado por la administración?



Resultados de la votación:

- Sí: 39,987%
- No: 52,803%
- Pendientes por votar: 7,210%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. presidente: Aquí van a hacer una aclaración con respecto a la parte técnica.

Sra. Arquitecta Angie: Quería hacer la aclaración que, respecto a esa consultoría, por parte del contratista no se realizaron en su totalidad todas esas actividades, hubo una que en particular quedó pendiente, que era la parte del desagüe de las cubiertas, que ahorita se les hizo el tratamiento de poliuria, que era el tratamiento a esos humederos del desagüe, que en muchos de sus apartamentos que yo recuerdo, torre 4, torre 1, eran unos de los más afectados ya que el desagüe, por más de que la placa ahorita tenga su impermeabilizante, si el tubo les está filtrando, muchas de las cocinas puede que les empiece a ocasionar esas filtraciones debido a que falta de por sí esa actividad, que es el mantenimiento de esos desagües.

Durante la ejecución del tratamiento de la placa, hubo unos en torre 4 y en torre 5, si no estoy mal, a los cuales se les hizo tratamiento, si no era total el cambio de la tubería, se hizo un acople, ya que esa tubería tenía fisuras, lo que generaba de por sí la filtración a la placa.

Si revisan los vacíos hacia parqueaderos, se evidencian marcas de humedad que no solo provenían de la placa, sino también de los tubos de desagüe que bajan desde los sumideros en las cuatro esquinas de cada placa.

Invito especialmente a los propietarios de los octavos pisos a reportar cualquier filtración sea pequeña o grande mientras esté vigente la garantía del contratista. Si corresponde a trabajos ejecutados, debe cubrirse por garantía; si corresponde a mantenimiento de sumideros, deberá contemplarse como obra futura prioritaria, muchas gracias.

Sr. Sandra Galindo (8-303): Siento que la pregunta con la cual acabamos de votar no era muy clara, decía que si aprobábamos el desembolso de ese dinero de acuerdo al estudio que hiciera la administración.

Yo voté no, no porque esté en contra de pagarle al señor, sino porque pienso que debemos ser más empáticos, tal vez la pregunta debió formularse así: si estamos de acuerdo con el desembolso del dinero con base en los soportes que él presente para sus reparaciones.

El techo ya fue arreglado, pero él tiene daños internos y así como él, también otros apartamentos de los octavos pisos presentan estos problemas, a futuro deberíamos buscar una solución general.

Sr. presidente: El tema ya está cerrado, la intervención debió hacerse antes de la votación, entiendo el argumento, pero la asamblea ya decidió.

Sra. Revisora Fiscal: Una vez se va a lanzar una propuesta, si hay alguna persona que no está de acuerdo, por favor se levante antes de votar la propuesta, ahora, entiendo el argumento que tú das y puede quedar como un punto dentro del acta de asamblea, ¿por qué? Resulta que esta situación del reconocimiento de unos daños generados por una humedad, se presentó ante la asamblea pasada y fue tomada una decisión bajo una premisa, se debía hacer un peritaje.

Ese peritaje se realizó y arrojó un resultado, hoy la asamblea tomó una nueva decisión con base en esa información.

Sin embargo, aquí en la asamblea está abierto el punto, si el propietario quiere dejar bajo acta alguna situación futura.

Como les indiqué en mi informe, los \$9.000.000 están contemplados, no obstante, quiero advertir, en mi calidad de revisor fiscal, que existen más reclamaciones. De tenerse en cuenta esta reclamación, tendríamos que documentar también a todas las personas que efectivamente puedan encontrarse en una situación similar, como lo hizo el vecino.

Todos fuimos testigos de los daños, aquí nadie está diciendo que no hubo daños, todos fuimos juiciosos en votar y en su momento se dijo que sí, con base en los argumentos que se presentaron.

Invito a que quien quiera dejar salvedad frente a su voto lo haga para que quede en el acta.

Estamos en democracia: ganó el “no”, eso no impide que el próximo año, con nuevos argumentos técnicos, el tema vuelva a debatirse.

Entonces, le pido el favor a la propietaria que hizo el argumento, que lo exprese acá para que quede dentro del acta y si tú quieres también dejar otra salvedad, porque considero que con lo que dijiste ibas a cerrar el caso porque la humedad ya se corrigió, pero tú tienes la posibilidad de seguir tu recurso.

Entonces, en la debida manera nos vamos a escuchar, vamos a dejar el argumento, vamos a respetar la decisión que se dio por mayoría, pero no vamos a callar nuestra voz, va a quedar dentro del acta y si el año entrante debemos discutirla bajo otros argumentos, lo haremos.

Sr. Jair Bejarano (7-804): Entiendo la decisión de la comunidad, no estoy diciendo que la administración actúe con mala intención, pero el proceso pudo ser más limpio.

Pedí con tiempo la información para llevarla a la aseguradora y tener en la asamblea un concepto, después de la reunión tardaron ocho días en enviarla, y solo lo hicieron cuando insistí por correo.

Hoy el único concepto técnico válido es el que contrató la administración, mi aseguradora me pide pagar dos salarios mínimos como deducible para entrar en disputa, no lo voy a hacer, prefiero invertir ese dinero en arreglar mi apartamento.

Que quede en acta: si tengo que pagar esos dos salarios mínimos, no seguiré con el proceso, arreglaré mi apartamento por mi cuenta.

No invitaron a la aseguradora a que revisara el techo desde octubre, noviembre, diciembre, mes a mes que yo venía escribiendo, no me citaron para yo decirle a la aseguradora que viniera un perito también y se asegurara, lo que ellos están diciendo es lo correcto, no estoy diciendo, no estoy atacando a la firma de que se contrató sino que se tuvo que hacer el proceso un poco más limpio para no confundir aquí a la comunidad, porque yo se los escribí en ese correo electrónico que les di hace como ocho días que fue cuando me dieron el concepto técnico, les dije lo que yo sabía que esto iba a suceder en esta reunión, porque iban a tirar a la comunidad en mi contra con su único concepto técnico, la única verdad que hoy tenemos es la que ellos mencionan y la que ellos mismos contrataron, entonces que quede eso ahí en constancia.

Sra. Revisora fiscal: Siguiendo el último punto, dentro de las fortalezas que tiene el conjunto:

- Conciliaciones bancarias periódicas.
- Cumplimiento de normativa tributaria y control presupuestal.
- Manejo documentado de contratos.
- Acompañamiento jurídico en decisiones relevantes que vele por el caso que le compete a la mayoría.

Recomendaciones:

- Seguimiento presupuestal mensual comparativo.
- Fortalecer la matriz de riesgos jurídicos y de cartera.
- Protocolización formal de notificaciones.

- Actualización permanente del registro de propietarios para garantizar comunicaciones efectivas.

Cumplimiento legal:

La contabilidad se lleva conforme a la Ley 1314 de 2009.

Las operaciones fueron ajustadas de acuerdo con la Ley 675 de 2001. Se realizó la aplicación adecuada de la cuota extraordinaria, con un cumplimiento del 100%, exceptuando la cartera que tenemos pendiente por cobrar.

Se dio respuesta a los requerimientos en tiempo y competencia.

En cuanto a la facturación de IVA, como todos saben, teníamos una situación pendiente por legalizar, ya que fuimos visitados por la DIAN y, producto de esta visita, fuimos enmarcados dentro de los agentes obligados a facturar IVA. Por lo tanto, esta situación ya se contempló y se implementó, como todos pudieron notar en nuestra facturación electrónica de bienes, específicamente en los parqueaderos que se arriendan a terceros. Efectivamente, se están facturando, se está cobrando el IVA y se ha cancelado de manera oportuna.

Actualmente, la copropiedad se encuentra al día frente a la DIAN y ante la administración de impuestos distritales.

En conclusión general, para la vigencia 2025 se evidencia un saneamiento financiero estructural y una reducción significativa del pasivo, es decir, de nuestras deudas; ejecución técnica y financiera de los proyectos de cubiertas; gestión jurídica sólida, incluyendo defensa ambiental y administrativa de los contratos; y aplicación adecuada de la cuota extraordinaria, seguimiento tributario, transición administrativa formalizada y vigencia del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, el cual viene mejorando día a día.

En la pasada asamblea se informó que se realizó la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, para este año se estructuró un plan de

mejoramiento y, de acuerdo con el presupuesto aprobado, se han podido intervenir situaciones de riesgo que venían afectando o que podrían llegar a afectar en el futuro a la copropiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante señalar que este sistema debe fortalecerse de manera permanente, ya que es el que respalda todas las ejecuciones que se desarrollan en la copropiedad, mitigando riesgos de accidentalidad y demás contingencias.

Se evidenció igualmente una gestión contable prudente frente a las contingencias, teniendo en cuenta que existe cartera en deterioro y una contingencia asociada a posibles situaciones en las que no se reconozcan intereses derivados del cobro de cartera.

En consecuencia, la opinión final sobre los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 es que presentan razonablemente la situación financiera de la Agrupación Residencial Camino de Hayuelos Propiedad Horizontal, conforme al marco normativo aplicable. El informe emitido es favorable y sin salvedades.

En constancia firma la presente Revisora Fiscal, Ruth Bautista Correal, con tarjeta profesional No. 69531-T.

Quedo atenta a sus comentarios, si existe alguna situación particular respecto del informe, con gusto será atendida, con esto se da cierre al informe de la Revisoría Fiscal, si no hay preguntas o intervenciones, continuamos con el orden del día.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Sra. Contadora Adriana Yarpaz: Los estados financieros fueron compartidos previamente a cada uno de ustedes, se remitió el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, la Ejecución Presupuestal y las respectivas notas o revelaciones.

Dentro de las revelaciones se resaltaron las cifras más representativas durante el año 2025, es importante indicar que mes a mes se realizaron reuniones de seguimiento, donde se revisaron todas las cifras que hoy se presentan, efectuando control

presupuestal permanente sobre las actuaciones administrativas y el uso de los recursos de la copropiedad, conforme a lo aprobado por la asamblea en la vigencia anterior.

Dentro de las notas a los estados financieros se destaca la Nota No. 10, correspondiente a la ejecución de proyectos financiados con recursos de cuotas extraordinarias, rendimientos de CDTs y demás ingresos generados por la administración durante el año 2025 producto de negociaciones comerciales.

En dicho cuadro se detalla uno a uno cada rubro ejecutado, con el fin de garantizar transparencia en la destinación de los recursos.

A continuación, se presenta un resumen de los estados financieros, (anexo al acta) el objetivo es informar de manera clara la situación financiera del conjunto, mostrando cómo se administraron los recursos y cuál fue el resultado del ejercicio.

Vídeo explicativo: El Estado de Situación Financiera muestra la situación económica del conjunto al 31 de diciembre de 2025, es decir, qué tiene la copropiedad (activo), qué debe (pasivo) y cuál es su patrimonio.

El activo representa todos los bienes y derechos de la copropiedad.

Al cierre del año fiscal 2025, el activo totalizó \$205.143.919.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Corresponde al dinero disponible en caja y en cuentas bancarias, este saldo refleja los recursos disponibles para el funcionamiento del conjunto y el cumplimiento de sus obligaciones.

Cuentas por cobrar, Incluyen principalmente:

- Cuotas de administración pendientes de pago
- Intereses por mora
- Uso de parqueaderos
- Honorarios de procesos jurídicos
- Sanciones de asamblea

- Cuota extraordinaria del año 2024
- Consignaciones pendientes por identificar
- Anticipos y avances pendientes por legalizar

Este rubro representa derechos económicos que aún no han ingresado en efectivo, pero que forman parte del activo del conjunto.

El pasivo corresponde a las obligaciones existentes al cierre del ejercicio.

Cuentas por pagar: Incluyen compromisos con proveedores, contratistas y terceros derivados de la operación normal del conjunto, tales como servicios, mantenimiento y otras obligaciones adquiridas.

Pasivos diferidos: Corresponden a cuotas de administración y otros conceptos pagados de manera anticipada por algunos apartamentos, los cuales serán compensados en facturaciones futuras.

Acumulación de la cuota extraordinaria 2024 y proyectos: Refleja el manejo del cierre de la cuota extraordinaria del año 2024 y los proyectos ejecutados con dichos recursos. En el cuadro explicativo se detallan las fuentes de financiación y la ejecución uno a uno durante el año 2025, permitiendo evidenciar la destinación de los recursos aprobados por la Asamblea.

Fondos para proyectos con destinación específica: El valor registrado en los estados financieros corresponde al saldo disponible al 31 de diciembre, posterior a la ejecución de proyectos, destinado a ser utilizado por la administración para fines específicos, entre ellos la instalación de puertas en vidrio templado en las entradas principales de cada torre, remodelación del bbq y los baños sociales.

Tenemos también "Daños a terceros", que corresponde al valor pendiente por reintegrar al apartamento 804 de la Torre 7 por daños ocasionados por filtraciones, caso presentado y aprobado en la Asamblea del año 2025, este valor está sujeto a la presentación de informe de obra para tener en cuenta.

Patrimonio: El patrimonio representa los recursos propios del conjunto, es decir, la diferencia entre los activos y los pasivos, refleja la solidez financiera de la copropiedad y el resultado acumulado de su gestión administrativa, al cierre de 2025 fue de \$118.659.063.

Estado de resultados: Muestra el desempeño financiero durante el año, este se compone de los ingresos.

Los ingresos corresponden principalmente a las cuotas de administraciones ordinarias y extraordinarias y otros ingresos generados durante el periodo fiscal. Estos recursos son los que permiten cubrir los gastos de funcionamiento del conjunto.

Tenemos dentro de los mismos los ingresos no operacionales, que para el cierre del año fiscal 2025 terminaron en \$603.852.235.

Dentro de estos ingresos tenemos los rendimientos sobre CDTs, intereses de las cuentas con las que la copropiedad cuenta al cierre del año fiscal, cuotas de sostenimiento de bbq, salones sociales, gimnasio, los ingresos de parqueadero gravados con el impuesto del IVA y otros ingresos adicionales.

Los gastos incluyen todos los costos necesarios para la operación del conjunto, como lo son vigilancia, aseo, mantenimientos, servicios públicos, seguro de la copropiedad, honorarios y demás erogaciones aprobadas en el presupuesto.

El resultado del ejercicio corresponde a la diferencia entre los ingresos y los gastos. Este resultado impacta directamente en el patrimonio de la copropiedad.

Al cierre del año fiscal 2025, el resultado fue un excedente de \$13.917.403.

Este es el estado de liquidez al 31 de diciembre del 2025, donde podemos identificar los recursos con los que terminamos al cierre del año fiscal, indicando los recursos del fondo de imprevistos, pasivos o cuentas por pagar, recursos a fondo de proyectos y daños a terceros, recursos que ya tienen una destinación específica.

Aquí podemos observar que la liquidez al cierre del año 2025 es de \$13.773.943.

Con esto concluimos la presentación de los estados financieros comparativos año 2025–2024, agradecemos su atención y quedamos atentos a sus preguntas o inquietudes.

Sr. Rodríguez (6-704): Veo los \$9.000.000 de provisión, como no fue aceptado en la asamblea, se deben reversar esos \$9.000.000 en el año 2026, haciendo anotación de que se están reversando porque se tomó una decisión en la asamblea, por favor, es una solicitud que hago.

Sra. Contadora: Hay dos posibilidades, podemos hacer una reversión, pero eso nos haría un cambio en los estados financieros, o la asamblea tendría la potestad de realizar una destinación específica para estos \$9.000.000.

Precisamente, en esta asamblea se haría la reversión de la aprobación del año inmediatamente anterior y en esta asamblea la asamblea tendría que realizar una destinación específica para que la administración ejecutara ese monto.

Sra. Sae Rodríguez (6-704): No necesariamente, eso se puede revertir y se puede dejar para el año 2026.

Sra. Contadora: Claro que sí, es decisión de la asamblea la destinación que le dé a esos \$9.000.000.

Nosotros dejamos el valor provisionado porque no sabíamos cuál era la decisión de esta asamblea.

Sr. Administrador: Hago claridad, hay una intervención y no sé si es pertinente, Adriana y nuestra revisora fiscal.

Eso nos convocaría, en este momento, a hacer la pregunta de la destinación final de ese recurso o qué podemos hacer al respecto para dejar eso y que realmente los estados financieros queden aprobados por parte de la asamblea.

Sra. Contadora: Sí, este sería el momento para que la asamblea destinara y le diera la instrucción a la administración y al nuevo consejo en qué se gastarían esos \$9.000.000 o qué uso se les daría.

Sr. Presidente: Voy a ser un poco abogado del diablo en este sentido y voy a dar cinco intervenciones para que busquemos una destinación que necesite la copropiedad en beneficio de todos.

Yo personalmente propongo que una de las destinaciones de ese presupuesto pueda ser para el tema de telefonía virtual, telefonía celular, no lo estoy imponiendo, son ustedes los que proponen.

Sr. Rodrigo Jiménez (1-304): Si todos han visto el presupuesto que tenemos, del 2025 al 2026 lo bajamos ostensiblemente pensando en la proyección de lo que tenemos de las garantías de arquitectura.

El presupuesto de áreas comunes del año 2025 estaba como en \$12.000.000 y quedó en \$6.000.000 en el proyectado año 2026. (Áreas comunes).

Propongo, como propietario, que uno de los destinos sea mantenimiento de zonas comunes, porque de verdad estamos ajustados.

Sr. Jorge Castillo (7-202): Le hago la propuesta a la asamblea de que esa plata, así como está presentada en el presupuesto, déjenla quieta hasta que terminemos de definir los problemas de las goteras de los octavos pisos.

No le decidamos nada más, sino déjela ahí a ver en qué resulta toda esta plata que hay que pagar por los pisos 8.

Sra. Gladys Ruiz (2-504): Todos los interiores están muy deteriorados, hace muchos años no se intervienen, entonces sería para utilizarlos en eso, si están todos de acuerdo.

Lo otro de los señores del octavo piso se va mirando de acuerdo a lo que vayan viendo y se toma una decisión, pero ahorita, sin tomar esa decisión para aprobar los estados financieros, diría que para los vacíos, que están todos súper sucios.

Sr.Presidente: Entonces otra propuesta es utilizar estos recursos para los vacíos o las partes de las cubiertas de vidrio para que se arreglen, porque no se les ha hecho inversión.

Sra.Naly Luna (7-402): Buenas tardes, yo propongo que con esa plata se compre la pintura para los apartamentos del octavo piso y que los propietarios coloquen la mano de obra para pintar sus apartamentos.

Sr.Carlos Orduz (1-804): Buenas tardes, a mí me gustaría que ese dinero quedara en ahorro para la pintura de los interiores, porque está bastante deteriorada la pintura de las zonas comunes y los pisos.

Sería importante comenzar a dejar ese dinero en ahorro, en un CDT, para esa obra.

Sra.Ana Rita Moncada (6-404): Buenas tardes, una parte de esos recursos propondría que se tuvieran en cuenta unos pasamanos en todas las escaleras que llevan a los ascensores de los parqueaderos, porque ya sufrí un golpe, tuve una fractura en el brazo, y me volví a caer hace unos días porque no tenía de dónde agarrarme. Me fui de cara y volví a golpearme el brazo que me había fracturado.

También más iluminación hacia los parqueaderos que dan al contorno de la pared que encierra el conjunto, porque si no se prende el de acá, quedamos totalmente oscuros hacia el otro lado.

Sr.Presidente: Cerramos el tema de propuestas, propongo a la asamblea que miremos cuál sería la mejor opción, porque ya abrimos cinco propuestas y necesitamos definir en qué vamos a destinar esos recursos.

Sr.Administrador: Aquí hay varias propuestas que se caracterizan en mantenimiento de zonas comunes, como lo planteé desde el principio.

Pero ¿saben qué es lo más importante en este momento y de acuerdo a la situación por la que cambiamos la empresa de seguridad Duque? Cámaras en ese laberinto que tenemos en ese sector interno, es un punto inseguro de la copropiedad, allí no tenemos cámaras.

Se lograron ubicar cámaras donde bajamos al sótano con el ascensor y donde están los depósitos, pero en todo ese laberinto no hay una sola cámara.

Una de las afectaciones que tuvimos con la empresa Duque fue que un vigilante abrió un depósito y se llevó un bolso con herramienta.

Entonces también estaría la opción de incluir cámaras dentro del presupuesto, según lo que ustedes decidan.

Tenemos entonces para plantear la pregunta:

1. Reversión al presupuesto.
2. Destinar al presupuesto general.
3. Goteras apartamentos de los octavos pisos.
4. Vacíos de las torres.
5. Pintura apartamentos octavos pisos (ellos ponen mano de obra).
6. Pintura interiores torres o CDT para ahorro.
7. Pasamanos e iluminación.
8. Cámaras en los laberintos.

Sra.Revisora Fiscal: Para dar claridad contable, nosotros ya hicimos la provisión, atendiendo a la aprobación de la asamblea anterior.

Como lo presentó la contadora en el flujo de efectivo, aparece como provisión de \$9.000.000.

En este momento no hay reversión, esos ingresos están dentro de nuestra caja y banco, lo que tenemos que hacer es un cambio de destinación del recurso, eso es lo que vamos a aprobar.

Sr.Presidente: Con base en todas esas opciones, mi propuesta a la asamblea es ver cuál es la prioridad del conjunto y tomar una sola determinación.

Si empezamos a abrir más el tema, hay muchas necesidades que debe solucionar la administración con los recursos que vayan ingresando.

Una pregunta, y es el tema de cuál sería la mayor prioridad que tiene el conjunto para hacer inversión de esos recursos. Yo sé que eso es difícil, pero hay que definirlo y necesitamos el concepto de las personas que tienen la experticia y el conocimiento.

Sr.Administrador: Como les dije, en el presupuesto, si ustedes lo revisan, bajamos considerablemente la parte de mantenimiento de zonas comunes, todo lo que tiene que ver con mantenimiento.

Abajo, en el sótano, ustedes saben que ese sótano no ha tenido intervención, vemos bolsas en las paredes y eso se ve antiestético, pero, como les dije, no depende solo de eso, es un arreglo fuerte porque necesita dinero.

¿Por qué? Porque la poliuria que echaron arriba, en los senderos peatonales, es un filtro que hace que toda el agua caiga abajo.

Estuvimos preguntando cuánto valdría aplicar poliuria en esos senderos peatonales y eso implicaría una cuota extraordinaria.

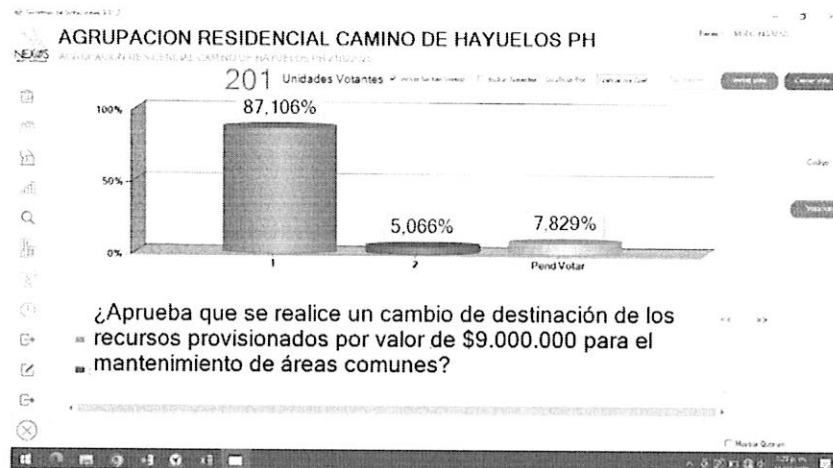
En cuestión de parqueaderos, deberíamos pensar en ese sótano, pintar las paredes alrededor, hacerlas con pinturas visibles, porque es bastante oscuro y si se va la luz, no se ve absolutamente nada.

Hay pinturas luminosas en la oscuridad y se puede tratar de pintar todo ese espacio, al final sería reforzar el presupuesto de mantenimiento de áreas comunes y que el nuevo Consejo haga su apreciación.

Sr.Presidente: Esa sería una tarea para el nuevo consejo.

Entonces la pregunta sería: ¿aprueban el cambio de destinación de los recursos aprobados en el presupuesto para el mantenimiento de áreas comunes?

Votación: ¿Aprueba que se realice un cambio de destinación de los recursos provisionados por un valor de \$9.000.000 para el mantenimiento de áreas comunes?



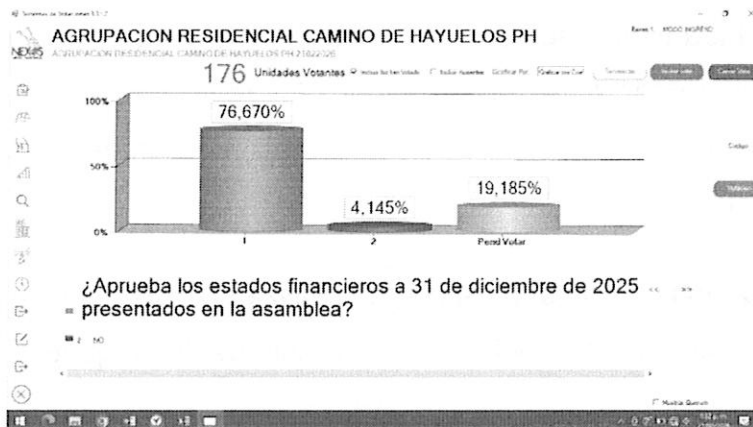
Resultados de la votación:

- Sí: 87,106%
- No: 5,066%
- Pendientes por votar: 7,829%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr.Presidente: Entonces aquí tendríamos que formular la pregunta, si la asamblea aprueba los estados financieros presentados en la reunión o presentados para el año 2025, o sea, es el período del año pasado lo que estamos aprobando.

Votación: ¿Aprueba los estados financieros a 31 de diciembre de 2025 presentados en la asamblea?



Resultados de la votación:

- Sí: 75,670%
- No: 4,145%
- Pendientes por votar: 19,185%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS VIGENCIA AÑO 2026.

Contadora: Dentro de los informes se anexó el proyecto de presupuesto para la vigencia del año 2026.

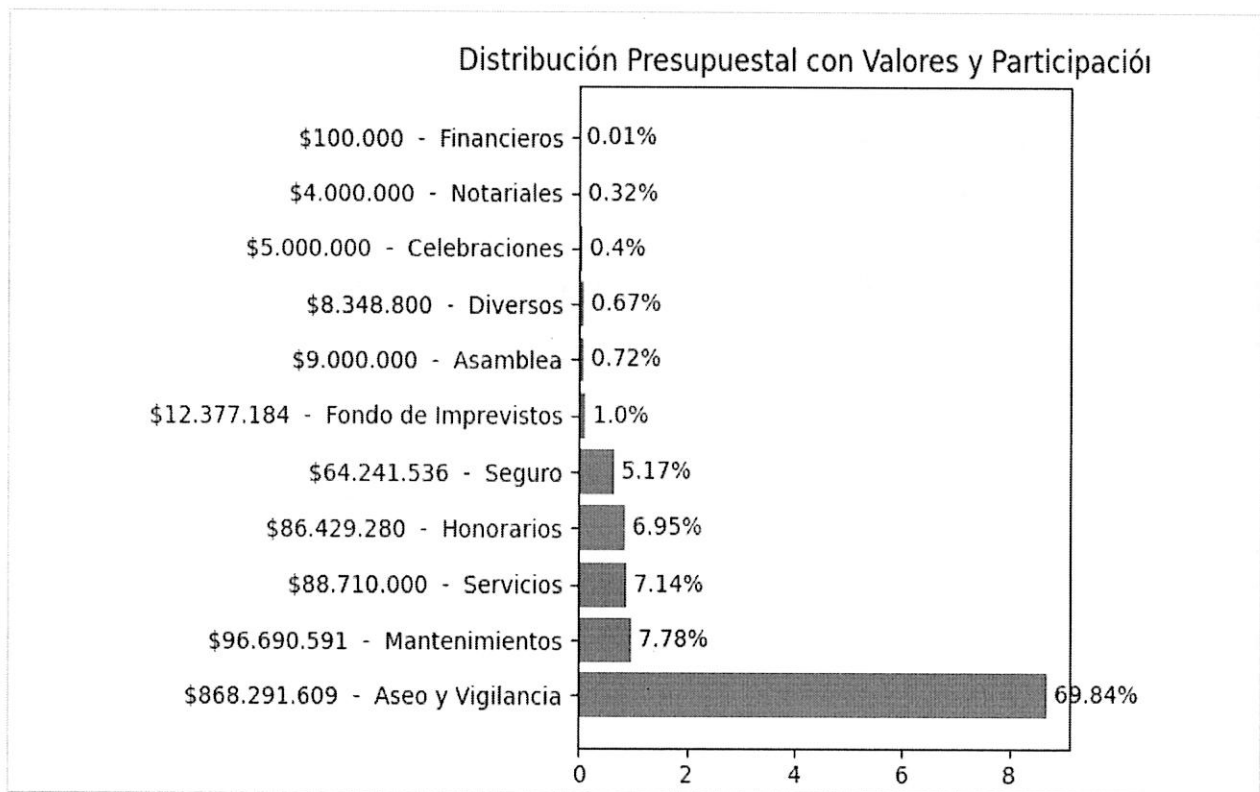
Realmente es un ejercicio que se realizó con el consejo de administración, fueron reuniones donde se revisaron todas las cifras y los contratos con los que cuenta actualmente la copropiedad.

Tenemos un año muy atípico por los incrementos que generó el Gobierno Nacional y adicionalmente todos los cambios en la parte tributaria a nivel laboral, que han afectado a todas las copropiedades, no solamente a Camino de Hayuelos sino a nivel nacional realmente nos ha afectado la parte del presupuesto por las contrataciones de vigilancia y el servicio de aseo, al inicio de este año, la administración generó un incremento del 23.7%, este porcentaje es tomado del incremento del salario mínimo legal vigente.

Ustedes por asamblea tienen aprobado este incremento automático, por eso se generó de esta manera, sin embargo, después de todas las revisiones que se generaron con el consejo de administración para la presente asamblea, se plantea un incremento del 19% a la cuota de administración.

A partir del valor de los gastos analizados, se realiza una distribución porcentual donde cada rubro representa una parte del 100% del presupuesto de gastos.

Esta gráfica permite visualizar de forma clara cómo se distribuye el presupuesto de la agrupación Camino de Hayuelos y cuáles de estos son los gastos más representativos. Como podemos observar en la gráfica, casi que el 70% del presupuesto está contemplado en el contrato de aseo y vigilancia.



Aquí voy a darle la palabra a don Rodrigo antes de que continuemos, teniendo en cuenta que estos dos rubros son los más representativos dentro del presupuesto.

Administrador: Es bueno que aclaremos una cosa porque muchas de las personas tienen esa inquietud, como todos nosotros.

A la vigilancia, si ustedes recuerdan, nosotros el año pasado teníamos que hasta don Fidel lo planteó el año pasado que quitáramos un servicio, pero la asamblea dijo que no y en la vigilancia teníamos un servicio de cuatro en el día y tres en la noche.

El servicio que estaba en el día era el señor Rangel, si algunos lo conocen, se acuerdan de él, era el jovencito que era el supervisor, que se la pasaba todo el día por ahí, bueno, ese servicio se suprimió previendo esta situación.

Cuando hicimos la contratación con la empresa de vigilancia, ese servicio de un funcionario, 12 horas de lunes a domingo, nos estaría valiendo en este momento \$9.500.000, que multiplicado por 12 más o menos da como \$114.000.000, que no están incluidos en este presupuesto.

¿Por qué? Porque lo suprimimos, nos quedamos con tres en el día y tres en la noche.

¿Qué pasó? El que teníamos abajo en la sala de monitoreo nos tocó sacarlo y ponerlo 70% recorredor y 30% en las cámaras de monitoreo.

Entonces, para que tengamos en cuenta que para poder suprimir este servicio, y más sin embargo quedó así, tenemos tres servicios en el día y tres servicios en la noche.

¿Qué quiere decir esto de tres servicios en el día? Cada servicio es una tripleta, hay unos precios de Supervigilancia, en estrato 4, 5 y 6 que están establecidos y hay unos aumentos que de acuerdo con la reglamentación vigente emitida por la Supervigilancia en seguridad Privada, donde manifiestan que para el presente año 2026 se han

establecido ajustes en los costos del servicio de supervigilancia , vinculados directamente al incremento del salario mínimo legal mensual vigente.(SMLMV).

Es fundamental tener en cuenta los siguientes porcentajes y fechas de aplicación:

A partir del 1 de julio del año 2026, se aplicara un incremento del 10.38%, correspondiente al ajuste de los mínimos legales mensuales vigentes establecidos para el segundo semestre del año.

A partir del 15 de julio del 2026, se sumara un ajuste adicional del 10.21%, según los parámetros de la supervigilancia.

Estos incrementos son de carácter obligatorio para todos los contratos de seguridad en los estratos 4,5,6, afectando directamente la estructura de costos de los servicios contratados, cabe aclarar que estos movimientos legales elevan el ajuste proyectado inicialmente del 23% a un total consolidado cercano al 30% para el rubro de vigilancia de la presente vigencia.

Entonces, eso es lo que tenemos, el contrato se hizo con tres servicios, esos tres servicios, cada tripleta a precios de Supervigilancia, si no estoy mal, está en \$19.200.000 y los aumentos de ley, entonces, para que lo tengamos en cuenta.

Contadora: Bueno, aquí ampliando un poquito el contexto de la empresa de seguridad por reglamentación de la Superintendencia de Vigilancia, efectivamente durante el año 2026 para este rubro vamos a tener tres incrementos, uno que ya se realizó, que fue en enero del 23%, y dos en el mes de julio.

Entonces, si miramos la parte porcentual del rubro de vigilancia, el incremento durante el año va a ser de un 30%.

Aquí es importante indicar que el consejo de administración se adelantó a este incremento que no lo conocíamos en su momento y realizó los ajustes en el contrato.

Si realmente hubiésemos seguido con el contrato como veníamos anteriormente, ese 23% de incremento que se realizó a la cuota de administración realmente no hubiese alcanzado.

Los demás rubros del presupuesto, como ustedes lo pudieron observar, no todos se ajustaron en un 23%, sino de acuerdo a las necesidades del conjunto.

Es un presupuesto realmente ajustado, pensando en que no podíamos llegar con un incremento del 23%, porque somos conscientes de la problemática que se viene generando a causa de estas aprobaciones del Gobierno Nacional.

Entonces, ahora sí doy la palabra a ustedes, asambleístas, para que aclaremos cualquier rubro del presupuesto que se está presentando.

Sra. Martha Osorio (5-703): Mi inquietud es la siguiente y es respecto al rubro de honorarios, como todos sabemos, el salario mínimo legal vigente subió en un 23%, sin embargo, para los pensionados fue el 5.1%. En la mayoría de las empresas se subió el IPC más 1, 2 o 3 puntos máximo.

Aquí pagamos honorarios porque hay contrato de prestación de servicios, quiero saber por qué se subió desde el 14%, 16% y 17% a contador, revisor fiscal, seguridad y salud en el trabajo y los servicios de la administración.

En la mayoría de las copropiedades, como bien saben, se llegó a una negociación porque no está sencillo y se subió el IPC máximo un 8%, pero aquí vemos que estamos por un valor superior.

Entonces, quiero saber por qué se tomó esa decisión, a qué acuerdo se llegó y si la asamblea aprueba o no aprueba este porcentaje.

Sr. Administrador: Este consenso que se hizo, como se sabe, son contratos de prestación de servicios, para que todos tengan conocimiento, la revisora fiscal tiene un contrato de prestación de servicios por \$850.000, menos del mínimo.

Comparado con los contratos para el mismo cargo en los conjuntos que están alrededor, si se realiza el ejercicio, de verdad que, para mí, personalmente como propietario, es muy bajo.

Y el de la contadora está en \$1.100.000, ninguno de los honorarios supera el salario mínimo, para que lo tengamos en cuenta, esto es un engranaje, si ustedes ven todo lo que han observado en la copropiedad, no es solo el Consejo, no es solo la administración; es un trabajo que se hace apoyados por su labor del cargo, porque ellas ponen su tarjeta profesional y nosotros ponemos nuestro apartamento frente a las malas decisiones.

Entonces, no es solamente pensar que vamos a subir un 16%, por ejemplo, de \$850.000 son como \$136.000 mensuales, es decir, \$136.000 para la revisora fiscal y \$176.000 para la contadora.

Sr.Presidente: La revisora fiscal pasaría a ganarse mensualmente \$986.000 y la contadora \$1.276.000.

Como lo indica Rodrigo, ninguna de las dos alcanza a ganarse el salario mínimo por los servicios profesionales y asesoría al conjunto.

Sr.Alonso (8-103): Dentro de lo que dice la señora, justamente estaba hablando acá con alguien al lado y es que es complicado porque considero que la mayoría de residentes acá, propietarios o inquilinos, son pensionados, a nosotros no nos subieron el 23.7%, a nosotros nos subieron el 5% correspondiente al IPC.

Más allá de los cálculos y el comentario que hace el señor Rodrigo, esto se debería tener en cuenta y si a esto le sumamos, por ejemplo, que están pidiendo una asistente para la administración, eso es subirle más costos al asunto en detrimento de todos.

No consideraría viable que nombren un asistente, porque para eso hay un administrador y no es el cuento de que uno se gana \$800.000 y el otro \$900.000, claro que tienen que recibir un emolumento por sus profesiones, pero en definitiva sume de a \$800.000, a \$1.500.000, a \$2.000.000 y eso se vuelve un reguero de dinero.

Entonces sí me gustaría que se revaluara o se justificara realmente una asistente, otro cargo más, que si bien lo estamos poniendo de una manera minimizada, son \$1.200.000 mensuales que lo tenemos que pagar.

Sr. Administrador: Nosotros tuvimos en cuenta esto, este ejercicio lo venimos haciendo desde hace tres años, pensando en que ahora se tiene que hacer convocatoria de administrador, que fue lo que acordamos cuando asumimos la responsabilidad como ex consejeros.

Se habló que apenas se acabe esta asamblea tenemos un mes para abrir la convocatoria y definir mediante el proceso al nuevo administrador por parte del consejo de administración.

Nosotros, en estos tres años, nos dimos cuenta de que las personas que estaban ejerciendo el cargo de Administrador como doña Jenny, como don Fernando necesitan una persona que los esté ayudando, porque si no simplemente son pagadores, quiero que entiendan esa situación: si anteriormente no se veía absolutamente nada del ejercicio de la función de la administración, es porque simplemente estábamos pagando expensa común a un pagador de cuentas.

Si ustedes como asamblea aprueban que ese cargo de asistente a la administración exista, ya que de acuerdo al análisis de las personas que venimos integrando el consejo unos años atrás debe ser convocado por el consejo; no es que el administrador que llegue traiga a una persona de su interés.

Si no lo hacemos, podemos contratar un administrador, pero va a ser simplemente un pagador. Tengámoslo en cuenta.

Sra. Yanet Ayala (6-604): Tengo una observación que la llevo a la mesa, aquí el descuento por pronto pago de administración son \$10.000.

En otras propiedades lo digo por conocimiento de causa motivan a que la gente pague anticipadamente con el 5% del valor de la administración. Eso ayudaría a tener una cartera más sana y que los recursos lleguen más rápido.

Inclusive para los que somos pensionados, es una manera de motivar a pagar anticipadamente, gracias.

Sra. Doris Aponte (7-501): Mi solicitud es referente al reajuste del 19% que están proponiendo, como han dicho varias personas, nosotros somos pensionados y la verdad estamos en la olla, el 19% que están insinuando frente a un 5% que nos subieron a nosotros es bastante alto.

También hay que hacerle seguimiento a la cartera, porque hay una cartera alta. Entonces les pido que evalúen ese reajuste que nos están solicitando, por lo menos a la mitad.

Sra. Norbey Garzón (6-601): Tengo una propuesta, en muchos conjuntos, así como a nosotros nos incrementan anualmente el salario mínimo, también deberían aumentarnos el descuento por pronto pago en ese mismo porcentaje, para llevar un poco más de equidad.

Nosotros toda la vida hemos pagado \$10.000 por descuento de pronto pago, lo que nos ha desnivelado totalmente, no es justo que el salario mínimo suba, la administración suba con base en ese salario, y el pronto pago siga siendo los mismos \$10.000 desde hace 18 años que yo vivo acá.

Sr. Guillermo Chacón (5-702): Yo quiero hacer una aclaración y no quiero hacer un comentario odioso, pero todos los años dicen que este es un conjunto de adultos mayores, de pensionados, y yo quiero aclarar que este es un conjunto de familias.

Así como los pensionados tienen unos gastos, los que no somos pensionados tenemos otras obligaciones con hijos que estamos levantando, entonces ese argumento no nos incluye a todos.

Si la copropiedad puede perder valor adquisitivo por no pagar todas las obligaciones que tenemos y no podemos llegar al término de subir el 2% o el 3%, sino que se propone subir el 23%, eso es otra discusión.

¿Por qué? Porque nosotros tenemos que darle valor a esta propiedad y no tener problemas como el de las cubiertas, las cámaras, la inseguridad, sino mirar cómo se puede optimizar, pero no nos vayamos con el argumento de “pobrecitos todos”, porque aquí vivimos familias y tenemos que darle valor a esta propiedad, gracias.

Sr. Fidel Venegas torre 8-303: El año pasado yo hice la propuesta de que se bajara el número de vigilantes y no me hicieron caso, ahora, respetemos la posibilidad de bajar más; hay que seguir analizándolo.

Yo soy de los que nos incrementaron el 3,1%, y el señor que acaba de hablar dice que él no está en ese caso, pero de todos modos tenemos que seguir analizando.

En el uso de las personas que están prestando el servicio, muchas veces llegan a abrir la puerta cuando uno no ha puesto la cara, de manera que no están utilizando adecuadamente el procedimiento.

Sra.Marta Osorio (5,-703): Nuevamente sigo hablando de los honorarios.

Tenemos un administrador cuyo salario va a ser \$3.480.000 más un asistente de \$1.200.000, eso significa que vamos a pagar \$4.700.000 en el cargo de administración.

Sigo preguntando: 17% se le sube al administrador y ahora asistente administrativo. En los demás conjuntos hay administrador, punto.

El asistente administrativo viene siendo una extensión que lo va a reemplazar y al final se nos van a ir los recursos por ese lado.

Entonces este porcentaje tanto en honorarios del 14%, 16% y 17%, invito a la asamblea a que lo revisemos y consideremos si realmente vamos a aprobar esos reajustes o si nos vamos por algo menor, que nos permita una base que en los años siguientes no haga que este rubro se dispare.

No solamente es porque aquí vivan pensionados, es porque todo está subiendo y hay que negociar, aquí no es una ley que tenga que ser así; es una negociación y para eso es la asamblea, la asamblea es quien decide.

Si no tenemos un administrador que pueda trabajar por \$3.400.000 y necesita un asistente adicional, estamos fregados.

Sr. Carlos Peralta torre 5 -701: Quiero compartir mi percepción frente al planteamiento de la administración sobre el asistente, quiero verlo en perspectiva, en la relación costo-beneficio.

Lo que ustedes han visto en aumento porcentual representa aproximadamente entre \$15.000.000 y \$17.000.000 más al año en el rubro del servicio de administración.

Sin embargo, tengan en cuenta cuánto ha representado eso en ahorro, en aumento del patrimonio y en todo lo que ustedes han visto, que es comprobable.

El retorno de inversión de esos \$15.000.000, para mí, se paga tres o cuatro veces con lo que ha logrado la administración y con el crecimiento del conjunto, para mí sí vale la pena hacer el ajuste que se está planteando.

Sra. Carolina Cuevas (3-203): Buenas tardes, más que contratar un empleado para sentar una persona que no ejecute, que no traiga recursos o que su trabajo no sea eficiente por ahorrarnos un peso, al final lo único que ha sucedido durante los 20 años que llevo en este conjunto es que ha habido malas administraciones y malos consejos, que lo único que han hecho es deteriorar nuestros inmuebles.

Yo no puedo estar más que agradecida con el consejo desde el año antepasado y este, donde he visto un cambio impresionante en el conjunto. Ha sido increíble.

Tener una persona que venga una hora, recorra dos minutos, atienda a cinco personas y se vaya, para seguir pagando lo mismo y cada vez más deteriorado el conjunto, definitivamente no.

Se necesita gente que ejecute y si una persona no da abasto para realizar todo lo que hay que hacer, porque no es solamente administración sino toda la operación que representa llevar esa administración, lo único que vamos a hacer es ahorrarnos un dinero que al final vamos a perder cuando vendamos nuestros inmuebles, ese es el llamado que les hago, gracias.

Sra.Amparo Gutiérrez (8-803): Yo les digo sinceramente una cosa: los honorarios, yo soy abogada, y los honorarios de la revisora fiscal y de la contadora me parecen muy bajos, debemos subirlos como se merece un profesional, acorde con la profesión y el trabajo que realizan, porque me ha parecido muy bueno.

En cuanto al administrador, alguna vez tuvimos una empresa y lo mejor, en teoría, es contratar con una empresa, pero esa empresa cobra mucho más porque envía un delegado al que le paga un salario y que depende de esa empresa.

En este caso, yo apoyo la labor que han desempeñado el señor Rodrigo y el señor Leonardo, me ha parecido excelente.

No se fijen en si se sube un 10% o un 12%, fíjense en el monto, para mí los honorarios son acordes a su profesión y a la labor que realizan.

Nunca habíamos visto que el presupuesto se ejecutara de manera tan excelente nunca habíamos visto las labores que se han realizado actualmente.

En muchos conjuntos el dinero se desaparece y no se ve reflejado en los estados financieros, aquí el dinero no se ha desaparecido, aquí están las obras.

Cualquier administrador externo viene, se sienta un momento, tiene que ir a bancos, consignar, retirar y no está pendiente.

El señor Rodrigo y el señor Leonardo estuvieron hasta en las novenas navideñas compartiendo con nosotros, eso es un servicio a la comunidad que vale mucho, es un valor agregado.

Los invito a que no bajen ese presupuesto y mucho menos vayan a traer una persona de afuera que no tiene el compromiso que ellos tienen como propietarios.

Sr. Julio Monroy (3-501): Voy a participar como propietario, este conjunto tiene 19 años de existencia, a mí me entregaron cuando la torre 4 en adelante no estaba construida; sólo estaba hasta la Torre 3, desafortunadamente las administraciones anteriores no han sido buenas.

Hace dos años denuncié el tema de la portería, con el contrato que hizo en ese momento la administración y el consejo, se perdieron \$85.000.000, la portería tocó volverla a hacer y ustedes lo vieron.

Para hacer esa denuncia fui a la administración y pedí las cifras, hubo cosas que no tenían que pagarse y cosas que no tenían que hacerse, en estos 19 años no se habían visto las obras ni la ejecución que se ha visto ahora por parte de la administración, no estoy convenciendo a nadie, estoy dando mi testimonio.

La idea no es reducirle a una administración \$100.000 o \$200.000, la idea es mirar el retorno de inversión de toda la copropiedad y cuando queramos valorizar nuestras propiedades, darnos cuenta de que nos ahorramos pesos pero perdimos \$10.000.000 o \$20.000.000 en valorización.

Antes de la pandemia intenté vender el apartamento, me lo valoraban en \$380.000.000 y no me ofrecían ni siquiera \$300.000.000.

Después de las mejoras, fácilmente un apartamento, dependiendo del estado interno, puede costar entre \$400.000.000 y \$450.000.000, porque la gente viene, mira las áreas sociales, el gimnasio, el parque, y eso eleva el valor de la propiedad.

Los invito a que se fijen en eso, no estamos tomando una decisión para la inmediatez, sino una decisión que nos beneficie a futuro, para que el conjunto no caiga en degradación, sino que mantengamos y generemos valor.

Pienso que ya podemos cerrar el tema y hacer la votación sobre si aprueban o no el presupuesto para el año 2026, muchas gracias.

Sr.Jimmy Roncancio (6-403): De acuerdo con lo que ustedes traen como propuesta, solamente hay una. ¿Cuál es la otra posibilidad que tiene la asamblea para elegir?

Sr.Presidente: La propuesta es clara: aprobar o no aprobar.

Sr.Jimmy Roncancio (6-403): Al menos deberían existir dos propuestas.

Sr.Presidente: La señora contadora hizo proyecciones con diferentes escenarios, Adriana, por favor.

Sra.Contadora: Habíamos hecho una proyección con varias opciones, se realizó una simulación con distintos porcentajes para que ustedes las revisaran.

Sr.Jairo Parra (1-402): Si el presupuesto está formulado con el 19%, ¿la cuota de administración va a disminuir al 19%?

Sra.Contadora: Sí, el presupuesto está proyectado anual, si se aprueba el incremento del 19% en el mes de marzo, se hará un ajuste en la cuenta de cobro y se aplicará un anticipo a cada propietario, nivelando ese 19%.

Sra.Eugenia Rojas (7-703): Mi inquietud es sobre la cuota de administración, nos habían dicho que hoy nos informaban si la bajaban o la iban a dejar igual.

Sr. presidente: Eso es lo que estamos definiendo: que no sea el 23.7% sino una propuesta del 19% para que baje la administración.

Sra. Contadora: Como se indicó inicialmente, trabajamos con el consejo de administración para reducir la cuota al mínimo posible según las necesidades del conjunto.

Los gastos proyectados, con contratos ya vigentes y el mantenimiento es de 19% para todo el año.

Hay gastos que no se proyectaron porque se cuentan con recursos de negociaciones que apalancan el presupuesto, si se incluyeran, la cuota sería superior al 19%.

Proyectamos un incremento del 9.1% con los gastos actuales y el resultado sería un déficit anual de \$149.140.895.

Si se incrementara sólo el 5.1%, en dos meses habría que citar a asamblea extraordinaria para cubrir el déficit.

Con un incremento del 23%, el presupuesto arroja un excedente de \$48.986.068, que podría ejecutarse en proyectos adicionales.

Sin embargo, considerando el impacto económico nacional, se estudió el escenario y el porcentaje que mejor permite cubrir gastos y tener margen de ejecución es el 19%.

No hay otro escenario responsable, reducir más el porcentaje implicaría afectar mantenimiento y contrataciones.

Sr.Presidente: El ejercicio se realizó en múltiples reuniones, analizando escenarios y llegando al mínimo necesario para cumplir con los requerimientos básicos, no habrá recursos para proyectos nuevos.

Sra.Gisela Cruz Fandiño (1-302): ¿Por qué no se puede votar la pregunta? Nosotros aprobamos en asamblea que el incremento a comienzo de año debía ser por el salario mínimo, en este momento estaríamos reversando esa decisión, la pregunta que tendríamos que hacer es: ¿la asamblea aprueba el incremento del 23% que se aplicó en enero, o el del 19% que se está proponiendo ahora? Con eso la asamblea toma la decisión de revertir lo aprobado en enero y asumir el 19%. Por eso no se puede votar la pregunta como está planteada.

Sr.Presidente: Muchas gracias por el aporte, en beneficio de la asamblea y para contar con opciones de votación, vamos a cambiar la pregunta.

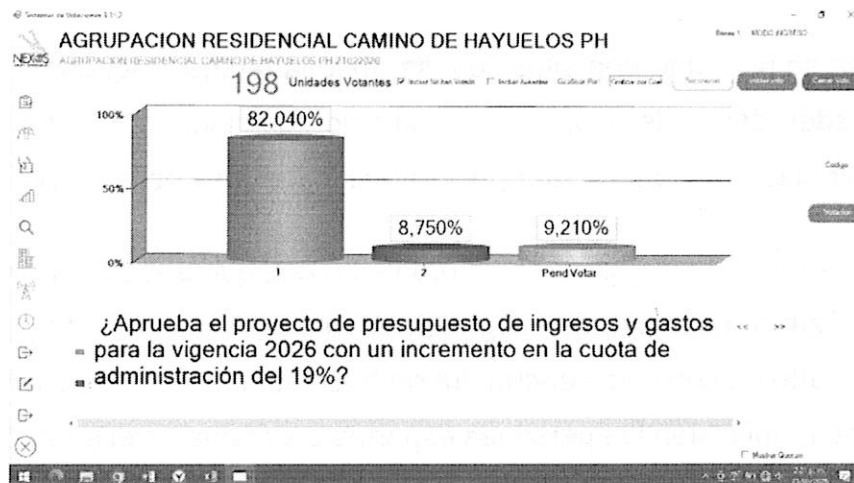
Para que quede en acta, se anula la pregunta y se reformula incluyendo las dos opciones presentadas por la administración, para que la asamblea tome una decisión.

Sra. Gisela Cruz Fandiño (1-302): La pregunta podría formularse así: la asamblea de copropietarios aprueba el incremento. El 1 correspondería al 23% y el 2 al 19%.

Sr. Carlos Andrés González (6-801): Estamos enfrascados en una discusión, se ha manifestado que el 23% es exagerado para la mayoría, la propuesta del 19% mantiene el conjunto con las obligaciones actuales, con el 23% habría un excedente y la mayoría no está dispuesta a asumirlo. Entonces la pregunta debería ser: ¿aprobamos el 19% planteado por la administración, sí o no?

Sr. Presidente: Se propone entonces la siguiente pregunta: ¿Aprueba el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2026 con un incremento del 19% en la cuota de administración.

Votación: ¿Aprueba el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2026 con un incremento en la cuota de administración del 19%?



Resultados de la votación:

- Sí: 82,040%
- No: 8,750%

- *Pendientes por votar: 9,210%*

Resultados sobre el total de unidades asistentes.

11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE MODERNIZACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE ASCENSORES Y SU FUENTE DE FINANCIACIÓN.

Sr. Administrador: La empresa encargada de presentar el proyecto de ascensores, Elecom, no pudo asistir debido a que su representante se encuentra hospitalizado, se habían solicitado tres cotizaciones y esta era la opción más viable.

La situación es la siguiente: todos los ascensores presentan problemas, la empresa Andino, fabricante original de los equipos, ya no existe o no tiene representación en Colombia, los ascensores tienen más de 19 años de funcionamiento en todas las torres.

La intención era que el representante Legal de la empresa Elecom presentara el diagnóstico técnico realizado con el consejo de administración. Sin embargo, será necesario retomar el proceso, solicitar nuevas cotizaciones y presentar nuevamente el estudio ante la asamblea para una cuota extraordinaria.

En la Torre 3 ya se presentó una situación: se dañó la tarjeta electrónica, los residentes de la Torre pueden dar fe de ello, fue una situación compleja; se envió a revisar y fue necesario repotenciar una tarjeta para poder reinstalarla, esa es la realidad actual.

No se trata de generar alarma, pero es un problema real que debe atenderse, la solución consiste en realizar mantenimiento integral, modernización electrónica y modernización de cabinas. La parte mecánica se encuentra en buen estado; el ascensor no se va a caer según lo que me manifiestan las personas expertas e idóneas en el tema, lo que requiere cambio es toda la parte electrónica y la modernización de cabinas.

Es importante que quede en acta si ustedes autorizan que el consejo y la administración continúen con la gestión, traigan nuevas cotizaciones y adelanten el estudio correspondiente, o si prefieren que el tema se retome el próximo año.

El costo presentado actualmente por la empresa que iba a realizar la exposición es de \$478.760.800 por los ocho ascensores, personalmente pensaba que el valor podía estar cercano a \$800.000.000 o 1.000.000.000 millones siendo ignorante en el tema en relación, pero las empresas son quienes realizan los estudios técnicos.

Ya se cuenta con un cuadro comparativo de tres empresas. La empresa actual, Elecom ha sido cuestionada por algunos residentes, señalando que los ascensores se dañan con frecuencia; sin embargo, el problema no es de la empresa, sino del deterioro acumulado y de los componentes que requieren reemplazo.

La empresa nos ha indicado que es necesario cambiar zapatas y otros elementos. No obstante, debido a la falta de recursos, se han realizado mantenimientos mínimos y necesarios en su momento, considerando que el deterioro es normal y que los ascensores no representan riesgo estructural según lo manifestado por las personas idóneas en el tema.

Hay una cotización de una empresa que al observarla detenidamente le hace falta ingresar varios ítems que las otras los tuvieron en cuenta, y según lo proyectado no nos generó confianza, el problema es ese, que cuando las empresas vienen donde nosotros, y no conocemos el tema, proyectan un precio por debajo, pero cuando hacemos el cuadro comparativo, donde se hace la tarea con el consejo, nos damos cuenta que al realizar el proyecto se deben hacer adiciones presupuestales.

Entonces, ese contrato de \$331.581.000 que está por acá, ya lo van a ver, se sube a \$500.000.000 o \$600.000.000.

ITEM	DESCRIPCION	ELECOM	PRISMA	LARSSON
1	Maniobra electrónica premontada simplex	\$ 26,000,000	SI	SI
2	Recolectoras de aceite y lubricadoras automaticas	Valor agregado	NO	NO
3	Realineacion de guias de cabina y conytrapeso.	Valor agregado	NO	NO
4	Zapatas para rieles de cabina y conytrapeso.	\$ 960,000	NO	NO
5	Barrera Infrarroja para reapertura de puertas	\$ 1,250,000	SI	NO
6	Sistema de pesa cargas	\$ 1,480,000	NO	NO
7	Mantenimiento mecanismos de puertas.	\$ 7,000,000	NO	SI
8	Pintura de pueratas de hall	\$ 3,600,000	NO	SI
9	Enchape de cabina	\$ 10,000,000	SI	SI
10	Ventilador.	Incluido en Cabina	NO	NO
11	Sistema Automatico de rescate	Valor agregado	NO	NO
12	Meses de mantenimiento sin costo	6	4	
13	Certificación de Ascensores	SI	NO	NO
14	Lona de Protección de Cabina	NO	SI	
15	Regulador de Velocidad	Están recién cambiados	NO	SI
16	Enchape de Puertas en Acero piso 1	SI	NO	NO
17	País de Tecnología	ALEMANIA	CHINA	CHINA
18	Garantía después de entregado el equipo.	10 AÑOS	5 AÑOS	3 AÑOS
	SUB TOTAL	\$ 50,290,000	\$ 34,830,000	\$ 57,861,232
	IVA	\$ 9,555,100	\$ 6,617,700	\$ 10,993,634
	TOTAL	\$ 59,845,100	\$ 41,447,700	\$ 68,854,866
	TOTAL POR 8 ASCENSORES	\$ 478,760,800	\$ 331,581,600	\$ 550,838,929
	Cuota aproximada * apto 248	1,877,493	1,300,320	2,160,153
1*	Aproximadamente cuota 8 meses	234,687	162,540	270,019
2*	Aproximadamente cuota 10 meses	187,749	130,032	216,015
3*	Aproximadamente cuota 12 meses	156,458	108,360	180,013
4*	Aproximadamente cuota 18 meses	104,305	72,240	120,008
*variación por coeficiente				

Entonces, al hacer la tarea las empresas por ganarse el contrato al parecer nos dan la información diferente con el fin de ganarse el contrato, para mí eso es competencia desleal, ya les vamos a mostrar el cuadro comparativo.

Hay una situación a favor de la empresa que está con el contrato preventivo alguien llamó a reportar el daño de los ascensores y nos visitó la entidad de la alcaldía IDIGER, que es la encargada de inspeccionar todo lo referente puertas eléctricas, mantenimiento y emergencias.

Alguien llamó, puso la queja de la copropiedad, pensaron que nos iban a sancionar, la sanción no es para el administrador, la sanción es para toda la copropiedad, afortunadamente pasaron, es una situación en la que la empresa que está hace su tarea, simplemente hay cuestiones que toca mejorar.

Esa es la situación, acá tenemos la descripción, Elecom se llama la empresa que tenemos.

Si ustedes se dan cuenta, ahí por encima se las podemos enviar, o el que quiera pasar a la administración a revisarlo muy detalladamente. Se dan cuenta que la empresa en mención nos hace una cotización real, las otras no nos entregan los ítems incluidos por la empresa Elecom.

Entonces, aquí nos podemos dar cuenta: que una de las características de las empresas es tecnología alemana y está en \$478.760.800; la que está por menor valor está en \$331.581.000 y la otra está en \$550.000.000, lo mismo, modernización electrónica y modernización de cabina.

Y la garantía, si quieren hacemos ítem por ítem para tenerlo en cuenta.

La garantía de la empresa que tiene el contrato preventivo con la copropiedad está a 10 años.

La garantía de la más baja en su cotizaciones de \$331.581.000 está a 5 años, y la otra cotización lo cual es la más alta \$550.838.929 Larsson en el cuadro comparativo esta por 3 años. Estas empresas al entregar la obra solicitan el servicio de mantenimiento preventivo.

Con la empresa Elecom hablamos de un valor agregado, aparte de los ítems diferenciales de las otras propuestas, el primer piso donde todos ingresamos se va a hacer en UPVC.

El tamaño, él nos lo explicó, yo en algún momento le dije que la pregunta obligatoria de toda la asamblea es que necesitamos que eso sea más grande, él me abrió el ascensor de la Torre 3, y me manifestó el que nos venda esa idea está faltando a la verdad ya que el chasis debería reformarse y encarecería la oferta, con el riesgo de hacer fricción con la estructura de la torre.

Entonces, el ascensor queda igual, cambia visualmente. con la garantía de 10 años por la empresa Elecom. nos da un de valor agregado en modernizar las entradas del primer piso, para que queden muy similar a la portería o recepción.

Al principio cuando nosotros empezamos a trabajar en la administración analizamos tanto la empresa de cartera como las demás empresas, concluimos que no eran malas, no era mala la empresa de cartera, no era mala la empresa de ascensores, lo que pasaba es que no había supervisión ni control.

Cuando no hay supervisión ni control, la cartera no se recoge y el de los ascensores hace lo que le da la gana porque nadie le está preguntando, nadie le está diciendo: ¿cómo así que el ascensor de la Torre 5, usted en el contrato me dice que tiene 3 horas para venir a solucionar la situación y ya van 12 horas?

Cuando hay supervisión y control, se puede hablar contractualmente de las fallas o hallazgos al contrato.

¿Ustedes saben lo que es sacar una empresa de vigilancia de una copropiedad? Pregunten en cualquier conjunto, en Santa Clara no más, allá la empresa de vigilancia demandó la copropiedad, con justa razón, porque no pudieron demostrar contractualmente las fallas y tomaron la decisión de desistir de la misma sin justa causa, lo cual le generó un detrimento patrimonial a la copropiedad.

Volviendo al tema de los ascensores, queríamos traer el tema para que ustedes lo tuviesen en cuenta, estas cotizaciones el nuevo consejo puede volver a hacer la labor, Hay empresas más grandes como Children y otras que se encuentran bien ranqueadas, pero esas van a valer entre \$800.000.000 o \$1.000.000.000 según lo que manifiestan los conocedores e idóneos del tema.

Las podemos traer para hacer el ejercicio, pero el nuevo consejo tendría que hacer esta tarea otra vez.

Sr.Presidente: Esta empresa lleva ya unos 3 años haciendo mantenimiento correctivo.

Yo pienso que el tema está ilustrado, las opciones que podemos plantear son una reunión extraordinaria con respecto a eso, o esperar a la siguiente asamblea, o darle la potestad al consejo y a la administración de que presenten el proyecto de modernización de ascensores.

Con respecto al tema, no sé si hay inquietudes y con respecto a eso nos tocaría hacer votación, vamos a hacer votación con respecto a esto y voy a dar la palabra a las intervenciones que nos permite el reglamento.

Sr. Jorge Castillo (7-202): Les quiero contar que un sobrino mío es ingeniero electrónico especializado en ascensores y trabaja con la OTI, hace 5 años me visitó y quedó encerrado en un ascensor.

Entonces fue cuando me dijo: tío, ya es hora de cambiar esos ascensores porque están muy viejos, él me hizo una comparación, me dijo: ustedes están teniendo unos ascensores como si tuvieran un carro modelo 56 y lo quieren poner modelo 79-80 cuando no es posible.

Entonces pensemos muy bien que esta empresa, si lo hacemos bien y supervisamos bien la organización del arreglo de los ascensores, nos va a resultar más económico de lo que creíamos.

Sra. Eugenia Rojas (7-703): Mi propuesta es que hagamos una extraordinaria para lo de los ascensores, que ellos estén y nos den una justificación, una explicación clara, gracias.

Sr. Jaime Hincapié (3-403): Coadyuvo esa intención de la asamblea extraordinaria, pero no porque no esté la empresa, eso dependería de la aprobación de una cuota extraordinaria que solamente la asamblea puede aprobar.

Entonces, aquí estamos patinando sobre un tema que no vamos a decidir, porque tendríamos que decidir exactamente qué empresa y qué monto es el que se va a aprobar. Gracias.

Sr. Javier Gámez (6-80)3: ¿El precio es por todos los ascensores?

Sr. presidente: \$480.000.000 que dieron más o menos por todos los ascensores.

Sr. Luis Velázquez (1-701): Como no está todavía la cotización de varias empresas, entonces eso se puede dejar para la próxima reunión que se haga el próximo año.

Sr, presidente: Muchos de los ascensores están fallando constantemente y ya no se vuelve un tema de aplazar, es decir, voy con el carro varado, lo reparo con la media, pero más adelante me voy a volver a varar.

Sr. Administrador: Cotizaciones sí hay, la cuestión es que ustedes tomen la decisión, porque si no se toma la decisión, que son ustedes o todos nosotros los que podemos tomar la decisión, las cotizaciones están y este es el cuadro comparativo.

ITEM	DESCRIPCION	ELECOM	PRISMA	LARSSON
1	Maniobra electrónica premontada simplex	\$ 26,000,000	SI	SI
2	Recolectoras de aceite y lubricadoras automaticas	Valor agregado	NO	NO
3	Realineacion de guias de cabina y contrapeso.	Valor agregado	NO	NO
4	Zapatas para rieles de cabina y conytrapeso.	\$ 960,000	NO	NO
5	Barrera Infrarroja para reapertura de puertas	\$ 1,250,000	SI	NO
6	Sistema de pesa cargas	\$ 1,480,000	NO	NO
7	Mantenimiento mecanismos de puertas.	\$ 7,000,000	NO	SI
8	Pintura de pueratas de hall	\$ 3,600,000	NO	SI
9	Enchape de cabina	\$ 10,000,000	SI	SI
10	Ventilador.	Incluido en Cabina	NO	NO
11	Sistema Automatico de rescate	Valor agregado	NO	NO
12	Meses de mantenimiento sin costo	6	4	
13	Certificación de Ascensores	SI	NO	NO
14	Lona de Protección de Cabina	NO	SI	
15	Regulador de Velocidad	Están recién cambiados	NO	SI
16	Enchape de Puertas en Acero piso 1	SI	NO	NO
17	Pais de Tecnología	ALEMANIA	CHINA	CHINA
18	Garantia después de entregado el equipo.	10 AÑOS	5 AÑOS	3 AÑOS
	SUB TOTAL	\$ 50,290,000	\$ 34,830,000	\$ 57,861,232
	IVA	\$ 9,555,100	\$ 6,617,700	\$ 10,993,634
	TOTAL	\$ 59,845,100	\$ 41,447,700	\$ 68,854,866
	TOTAL POR 8 ASCENSORES	\$ 478,760,800	\$ 331,581,600	\$ 550,838,929
	Cuota aproximada * apto 248	1,877,493	1,300,320	2,160,153
1*	Aproximadamente cuota 8 meses	234,687	162,540	270,019
2*	Aproximadamente cuota 10 meses	187,749	130,032	216,015
3*	Aproximadamente cuota 12 meses	156,458	108,360	180,013
4*	Aproximadamente cuota 18 meses	104,305	72,240	120,008
*variación por coeficiente				

Lo teníamos proyectado a ocho meses, a diez meses y a doce meses, de acuerdo a la proyección de cada situación, está proyectado.

Hay una cosa que quiero ser muy claro con ustedes: el gerente de la empresa Elecom me dijo: yo mantengo este precio pensando en la asamblea, si se empieza a cobrar este año, lo que ustedes determinen, porque yo necesito importar eso con esos precios a este año para empezar en febrero a hacer los ascensores.

Porque si no, nos toca esperar hasta el otro año y otros precios, esa es la realidad.

A ocho meses la cuota sería \$1.877.493; a ocho meses son \$234.687; a diez meses \$187.749; y a doce meses \$156.458.

La de \$331.000.000, que es la más baja y la más básica, está en \$1.300.000 la cuota extraordinaria; a ocho meses \$162.000; a diez meses \$130.000; y a doce meses \$108.000.

No se recomienda la contratación de la empresa Prisma, debido a que su oferta inicial omite servicios esenciales que generarían costos adicionales imprevistos a corto plazo.

Sra. Ana Beatriz Quimbayo (8-302): Entiendo que estamos en una situación de nervios, que el dinero no alcanza, que estamos mirando por dónde recortamos, pero comentaba con mis vecinos: en mi torre generalmente no molesta mucho el ascensor, es torre 8, entonces tiene menos uso, menos vejez, pero veo en el grupo cada rato que en torre 5 o torre 3 falla constantemente.

Si aplazamos esto sería para ejecutar en 2028, casi dos años, todo eso hay que pensarlo, yo vivo en el tercero, camino dos pisos y me sirve de ejercicio, pero los que les toca hasta el octavo hay que pensarlo.

Pienso que no le demos más larga y tomemos decisiones.

Sra. Paula Gómez (5-502): Resumiendo lo que dice la señora, proteger la vida no tiene valor, si yo sufro de claustrofobia y me quedo en un ascensor, yo demando y hay consecuencias legales para la copropiedad, porque se tocó el tema acá y no hay solución.

Entonces creo que sí, vayámonos a una votación.

Sr. Carlos González (6-801): Es claro que la tecnología alemana, y como todos sabemos, es mejor en cuanto a ascensores. Yo trabajo en gestión del riesgo, trabajé con el Idiger, y sé lo que el Idiger revisa y evalúa en cuanto a la situación de ascensores, yo ya lo había comentado y, por conocimiento de causa, estamos en hora de hacer esa actualización.

Pienso en mis vecinos del octavo piso, que son personas que ya tienen una necesidad del equipo, si esto lo aplazamos hoy y lo dejamos para la siguiente asamblea, van a subir los costos.

Se va a correr un año más por la importación de los equipos, aquí somos claros en la información que nos trajo el señor Rodrigo de la administración.

Sr Administrador. En la alemana tenemos un valor mayor, vamos a pagar \$156.000 a doce meses, todos vamos a escoger la de mayor tiempo por mayor economía, pero nos da una mayor garantía, diez años, en la cual vamos a tener el soporte de la empresa, los vamos a tener aquí, ellos van a hacer un mantenimiento preventivo y vamos a garantizar que durante esos diez años no tengamos que intervenir esos equipos y no tengamos que sacar más dinero del bolsillo.

Entonces el asunto, por seguridad y por beneficio de las personas que más lo necesitan, es votar eso el día de hoy.

Sra. Ana Rita Moncada (6-404): Me parece que sí es súper importante, es un mal necesario el cambio de los ascensores, pero también les quiero pedir a la asamblea que lo pongamos en votación, que no fueran doce meses sino dieciocho meses para que podamos cumplir, porque a veces decimos doce meses y no vamos a cumplir, entonces que podamos cumplir con la cuota mes a mes y se pueda llevar a cabo ese cambio.

Sr. Presidente: Hay una limitante y es que la cotización está para un año, si lo ponemos a dieciocho meses no nos van a sostener el precio, va a ser más costoso, porque la cotización no la sostienen.

El compromiso sería que empecemos a recaudar cuotas ordinarias este año para empezar a ejecutar en febrero del siguiente año.

Sr. Administrador: Yo hice una pregunta que más de uno se debe estar haciendo: ¿cuánto dura esa modernización? Un mes por ascensor.

Proyectando a que saquemos eso rápido, proyectándolo como propietario, en febrero hagamos de a dos torres. Él me decía: haciéndolo de esa manera, a dos torres no puedo más, no me puedo comprometer a más, a dos torres por mes.

Hay que hacer un cronograma para decirle a las personas que empezamos con la torre uno, el jueves se va a poner el ascensor en funcionamiento de tal hora a tal hora, para que las personas bajen si tienen cita médica, hay muchas cosas que proyectar y tener en cuenta.

Él habló de estos meses porque si sale a cuatro meses, nosotros estábamos proyectando que con el 50% empezamos.

Si empezamos en agosto a cobrar, agosto, septiembre, octubre, noviembre, yo le puedo dar \$100.000.000 o \$120.000.000 descontando ese 50%, para que usted pueda hacer la importación y nos mantenga los precios.

Me dijo: sí señor, todo se puede, porque está trabajando con nosotros.

Sr. Guillermo Chacón (5-702): Por eso yo insistía en las propuestas en la cuota de administración, nosotros somos muy de lo inmediato.

Si nosotros proyectáramos o se hubiera hecho un trabajo de propuesta, en el 23% había un colchón de \$48.000.000, ahí se puede ir adelantando algo.

Con una cuota de administración del 19% más una cuota extraordinaria, la terminamos pagando como hicimos al final del ejercicio porque no nos da para el gasto mensual.

Esas son propuestas que se pueden hacer para proyectar lo que dice, si es un ascensor por mes, se puede proyectar eso.

Ahorita nos toca una cuota más alta, pero sí podemos prever que la cuota de administración la podemos pagar con un 5% más, en el 23%, es una propuesta y proyectarlo para eso.

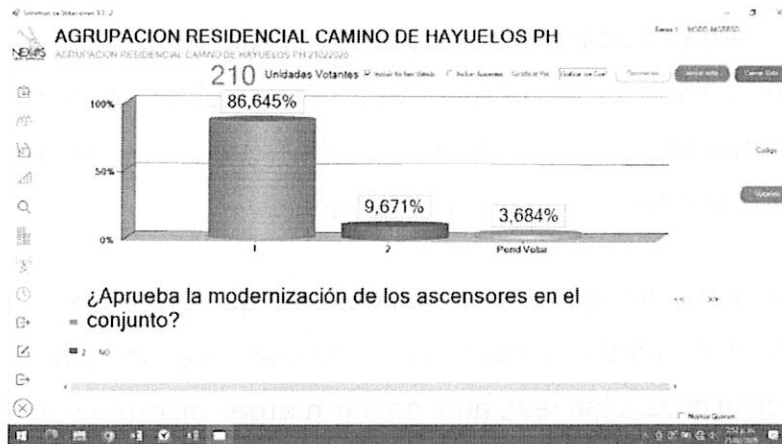
Si no se alcanza a hacer en los doce meses va a subir el costo.

Sr. Álvaro Jaimes (5-803): Recomiendo a la asamblea que esta decisión tarde o temprano se tiene que tomar, entonces aprovechemos la oportunidad y votemos para que eso inicie.

Sra. Yanet Ayala (6-604): Un plan de pago podría ser tener en cuenta en diciembre que la gente tiene sus primas o algún mayor valor para que el plan de amortización quede más ajustable mensualmente.

Sr. presidente: Son buenas propuestas, pero el tema ya tomo demasiado tiempo, la primera pregunta es si aprueban o no la modernización de los ascensores en el conjunto, si la aprobamos, entonces decidimos cuál es la propuesta que vamos a considerar.

Votación: ¿Aprueba la modernización de los ascensores en el conjunto?



Resultados de la votación:

- Sí: 86,645%
- No: 9,671%
- Pendientes por votar: 3,684%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. presidente: Con base en eso, se cierra la votación, a la pregunta pertinente, se aprobó el proyecto con un porcentaje del 86.645%.

Continuando con lo que estamos desarrollando, ya sería definir de una vez cuál de las propuestas vamos a elegir, ¿correcto?

El periodo del consejo de administración termina este año, si no me equivoco, en marzo, y probablemente este proyecto venga para el siguiente consejo. Entonces, es pertinente que dentro de la pregunta se apruebe que el próximo consejo continúe con ese proyecto.

El proyecto está aprobado y, como presidente, pongo la aclaración de que este proyecto debe continuar con la próxima administración y con el próximo consejo.

Ya quedó grabado y queda la salvedad hecha.

Entonces, el siguiente tema es definir cuál de las tres propuestas vamos a elegir, eso por un lado, y por otro lado definir el número de cuotas.

Me proponen que sea una sola pregunta, pero no sé si sea pertinente o se pueda hacer. Es decir, la pregunta sería: de las propuestas, cuál aprueban ustedes, si es la 1, la 2 o la 3 con base en la información que nos da el cuadro, y de esa definir el plazo, pero lo veo complicado, pienso que hay que hacer dos preguntas.

Sr. Administrador: Tenemos que saber exactamente qué empresa, porque ahí sabemos cuál es el monto y a cuántos meses, las personas que no pagan al día afectan la facturación, esa es la cotización real, aquí no hay margen de error, son 255 apartamentos. En la última nos fuimos en \$40.000.000 millones de mora mientras se recauda, tenemos un tiempo en contratación y no podemos tener un rango de mora.

Este es un proyecto donde todos tenemos que hacer lo posible por pagar ese monto en el tiempo que ustedes mismos definan.

Yo preferiría que ustedes digan qué empresa, para que sepan exactamente a qué fecha y cuándo se empieza, lo proyectamos en la administración desde agosto para tener agosto, septiembre, octubre y noviembre y poderle dar dinero al proveedor para que nos mantenga el precio y haga la importación.

Sr. presidente: Aquí hay una propuesta interesante pensando en el beneficio de todos.

Si nosotros aprobamos desde ya y empezamos a recaudar la cuota, podríamos irnos a los 18 meses para poder cumplir con las condiciones y la cotización del contrato que estamos buscando.

Para agilizar el tema, me gustaría que levantemos la mano quienes están de acuerdo con ese proyecto acá y en el tercer piso, y si vemos que es mayoría nos vamos por ese lado.

Entonces, la pregunta es: ¿quiénes están de acuerdo que nos vayamos desde ya y hasta 18 meses?

Sr. Asambleísta: Según lo que dice la última propuesta que usted plantea, sería de \$1.877.493, si arrancáramos desde ahora con la siguiente cuota, con la siguiente

administración. Ya ese valor no sería \$156.000 sino que a los 18 meses sería de \$104.000 aproximadamente, \$104.300, y podríamos ir a 18 meses.

Es más económico, más suave para el bolsillo y así la administración puede darle el adelanto al señor para que nos mantenga los costos, nos mantenga el precio y en febrero podamos empezar.

Están diciendo en el grupo que hay un ascensor dañado en este momento, entonces el asunto es importante y urgente.

Sr. presidente: Hagamos una cosa, con base en eso tenemos que hacer varias votaciones. La primera votación es: de las tres propuestas que hay acá, ¿cuál vamos a escoger? Esa es la primera pregunta.

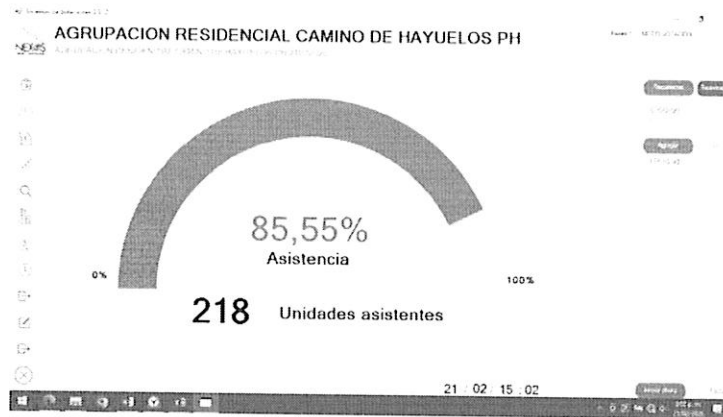
Tenemos tres opciones: Elecom, Prisma y Larson. Elecom \$478.760.800, Prisma por \$331.581.600 y Larson por \$550.338.929.

Después de aprobar eso, iríamos al plazo.

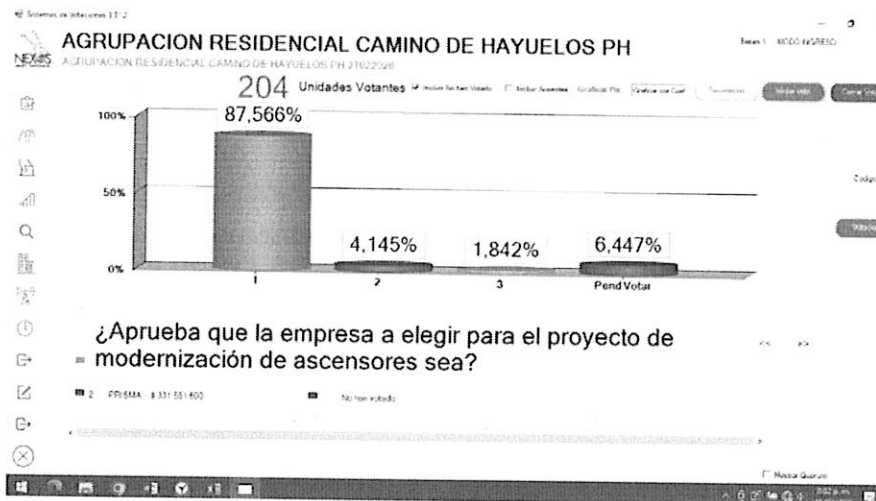
Entonces votemos primero qué empresa vamos a elegir y después seguimos con el plazo.

La primera es una propuesta alemana con 10 años de garantía, la segunda es una propuesta china con 5 años de garantía y no incluye todo lo que ofrece la primera, la tercera es más costosa, ofrece 3 años de garantía y es tecnología china.

Verificación de quórum.



Votación: ¿Aprueba que la empresa a elegir para el proyecto de modernización de ascensores sea: 1. Elecon, 2. Prisma o 3. Larson?



Resultados de la votación

1. Elecom: 87,566%
2. Prisma: 4,145%
3. Larson: 1,842%
4. Pendientes por votar: 6,447%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. presidente: se aprueba con un 87.56% que la empresa Elecom sea la encargada de realizar el proyecto de modernización de ascensores.

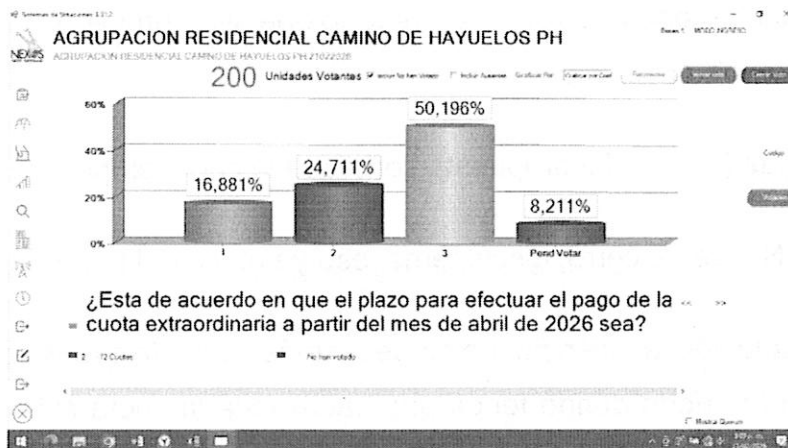
Esta empresa ofrece una garantía de 10 años y el presupuesto es de \$478.760.800.

Ahora, la siguiente votación es definir el plazo para pagar la cuota extraordinaria, vamos a tener tres opciones: 10, 12 y 18 cuotas.

Esta propuesta es para pagar desde ya, con eso podemos cumplir con los plazos que nos propone la empresa elegida.

La aclaración es que sería a partir de abril, porque la cuota ordinaria se reajusta en marzo. Una vez definida la cuota, empezamos con la cuota extraordinaria en abril.

Votación: ¿Está de acuerdo en que el plazo para efectuar el pago de la cuota extraordinaria a partir del mes de abril de 2026 sea: 10 cuotas, 12 cuotas o 18 cuotas?



Resultados de la votación:

1. 10 cuotas: 16,881%
2. 12 cuotas: 24,711%
3. 18 cuotas: 50,196%
4. Pendientes por votar: 8,211%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. presidente: De acuerdo con la pregunta, se aprueba la opción 3, 18 meses, con el 50.196%.

Aquí están haciendo la cuenta y queda en \$105.000 aproximadamente la cuota extraordinaria para pagar a partir del mes de abril.

12. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Sr. presidente: Tengo una recomendación muy importante, para la elección del consejo de administración todos los propietarios tenemos derecho a participar, mi apreciación personal es que me gustaría que entraran nuevas personas, que esto se refresque, pero también es importante que sean personas que vivan en el conjunto, porque las personas que no viven aquí no sufren los problemas que sufrimos los que estamos en esta comunidad. Es una recomendación, y sobre todo que sean propietarios, porque también viven muchos arrendatarios.

Sra. Eugenia Rojas (7-703): Mi propuesta sería que la cuota empezara desde julio.

Sra. presidente: No, ya se cerró, discúlpeme, eso ya no es del tema.

Me hacen una acotación: alguien puede empezar más adelante o más atrás, lo importante es que al final del período donde tenga que pagar toda la cuota extraordinaria haga el pago completo, es decir, se puede ir incluso hasta el final y pagar en la última.

Eso nos perjudica porque si no conseguimos el dinero para arrancar el contrato, tendríamos un problema, la recomendación es empezar en abril.

Si la gente puede pagarla de una vez y tiene los recursos, nos ayuda y garantiza que arranquemos el proyecto.

Sra. Carolina Cuevas (3-203): Primero que todo, quiero agradecer muchísimo al consejo, a la administración y a todas las decisiones que se han tomado, me siento muy feliz de ver mi conjunto y los pasos agigantados que han dado en este último tiempo, porque era

muy triste ver cómo se deterioraba y no se podía hacer nada, han hecho maravillas y muchos propietarios estamos muy agradecidos.

No sé si sea posible que ustedes continúen, estoy de acuerdo con que entren personas nuevas, pero tengo el miedo de que retrocedamos o que no continuemos con lo que se viene realizando.

Entonces, si es posible que ustedes continúen en el consejo, ¿quiénes podrían continuar?

Sr. Asambleísta: Apoyo el comentario de la vecina, debemos tener en cuenta que, así como estamos agradecidos con el consejo actual y la administración actual, hay que continuar con los proyectos: nueva imagen del conjunto, sótanos, cámaras, pinturas, vacíos de cocinas y ahora la modernización de los ascensores.

Necesitamos que sea el mismo consejo que ya tiene establecidos los planes a futuro, los invito a que continúen los mismos con la misma administración, gracias.

Sr, Fidel Venegas torre 8-303: También estoy de acuerdo en que continúe el consejo, pero ellos mismos deben decir si hay algunos que cumplieron su tiempo y no pueden continuar. Eso debe especificarse y entonces escuchar nuevos nombres.

Sr. Administrador: Los que leyeron el nuevo manual de convivencia saben que el párrafo que existía en el manual anterior desapareció, cualquier persona puede ser consejero, incluso los que ya llevan otro tiempo.

Si ellos quieren continuar, podemos preguntarles uno por uno si desean seguir.

Sr. presidente: De acuerdo con lo que dice don Rodrigo, invito a los consejeros actuales para que cada uno dé su concepto, si por unanimidad aprobamos que siga el mismo consejo y los que tengan voluntad de seguir, continuamos, los invito al frente para que den nombre.

Sr. Segundo Solano (8-102): Si ustedes lo permiten, continúo en el consejo, muchas gracias.

Sr. Carlos Peralta (5-701): Estoy dispuesto a continuar en el consejo este año.

Sra. Yolanda Espitia (4-303): Sigo en el consejo.

Sra. Adriana Arias (6-801): estoy dispuesta a continuar en el consejo, si ustedes así lo deciden.

Sr. Julio Monroy (3-501): Sí, quiero seguir.

Sr. presidente: La siguiente pregunta es si alguien más se postula para participar en el grupo de consejeros. ¿Hay alguna intervención? ¿Alguien más?

Sra. Paula Gómez (5-502): Buenas tardes, mi nombre es Paula Gómez, Torre 5, apartamento 502.

Sra. Mauro Rico (2-302): Buenas tardes, mi nombre es Mauro Rico, Torre 2, apartamento 302.


Sr. presidente: Perfecto. Entonces ahora viene la aprobación, la pregunta la formularía de la siguiente manera: si la asamblea aprueba el grupo que se presentó para continuar en el consejo de administración.

Aquí ya tenemos el listado y va a quedar en el acta.

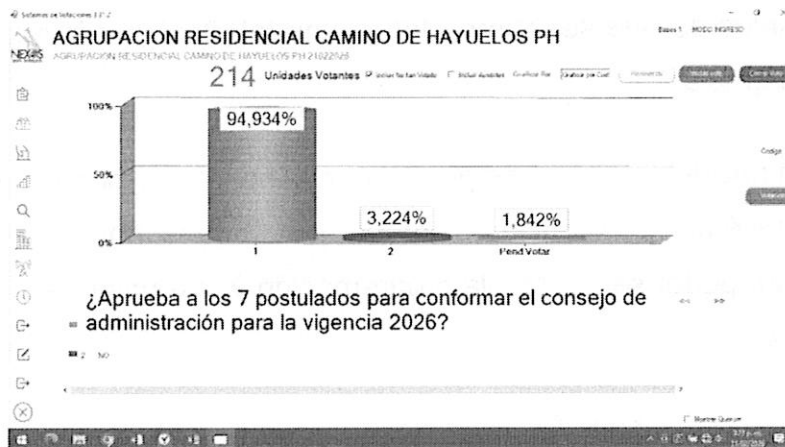
Postulados consejo de administración:

- *Segundo Solano (8-102)*
- *Carlos Peralta (5-701)*
- *Yolanda Espitia (4-303)*
- *Adriana Arias (6-801)*
- *Julio Monroy (3-501)*
- *Paula Gómez (5- 502)*

- Mauro Rico (2-302)

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH		
POSTULADOS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		
#	NOMBRE	UNIDAD
1	Segundo Solano	T 8 AP 102
2	Carlos Peralta	T 5 AP 701
3	Yolanda Espitia	T 4 AP 303
4	Adriana Arias	T 6 AP 801
5	Julio Monroy	T 3 AP 501
6	Paula Gomez	T 5 AP 502
7	Mauro Rico	T 2 AP 302

Votación: ¿Aprueba a los 7 postulados para conformar el consejo de administración para la vigencia 2026?



Resultados de la votación:

- Sí: 94,934%
- No: 3,224%
- Pendientes por votar: 1,842%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

13. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Sr. presidente: En honor a lo que venimos haciendo en agilidad de la reunión, sería preguntarles a los integrantes del comité de convivencia si quieren y pueden seguir, me gustaría invitarlos, pasen al frente y nos digan si quieren y pueden seguir y si alguien se postula, que venga y nos acompañe para que se postule.

Es importante porque si no elegimos comité de convivencia no podemos continuar con la reunión y es una exigencia legal.

Sra. Mariana Espinosa (3-501): No puedo continuar por trabajo.

Sra. Andrea Medellín (6-804): No voy a continuar.

Sra. Ruth Bautista (4-301): No voy a continuar.

Sr. Osman Asambleísta (6-701): No puedo continuar.

Sr. presidente: Antes de que se retiren, darles una felicitación a la excelente labor que hicieron, muchas gracias.

Dada la situación necesitamos que se postulen mínimo tres personas para continuar con esta labor del comité de convivencia, les ruego que las personas que estén interesadas nos colaboren para poder seguir con la programación y la reunión, es un requisito legal, escucho opciones.


Sr. Fidel Venegas torre 8-303: Aquí escucho que no hay ánimo porque no hay ningún estímulo, en pasadas ocasiones quienes estuvimos en el consejo de administración nos daban la oportunidad de usar el salón comunal o el bbq sin costo, haría esa propuesta para invitar, esa opción sería para todos los del consejo y para los del comité.

Sr. Administrador: Si no leyeron el manual, en el manual de convivencia habla del consejo y el comité de convivencia que tienen derecho al gimnasio todo el año, al salón social y al bbq una vez al año. Y si participan del comité de convivencia, con el 80% verificado por la revisora fiscal, tienen un mes gratis de administración.

Sr. Presidente: Si quieren, pasemos al frente para identificarlos y saber quiénes son los integrantes del comité de convivencia.

Postulados comité de convivencia:

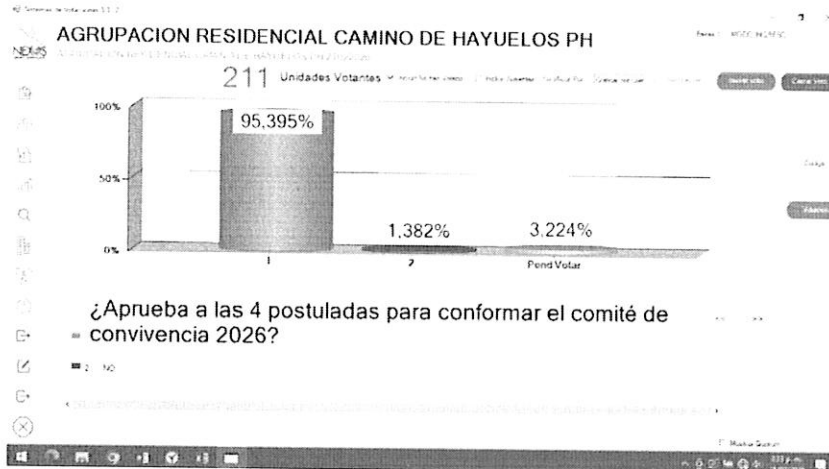
- Amparo Gutiérrez (8-803)
- Luz Marina Velásquez (5-202)
- Marinson Rincón (4-304)
- Andrea Medellín (6-804)

<u>AGRUPACIÓN RESIDENCIAL</u>		
<u>CAMINO DE HAYUELOS PH</u>		
POSTULADOS COMITÉ DE CONVIVENCIA		
#	NOMBRE	UNIDAD
1	Amparo Gutierrez	T 8 AP 803
2	Luz Marina Velasquez	T 5 AP 202
3	Marinson Rincon	T 4 AP 304
4	Andrea Medellin	T 6 AP 804

Sr. Asambleísta: Queremos que el consejo nos colabore en muchas actividades que se puedan hacer este año de la mano, porque el año pasado no vimos muchas cosas reflejadas ahí, queremos que este año haya un poco más de apoyo.

Sr. presidente: Perfecto, sugerencia para tenerla en cuenta por parte de los integrantes del consejo de administración.

Votación: ¿Aprueba a las cuatro postuladas para conformar el comité de convivencia vigencia 2026?



Resultados de la votación:

- Sí: 95,395%
- No: 1,382%
- Pendientes por votar: 3,224%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. presidente: Con respecto a la pregunta pertinente de esta votación, se aprobó el comité de convivencia con el 95.395% de las personas que se postularon.

De acuerdo a la legalidad, se debe hacer una convocatoria para el nuevo administrador en la vigencia 2026 a partir de marzo, debido a que la elección anterior fue forzada porque el administrador anterior renunció.

Se debe hacer convocatoria y la potestad de elección la tiene el consejo, pero es importante que lleguen varias propuestas para analizar, por legalidad.

14. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL Y SU PERÍODO 2026.

Sr. Presidente: Señor administrador, ¿hay hojas de vida y personas que se postularon?

Dentro de las convocatorias se postuló una empresa y se postuló Doña Ruth, que es la actual revisora fiscal, debemos confirmar si la empresa llegó o no llegó.

Sr. Administrador: No voy a hacer ninguna propuesta, Doña Ruth está aquí y se postuló, la otra fue una empresa, pero no vino a sustentar la hoja de vida.

Sr. presidente: Si necesitamos suplencia, alguien debe presentarse, si no viene nadie, tendríamos que quedarnos hasta que alguien se presente.

Propongo que Doña Ruth haga la presentación y con base en eso determinemos si sigue o no sigue.

Sra. Revisora Fiscal: Buenas tardes, este es mi segundo año con ustedes.

Soy profesional con experiencia de más de 15 años en propiedad horizontal.

Mi formación académica: soy contador público, tengo una especialización en gerencia pública y control fiscal en la Universidad del Rosario, una especialización en finanzas públicas en la ESAP.

Un diplomado en normas internacionales de contabilidad, un diplomado en gestión pública y un diplomado en el sistema de MGI y modelos de planeación.

Dentro de la hoja de vida pueden encontrar todo lo que soporta mi parte académica, todos los años hago actualización en la revista de propiedad horizontal, en temas de revisoría fiscal, en presentación de estados financieros y lo que vaya surgiendo.

Dentro de mi experiencia, he sido revisora fiscal del conjunto Bellavista, al sur, con 1.500 apartamentos, allí estuve durante dos años.

En Bolivia Compartir Bochica IV, durante ocho años.

En Reserva de Modelia, actualmente soy revisora fiscal del que queda al frente de Farnatodo, Las Torres, allí soy revisora fiscal hace tres años.

Y en el conjunto Ferrol, el que queda en Castilla, también soy revisora.

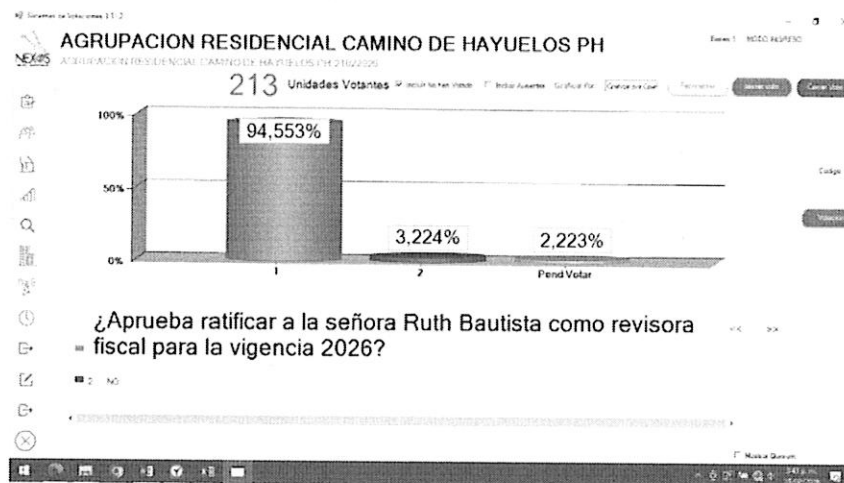
Igualmente me desempeño tres conjuntos, igualmente me desempeño con un contrato con la Secretaría de Educación, en la oficina de la Dirección Financiera, oficina de Presupuesto y también me he desempeñado con la Secretaría de Educación, en la oficina de Contratos, durante ocho años, ese es mi recorrido.

Acompañé al consejo de administración y a la administración en todas las reuniones de consejo y en lo que se requirió acá, creo que mi trabajo fue el que presenté hoy, he apoyado y los consejeros y el administrador pueden dar fe de mi trabajo, pues somos quienes constantemente estamos en trabajo.

Está mi hoja de vida, muchísimas gracias por el apoyo, por haber puesto en mis manos parte de las decisiones de su conjunto, espero haberlos representado bien durante este año y estoy en disposición de continuar trabajando si ustedes lo deciden.

Sr. presidente: Continuando con eso y aportando a la legalidad de la reunión, debemos hacer votación, la pregunta sería aprobar si la señora Ruth continúa como revisora fiscal. Entonces ayúdenos con la pregunta sencilla y directa, si aprueban que la señora Ruth nos siga acompañando como revisora fiscal del conjunto.

Votación: ¿Aprueba ratificar a la señora Ruth Bautista como revisora fiscal para la vigencia 2026?



Resultados de la votación:

- Sí: 94,553%
- No: 3,224%
- Pendientes por votar: 2,223%

Resultados sobre el total de unidades presentes.

Sr. Presidente: Con respecto a la pregunta pertinente, se aprueba con el 94.553% y se ratifica la señora Ruth como revisora fiscal del conjunto.

15. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Sr. Administrador: De las que tenemos, hay unas que ya se votaron, hablan de presupuesto, pero debemos leerlas para que quede constancia en el acta.

1. Puntos a tener en cuenta para asamblea de copropietarios. Señora Claire Gisela Cruz Sandino.

Buenas noches, por medio del presente comunicado exponemos algunas situaciones que hemos evidenciado frente al ingreso vehicular de visitantes.

Hemos evidenciado que los vehículos visitantes siguen ingresando a la copropiedad sin priorización del apartamento, ya que la puerta es abierta por el vigilante o porque el sistema lo hace, esto genera que se estacionen en la entrada y obstaculicen el ingreso de los residentes.

Para este punto sugerimos que se instale un letrero en la parte de afuera de la zona verde indicando que los visitantes se deben anunciar previamente, ya que los instalados en la reja no están siendo leídos por los visitantes.

Sr. Administrador: Nosotros ya contestamos, el problema es que debemos leer lo que ya está en las rejas y como propietarios debemos decirles a nuestros visitantes que cumplan la norma, la empresa de vigilancia lo tiene como consigna específica.

Cuando suceda ese tipo de situación deben informarnos inmediatamente para tomar correctivos con la empresa.

Así mismo que el personal de vigilancia no permita el ingreso y si el visitante lo solicita, esperar afuera mientras es anunciado y registrado.

Posiblemente esto genere malestar en visitantes y residentes, pero debe instaurarse la cultura de anunciarse previamente.

También es importante reiterar a los residentes informar a sus visitantes que, previo al ingreso a la copropiedad, deben anunciarse y registrarse.

Otra situación que evidenciamos con el tema de los visitantes que vienen en vehículos es que no saben dónde deben parquear en el sótano, por lo cual se sugiere volver a la medida que se tenía con otras empresas de vigilancia, en la cual el vigilante de sótano recibe al visitante y le indicaba qué parqueadero utilizar.

Indicar también la ruta de salida, ya que siguen saliendo por la ruta de ingreso.

Precisamente este fin de semana, llegando al sótano y dando la curva, nos encontramos con un carro visitante que iba saliendo por la ruta de ingreso, le indicamos que iba en contravía y que para salir debía dar la vuelta.

Sr. Administrador: Este tema lo socialice con los vigilantes, los cuales me manifestaron que se presentó una situación de una señora con discapacidad y el vigilante tuvo que apoyarla para salir por ese lado, fue una situación irregular, pero de igual forma se indicó que deben hacer la tarea: todo por el lado izquierdo para evitar un accidente dentro de la copropiedad.

El tema de la carpa del ingreso quedó muy bonita, sería bueno mirar si es posible ampliarla hasta la entrada, ya que en época de lluvia ayudaría mientras se abren las dos puertas, especialmente la de vidrio de acceso directo a portería.

La que quedó es difícil ampliarla como dice la señora.

Sr Administrador: El baño de los vigilantes está totalmente prohibido. ¿Por qué? Porque los señores se cambian dentro de esas instalaciones, ese es su punto, no podemos esperar que suceda una situación donde alguna persona diga que se presentó una situación irregular porque entró a ese baño, es mejor evitar.

De acuerdo a las consignas específicas con la empresa de vigilancia, ese punto es responsabilidad directa de ellos, ya que tenemos tacos de energía donde están las motobombas comprometidas y las cuerdas de seguridad que alguien puede apagar; por favor no insistan ni se pongan bravos con el vigilante, si se van a sentar en la parte externa, acudir a su apartamento a hacer sus necesidades.

Hay un cenicero, en este momento es zona de fumadores, tenemos que disponer los espacios para todos, a algunos les gusta y a otros no, pero anteriormente utilizaban el espacio como zona de fumadores y no tenían cenicero, se adecuó para que las personas que fuman puedan estar allí.

También se dispuso como espacio de cultura y esparcimiento con diez juegos para compartir en familia, no se proyecta como zona exclusiva de fumadores, sino como un espacio para que la familia se siente a compartir, y que si una persona va a fumar pueda sentarse allí sin incomodar a nadie.

Lectura de la propuesta de asamblea 21-02-2026: Señor Rodrigo, administrador, presento ante usted la propuesta de poner en consideración el manejo del aumento de la cuota de administración para que sea por el IPC y no por el porcentaje del salario mínimo, que sea punto de discusión y aprobación para la asamblea.

Otro punto importante es la instalación de más pasamanos en el sótano, en las escaleras que permiten el acceso a los ascensores, y más iluminación para evitar caídas.

Sr. Administrador: Recuerden que el pasamanos fue a solicitud del comité de convivencia, esos pasamanos se colocaron en el sentido de los chutes de basura, tenemos dos bajantes al sótano. Se instalaron para que si la persona lleva la bolsa en la mano pueda agarrarse del pasamanos e ingresar al chute de basura.

A largo plazo, pensando a futuro y hablado con el consejo, la idea es que una de las rampas sea de acceso para carro de mercado desde el sótano y el otro lado con escalera. Se debe proyectar a futuro, no ahora porque no hay presupuesto, pero un lado para personas con dificultad de movilidad o silla de ruedas y el otro con escalera.

El estudio se realizó con el IPC y quedamos en un déficit grande, no es que no queramos, no se puede.

Lectura apartamento, torre 7, 801: Agradecemos tener presente en la asamblea del 21 de febrero los daños en el techo desde 2019 que tuvimos que asumir en 2024 y el tema del parqueadero 58. Sandra Martínez.

Es un tema que ya hablamos bastante de las cubiertas.

Lectura Jairo Alirio Parra Gamba: Observación del artículo 80 del manual de convivencia.

Sr Administrador: El artículo 81 del manual de convivencia, de acuerdo a la ley 2450 que habla de la sonorización en nuevos contratos de BBQ y zona social, cada persona se hace responsable si se presenta un requerimiento específicamente con fecha y hora con Secretaría de Medio Ambiente.

En el contrato se colocará el ítem donde la copropiedad no asume responsabilidad, los decibeles de acuerdo al Decreto 768 son 65 decibeles en el día y 55 decibeles en la noche.

Se compró un sonómetro para mitigar riesgos con Secretaría de Medio Ambiente, se debe generar un protocolo donde la vigilancia 24/7 grabe un video y tenga actualización por parte de la empresa para manejar el sonómetro y aportar prueba al comité de convivencia dentro del debido proceso, para demostrar los decibeles cuando alguien incumpla.

La idea es que cuando vaya el vigilante acaten la recomendación y bajen el volumen.

Lectura Angélica Prada, torre 6, 301: Cambio de aumento de administración de salarios mínimos a IPC, ese punto ya se votó en la asamblea.

Lectura María Camila Mojica Ponte: Solicita incluir el porcentaje del cobro de administración, considerando que el 23% sobre salario mínimo es alto y afecta el flujo de caja y desvaloriza inmuebles, propone aumento del 8%.

El ejercicio se hizo con el 9.1% y no da, la asamblea tomó decisión del 19%.

Sr. presidente: Ya con esto queda cumplido el tema de proposiciones y varios.

Sra. Beatriz López (5-204): Mi deseo sería que sigan don Leonardo y don Rodrigo en la administración, han hecho una muy bonita gestión.

Sr. presidente: Recomendación para el consejo.

Sra. Sandra Martínez (7-801): Quisiera aclarar sobre el parqueadero 58, porque al frente hay una ruta, al lado una camioneta con moto y en diagonal carro con moto, lo que hace imposible el ingreso y salida.

Sr. Administrador: En el nuevo manual de convivencia quedó que el vehículo con motocicleta debe cumplir con la línea de cada parqueadero, si no cabe, debe tomar medidas porque genera sanción y se irá a debido proceso.

Es un problema que se verificó, se le prestaron dos parqueaderos de visitantes porque el vehículo no sale, se habló con las personas involucradas.

De acuerdo al estudio que haga el consejo o comité de convivencia y según se tipifique la falta como grave o gravísima, se llamará la atención para que no obstaculicen la zona vehicular.

Es una tarea que empezará a hacer el consejo, a las personas que no cumplen: si la moto y el vehículo no caben en el espacio, deben buscar solución, yo siempre he tenido moto

y carro y nunca he tenido la moto al frente del carro, siempre he pagado parqueadero adicional en la copropiedad, eso se puede hacer.

Hay parqueaderos que pueden alquilarle a cuatro motos para poder organizar la situación es una alternativa, es un tema de organización, lo único que sí se les informa es que, de acuerdo con el manual de convivencia aprobado por la asamblea el día de hoy, esto genera sanción, entonces, para que lo tengan presente.

Sra. Marta Padilla (7-702): Lo que pasa es que, como dice la señora, ahí hay una ruta bastante grande, no es un problema nuevo, lo hemos venido teniendo, a veces cuando están todos esos vehículos parqueados, para pasar al último es difícil y para parquear también, porque es un carro muy grande. Por más que ella se corra hacia atrás, nunca le va a dar porque el carro es muy grande.

Sr. presidente: Ahí está claro, como lo acaba de decir Rodrigo: el espacio para los carros está definido, es una construcción antigua y se diseñó para un tipo de vehículos, si una persona trae un carro más grande y no cabe en el parqueadero, se somete a sanción, ese proceso empieza este año.

Sr. Asambleísta: Solo quería preguntar en cuánto quedó finalmente la cuota de administración.

Sra. Isabel (4-102): Nosotros elegimos al consejo actual con la condición de que don Rodrigo y don Leonardo continúen con la gestión.

Sr. presidente: Debemos seguir un debido proceso.

Sr. Carolina Cuevas: Que se tenga en cuenta a don Rodrigo y don Leonardo, ¿es obligatoria la convocatoria?

Sra. Amparo Gutiérrez (8-803): Yo también quiero que Rodrigo siga, pero la asamblea no puede decidir el nombramiento del administrador, puede ser demandado ese nombramiento, solo lo puede nombrar el consejo, se debe llevar a cabo la convocatoria.

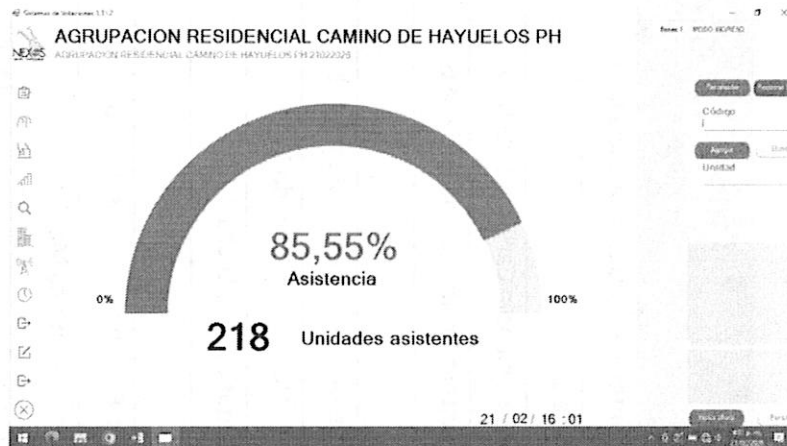
Sr. Administrador se aclara que el valor mensual de la cuota de administración aprobada aprobado por la asamblea con el 19% de incremento queda de la siguiente manera:

- Para coeficiente 0.394:
 - o Cuota plena: \$412.500
 - o Cuota con descuento: \$402.500

- Para coeficiente 0.327 (7 apartamentos):
 - o Cuota plena: \$342.300
 - o Cuota con descuento: \$332.300

16. CIERRE DE LA ASAMBLEA Y VERIFICACIÓN FINAL DE LA ASISTENCIA.

Se da cierre de la asamblea siendo las 4:01 p.m., con una asistencia del 85.55%, correspondiente a 218 unidades.



AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 1 AP 101	0.394	Quintero Bruitrage Ana Lucia M 6	30066196	X		8:15:45 a.m.
T 1 AP 102	0.394	Zuiga Uruea Gloria Esther F 1	51698967		X	8:07:37 a.m.
T 1 AP 103	0.394	Parra Velandia Carlos Arturo M 0	79808442	X		8:01:11 a.m.
T 1 AP 104	0.327	Quintero Bruitrage Ana Lucia M 6	30066196		X	8:19:08 a.m.
T 1 AP 201	0.394					
T 1 AP 202	0.394	Velasquez Murcia Luz Marina F 1	35325683		X	7:48:22 a.m.
T 1 AP 203	0.394	Paez Henao Luis Orlando M 16	79305768	X		7:56:38 a.m.
T 1 AP 204	0.394	Vasquez Muoz Lucila F 2	20246110	X		8:12:39 a.m.
T 1 AP 301	0.394					
T 1 AP 302	0.394	Cruz Fandiño Claire Gisela M 6	52200232	X		8:10:41 a.m.
T 1 AP 303	0.394	Garavito Linares Monica F 3	51729195	X		8:31:28 a.m.
T 1 AP 304	0.394	Jimenez Osorio Rodrigo Armando M 2	74374966	X		8:15:05 a.m.
T 1 AP 401	0.394					
T 1 AP 402	0.394	Parra Gamba Jairo Alirio M 1	79418188	X		8:04:09 a.m.
T 1 AP 403	0.394					

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
CAMINO DE HAYUELOS PH



POSTULADOS COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

#	NOMBRE	UNIDAD
1	Judy Guaqueta	T3 AP202
2	Fidel Vanegas Cantor	T8 AP203
3	Ana Beatriz Quimbayo	T8 AP302

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
CAMINO DE HAYUELOS PH



POSTULADOS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

#	NOMBRE	UNIDAD
1	Segundo Solano	T 8 AP 102
2	Carlos Peralta	T 5 AP 701
3	Yolanda Espitia	T 4 AP 303
4	Adriana Arias	T 6 AP 801
5	Julio Monroy	T 3 AP 501
6	Paula Gomez	T 5 AP 502
7	Mauro Rico	T 2 AP 302

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
CAMINO DE HAYUELOS PH



POSTULADOS COMITÉ DE CONVIVENCIA

#	NOMBRE	UNIDAD
1	Amparo Gutierrez	T 8 AP 803
2	Luz Marina Velasquez	T 5 AP 202
3	Marinson Rincon	T 4 AP 304
4	Andrea Medellin	T 6 AP 804

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026							
UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO	
T 1 AP 404	0.394	Botero Londoño Orlandy M 16	25213428		X	8:00:27 a.m.	
T 1 AP 501	0.394	Caviedes Zapata Luz Helena F 2	52281843	X		8:19:15 a.m.	
T 1 AP 502	0.394		3725136	X		8:07:39 a.m.	
T 1 AP 503	0.394	Rodriguez Rios Marcela F 0	51816466	X		8:23:57 a.m.	
T 1 AP 504	0.394	Garcia Garcia Oscar M 0	13347878		X	7:52:48 a.m.	
T 1 AP 601	0.394	Montenegro Pulido Luis Humberto M 1	19063954	X		8:09:04 a.m.	
T 1 AP 602	0.394	Roncancio Hoyos Nidia Esperanza M 16	52213374	X		8:18:32 a.m.	
T 1 AP 603	0.394	Galvis Ramirez Edilberto M 1	79130802	X		7:46:53 a.m.	
T 1 AP 604	0.394		1031844	X		8:27:04 a.m.	
T 1 AP 701	0.394	Velasquez Rojas Luis Guillermo M 0	11407745	X		8:25:19 a.m.	
T 1 AP 702	0.394	Lopez Londoño Carmen M 6	41768913	X		8:23:46 a.m.	
T 1 AP 703	0.394	Zapata Concha Margarita Maria F 1	39760148		X	8:48:26 a.m.	
T 1 AP 704	0.394	Muoz Aldana Maria Irene F 2	41496922	X		8:37:21 a.m.	
T 1 AP 801	0.394	Calderon Amaya Jaqueline F 0	21181745		X	9:31:50 a.m.	
T 1 AP 802	0.394	Cruz Malaver Graciela F 2	20113565	X		8:36:16 a.m.	
T 1 AP 803	0.394	Garcia Zuluaga Claudia Marcela M 16	1016011957	X		8:05:40 a.m.	

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 1 AP 804	0.394	Orduz Robles Carlos Francisco M 1	74182213	X		8:38:43 a.m.
T 2 AP 101	0.394	Alvarez Reyes Luz Patricia F 0	52890077		X	8:34:33 a.m.
T 2 AP 102	0.394	Gualtero Suarez German M 3	14251335		X	7:53:36 a.m.
T 2 AP 103	0.394	Muoz Miryam F 0	41101771		X	7:58:36 a.m.
T 2 AP 104	0.327					
T 2 AP 201	0.394	Vargas Corzo Libia Janeth M 16	52112682	X		7:51:47 a.m.
T 2 AP 202	0.394	Villamil Martha Hector Julio M 2	79467924	X		8:32:55 a.m.
T 2 AP 203	0.394	Villamil Martha Hector Julio M 2	79467924		X	8:33:02 a.m.
T 2 AP 204	0.394	Ordoez Santacruz Ruth Patricia F 1	30738179	X		8:36:43 a.m.
T 2 AP 301	0.394	Garcia Gonzalez Patricia F 0	51699608	X		7:57:19 a.m.
T 2 AP 302	0.394	Rico Cuitiva Mauro Andres M 0	79609640	X		8:11:30 a.m.
T 2 AP 303	0.394					
T 2 AP 304	0.394	Vanegas Rueda Leonor M 17	41551988	X		8:43:41 a.m.
T 2 AP 401	0.394					
T 2 AP 402	0.394	Pinzon Rojas Martha Helia F 2	41353960	X		8:44:19 a.m.
T 2 AP 403	0.394	Ballesteros Ruiz Franczy Esmeralda F 1	51795573	X		8:39:14 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 2 AP 404	0.394	Rosales Herrera Victor Hugo M 0	79442315	X		7:59:04 a.m.
T 2 AP 501	0.394	Rivera Juan Sebastian M 17	1016066176	X		8:28:18 a.m.
T 2 AP 502	0.394	Silva Arias Jose Yamid M 1	1090365410	X		8:21:07 a.m.
T 2 AP 503	0.394					
T 2 AP 504	0.394	Ruiz Ayala Gladys F 2	51669956	X		7:52:29 a.m.
T 2 AP 601	0.394	Morera Melo Carlos Arturo M 2	1016012749	X		8:35:33 a.m.
T 2 AP 602	0.394	Gaitan Marin Christian M 17	1032500583		X	8:14:32 a.m.
T 2 AP 603	0.394	Saboya Espinosa Paola Andrea F 1	1025460399		X	7:27:29 a.m.
T 2 AP 604	0.394	Parra Robledo Luis Felipe M 2	79793072	X		8:30:06 a.m.
T 2 AP 701	0.394	Paredes Tarazona Laura Vanessa F 1	1016086619	X		8:28:59 a.m.
T 2 AP 702	0.394	Rintha Caceres Gloria Ines F 1	46363313	X		7:41:13 a.m.
T 2 AP 703	0.394	Paredes Tarazona Laura Vanessa F 1	1016086619	X		8:29:06 a.m.
T 2 AP 704	0.394	Franco Sanchez Elbia Patricia M 6	52068782	X		7:54:51 a.m.
T 2 AP 801	0.394	Bautista Orjuela Wilson Antonio M 6	80055554	X		8:43:28 a.m.
T 2 AP 802	0.394	Gomez Corredor Diana Constanza	46454947		X	9:47:12 a.m.
T 2 AP 803	0.394	Rodriguez Bejarano Gloria Esperanza M 6	51555958	X		8:37:56 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 2 AP 804	0.394	Muoz Sanchez Juliam Guillermo M 1	11186355	X		8:33:43 a.m.
T 3 AP 101	0.394	Ospina Melo Leonardo M 0	79134749	X		8:48:26 a.m.
T 3 AP 102	0.394	Gilmore Carvajal Jeffrey Ryan M 2	1034321832	X		8:43:40 a.m.
T 3 AP 103	0.394	Piraquive Rangel Nicole Camila M 16	1115725035		X	8:50:20 a.m.
T 3 AP 201	0.394	Orijuela Gutierrez Felix Guillermo M 3	19244544	X		8:35:16 a.m.
T 3 AP 202	0.394	Bedoya Angel Nidia Lucia F 1	39565958		X	8:35:27 a.m.
T 3 AP 203	0.394	Cuevas Morales Andrea Carolina F 1	52433636	X		8:42:14 a.m.
T 3 AP 204	0.394	Jaramillo Urrea Dayan Alieth F 0	52839439		X	8:23:16 a.m.
T 3 AP 301	0.394	Montoya Moreno Erika Ximena F 1	52898288		X	8:40:18 a.m.
T 3 AP 302	0.394	Parra Martinez Carlos Stiven M 1	1007702273		X	7:18:59 a.m.
T 3 AP 303	0.394					
T 3 AP 304	0.394	Beltran Guzman Maria Nuriz F 2	21031897	X		8:29:24 a.m.
T 3 AP 401	0.394	Stella F 1	13111947	X		7:19:57 a.m.
T 3 AP 402	0.394	Rojas Andres Fernando M 1	80799578	X		8:09:37 a.m.
T 3 AP 403	0.394	Hincapie Orrego Jaime Eduardo M 1	79589657	X		8:57:56 a.m.
T 3 AP 404	0.394					

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 3 AP 501	0.394	Monroy Esguerra Julio Roberto M 0	79415169	X		8:12:32 a.m.
T 3 AP 502	0.394	Guaqueta Chaves Yudy Mercedes F 1	51749208	X		8:41:35 a.m.
T 3 AP 503	0.394	Guaqueta Chaves Yudy Mercedes F 1	51749208		X	8:41:42 a.m.
T 3 AP 504	0.394	Castaeda Baez Diego Andres M 0	15877011	X		8:13:04 a.m.
T 3 AP 601	0.394	Contreras Ayala Luis Martin M 2	79442151	X		7:57:18 a.m.
T 3 AP 602	0.394	Perdomo Granados Eliana M 6	52313981		X	8:05:05 a.m.
T 3 AP 603	0.394	Luna De Ortiz Marta M 16	41553887	X		8:40:49 a.m.
T 3 AP 604	0.394	Luna De Ortiz Marta M 16	41553887		X	8:40:49 a.m.
T 3 AP 701	0.394	Ceballos Gomez Sandra Leonor F 1	39544625	X		8:13:43 a.m.
T 3 AP 702	0.394	Gaitan Marin Christian M 17	1032500583		X	8:14:23 a.m.
T 3 AP 703	0.394	Leon Cruz Leidy Milena F 2	52715366	X		7:42:30 a.m.
T 3 AP 704	0.394		6405267		X	7:34:50 a.m.
T 3 AP 801	0.394	Rivera Juan Sebastian M 17	1016066176	X		8:28:27 a.m.
T 3 AP 802	0.394					
T 3 AP 803	0.394					
T 3 AP 804	0.394	Duarte Garcia Jenni Marcela M 16	52783483	X		8:25:04 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 4 AP 101	0.394	Navarro Sanchez Ismael M 3	93150816		X	8:47:34 a.m.
T 4 AP 102	0.394	Ariza Salcedo Isabel Marqueza F 0	32693955	X		8:09:29 a.m.
T 4 AP 103	0.394	Martinez Cespedes Rosalba Angela M 16	52176554	X		8:08:53 a.m.
T 4 AP 104	0.327	Puerta Santos Modesta Josefina F 0	33117565	X		7:55:38 a.m.
T 4 AP 201	0.394	Gonzalez Osorio Marco Leonardo M 1	79538466	X		8:22:40 a.m.
T 4 AP 202	0.394	Beltran Noppe Sara Sofia M 6	1034781054		X	8:06:45 a.m.
T 4 AP 203	0.394	Paetz La Rotta Claudia Liliana F 1	52455978		X	8:30:36 a.m.
T 4 AP 204	0.394	Vargas De Viana Noralei M 17	20421968	X		7:55:29 a.m.
T 4 AP 301	0.394	Beltran Parra Ruth Mireya F 1	30343761	X		7:48:37 a.m.
T 4 AP 302	0.394	Beltran Parra Ruth Mireya F 1	30343761		X	7:48:45 a.m.
T 4 AP 303	0.394	Espitia Vargas Yolanda F 0	51798785	X		7:50:21 a.m.
T 4 AP 304	0.394	Rincon Montenegro Marinson M 16	52110064	X		7:49:12 a.m.
T 4 AP 401	0.394					
T 4 AP 402	0.394	Martinez Correa Henry M 0	17059277	X		8:42:18 a.m.
T 4 AP 403	0.394					
T 4 AP 404	0.394	Bermudez Hernandez Alexander M 17	5660808		X	7:56:37 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 4 AP 501	0.394	Martinez Urrego Isabel F 2	51830862	X		7:53:11 a.m.
T 4 AP 502	0.394					
T 4 AP 503	0.394					
T 4 AP 504	0.394					
T 4 AP 601	0.394	Suarez Lilian Andrea F 1	1002340086		X	8:35:59 a.m.
T 4 AP 602	0.394	Munevar Badillo Sandra Milena F 0	52425565	X		8:29:41 a.m.
T 4 AP 603	0.394	Fontalvo Ariza Yully M 17	1013689379		X	8:10:20 a.m.
T 4 AP 604	0.394	Garcia Zuluaga Claudia Marcela M 16	1016011957		X	8:05:49 a.m.
T 4 AP 701	0.394	Tovar Rodriguez Carolina F 0	52382530		X	8:56:54 a.m.
T 4 AP 702	0.394	Garzon Campos Norway F 0	41711659		X	8:03:06 a.m.
T 4 AP 703	0.394	Parra Bernal Catalina F 2	52327281	X		8:31:06 a.m.
T 4 AP 704	0.394					
T 4 AP 801	0.394	Murillo De Gonzales Betsabe M 6	20341841		X	8:20:33 a.m.
T 4 AP 802	0.394	Garcia Ferrer Sandra Yasnini F 1	55313613		X	9:22:22 a.m.
T 4 AP 803	0.394	Pulecio Rubiano Orlando M 2	79513796		X	7:51:26 a.m.
T 4 AP 804	0.394					

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 5 AP 101	0.326	Santos Puerta Maria Milvia M 17	45496312	X		8:00:36 a.m.
T 5 AP 102	0.394					
T 5 AP 103	0.394					
T 5 AP 104	0.394	Beltran Rojas Elizabet M 6	52824691	X		8:02:48 a.m.
T 5 AP 201	0.394	Salamanca Lopez Jaime Alexander M 2	80030908		X	8:11:00 a.m.
T 5 AP 202	0.394	Velasquez Murcia Luz Marina F 1	35325683	X		7:47:58 a.m.
T 5 AP 203	0.394	Ramirez Gonzalez Leonardo M 0	79322917	X		8:46:41 a.m.
T 5 AP 204	0.394	Lopez Rojas Beatriz F 2	41351449		X	8:33:07 a.m.
T 5 AP 301	0.394	Villamarin Valero Gustavo M 2	17069783		X	8:14:23 a.m.
T 5 AP 302	0.394					
T 5 AP 303	0.394	Garcia Saldaa Javier Hernando M 1	79852140		X	8:06:53 a.m.
T 5 AP 304	0.394	Gonzales Gutierrez Angela Viviana M 16	52109823	X		8:16:07 a.m.
T 5 AP 401	0.394					
T 5 AP 402	0.394	Aleman Rodriguez Flor Amparo M 17	39698549	X		8:40:31 a.m.
T 5 AP 403	0.394	Martin Vergara Myriam Rosario F 2	51683706	X		8:36:25 a.m.
T 5 AP 404	0.394	Gomez Mario Uriel M 0	79385659		X	8:03:32 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 5 AP 501	0.394	Rico Cuitiva Mauro Andres M 0	79609640		X	8:11:36 a.m.
T 5 AP 502	0.394	Gomez Velandia Paula Andrea F 0	52480415		X	8:31:56 a.m.
T 5 AP 503	0.394	Gomez Velandia Paula Andrea F 0	52480415	X		8:32:25 a.m.
T 5 AP 504	0.394	Vargas Martinez Cristina M 17	52083896	X		9:01:56 a.m.
T 5 AP 601	0.394	Montañez Garzon Marta M 16	51878950	X		8:06:54 a.m.
T 5 AP 602	0.394	Espinosa Corchuelo Jose Antonio M 2	19145264		X	8:12:27 a.m.
T 5 AP 603	0.394					
T 5 AP 604	0.394					
T 5 AP 701	0.394	Peralta Lopez Carlos Andres M 0	80034538	X		8:22:24 a.m.
T 5 AP 702	0.394	Canizales Gutierrez Claudia Patricia M 17	28948394	X		7:52:42 a.m.
T 5 AP 703	0.394	Osorio Padilla Martha F 0	51780804	X		8:14:31 a.m.
T 5 AP 704	0.394	Trujillo Laguna Luis Jaime M 0	80272977		X	8:49:01 a.m.
T 5 AP 801	0.394	Prieto Cubillos Héctor Federico M 0	80177592	X		8:08:46 a.m.
T 5 AP 802	0.394	López Gloria Patricia F 3	39698134		X	8:41:22 a.m.
T 5 AP 803	0.394	Jaimés Quintero Jose Alvaro M 16	91205115	X		7:55:17 a.m.
T 5 AP 804	0.394					

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 6 AP 101	0.327					
T 6 AP 102	0.394	Rosales Herrera Victor Hugo M 0	79442315	X		7:59:11 a.m.
T 6 AP 103	0.394	Guevara Bernal Diego Gustavo M 1	1019127003		X	8:45:34 a.m.
T 6 AP 104	0.394	Fiallo Jaime Daniel Orlando M 16	1014270643	X		8:34:34 a.m.
T 6 AP 201	0.394	Garzon Campos Norvey F 0	41711659		X	8:02:48 a.m.
T 6 AP 202	0.394	Cucunuba Parra Heidy Yerik F 2	68304008	X		7:58:15 a.m.
T 6 AP 203	0.394	Morales Valbuena Olga Lucia F 2	30341295	X		7:51:16 a.m.
T 6 AP 204	0.394	Gomez Velandia Paula Andrea F 0	52480415	X		8:32:15 a.m.
T 6 AP 301	0.394	Pineda Montoya Angelica Rocío F 1	52266678	X		7:38:35 a.m.
T 6 AP 302	0.394	Sanchez Lombana Adriana Rocío F 1	52350924		X	8:26:03 a.m.
T 6 AP 303	0.394	Beltran Parra Ruth Mireya F 1	30343761		X	7:48:55 a.m.
T 6 AP 304	0.394	Rocha Huertas Jorge Alirio M 6	19263279	X		8:03:50 a.m.
T 6 AP 401	0.394	Gomez Velandia Paula Andrea F 0	52480415		X	8:32:05 a.m.
T 6 AP 402	0.394	Osorio Leal Juan M 17	1032462681		X	8:38:31 a.m.
T 6 AP 403	0.394	Roncancio Yimmy Alberto M 2	80161077	X		8:24:41 a.m.
T 6 AP 404	0.394	Moncada Arias Ana Rita F 3	41650695	X		8:30:50 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 6 AP 501	0.394	Castrillon Vela Erika Fernanda F 0	1032363139		X	8:50:18 a.m.
T 6 AP 502	0.394					
T 6 AP 503	0.394	Hennessey Calderon John Edwar M 1	79856487	X		7:58:58 a.m.
T 6 AP 504	0.394					
T 6 AP 601	0.394	Garzon Campos Norway F 0	41711659		X	8:02:57 a.m.
T 6 AP 602	0.394	Cardenas Varon Nancy Milena M 16	52212446	X		7:38:42 a.m.
T 6 AP 603	0.394	Espitia Paez Erika Emilce M 6	52634648		X	8:27:14 a.m.
T 6 AP 604	0.394	Ayala Pinzon Irma Yaneth F 1	39705493	X		8:42:54 a.m.
T 6 AP 701	0.394	Leyton Garcia Osman Libardo M 2	1022942074	X		8:25:25 a.m.
T 6 AP 702	0.394	Guerrero Guzman Leonidas M 2	79393648		X	8:47:11 a.m.
T 6 AP 703	0.394	Guerrero Guzman Leonidas M 2	79393648	X		8:47:03 a.m.
T 6 AP 704	0.394	Rodriguez Rios Sady F 2	41672523	X		8:24:02 a.m.
T 6 AP 801	0.394	Gonzalez Bustos Carlos Andres M 2	79942698	X		8:47:55 a.m.
T 6 AP 802	0.394	Hennessey Calderon John Edwar M 1	79856487	X		8:02:46 a.m.
T 6 AP 803	0.394	Gamez Segura Fabio Jose M 6	6860082	X		8:08:11 a.m.
T 6 AP 804	0.394	Medellin Pea Andrea Milena F 2	1032381584	X		7:59:26 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 7 AP 101	0.327	Ariza Salcedo Esther Greisy F 0	22672025	X		8:10:26 a.m.
T 7 AP 102	0.394					
T 7 AP 103	0.394	Rosero Torres Antonio Jose M 0	87714056	X		7:58:01 a.m.
T 7 AP 104	0.394	Diaz Castillo Henry M 2	9527047		X	8:08:29 a.m.
T 7 AP 201	0.394					
T 7 AP 202	0.394	Castillo Millan Jorge Eleicer M 0	17148743		X	8:20:12 a.m.
T 7 AP 203	0.394					
T 7 AP 204	0.394	Morales Castaeda Maritza F 2	51775122		X	8:34:36 a.m.
T 7 AP 301	0.394	Mafia Sanchez Carolina F 0	52427137	X		8:39:22 a.m.
T 7 AP 302	0.394					
T 7 AP 303	0.394	Beltran Montoya Rosa Elvira F 2	20056532	X		7:59:55 a.m.
T 7 AP 304	0.394	Aleman Guerrero Henry Alfonso M 16	19328865	X		8:59:23 a.m.
T 7 AP 401	0.394	Bonilla Rivera Jose M 17	88246382		X	8:05:13 a.m.
T 7 AP 402	0.394	Luna Rivera Nazli Yamile F 0	52260899	X		8:29:08 a.m.
T 7 AP 403	0.394	Cardenas Vargas Jacqueline F 1	51838284		X	7:48:56 a.m.
T 7 AP 404	0.394	Lopez Gomez Maria Lucy F 3	41433839	X		8:17:45 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CEDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 7 AP 501	0.394	Aponte Tapiero Doris F 2	49685670		X	8:33:44 a.m.
T 7 AP 502	0.394	Espinosa Corchuelo Jose Antonio M 2	19145264		X	8:12:37 a.m.
T 7 AP 503	0.394	Yomayza Cartagena Miguel Angel M 2	79378420	X		8:38:35 a.m.
T 7 AP 504	0.394					
T 7 AP 601	0.394	Cruz Castro Pablo Andres M 1	80865245		X	8:26:55 a.m.
T 7 AP 602	0.394	Calderon Corredor Stanly M 0	79718208	X		8:21:20 a.m.
T 7 AP 603	0.394	Pabon Loaisa Ferrando Hernan M 2	79468536	X		8:45:31 a.m.
T 7 AP 604	0.394	Pinilla Lopez Rene Alejandro M 1	79423468		X	7:49:54 a.m.
T 7 AP 701	0.394	Padilla Camacho Martha Brigit F 2	51785065	X		8:17:01 a.m.
T 7 AP 702	0.394	Padilla Camacho Martha Brigit F 2	51785065	X		7:33:43 a.m.
T 7 AP 703	0.394	Rojas Ramirez Alison M 17	1028482068		X	7:57:49 a.m.
T 7 AP 704	0.394	Ramirez Julio M 6	79263332	X		8:01:04 a.m.
T 7 AP 801	0.394	Martinez Moreno Sandra Patricia M 16	52326560	X		8:26:14 a.m.
T 7 AP 802	0.394	Villamarin Valero Gustavo M 2	17069783	X		8:14:15 a.m.
T 7 AP 803	0.394	Forero Reyes Mayrene F 2	51962612	X		7:28:34 a.m.
T 7 AP 804	0.394	Bejarano Arias Jayr Shcnayder M 2	1023902583	X		8:01:12 a.m.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS PH



2/21/2026

UNIDAD A REPRESENTAR	COEF	NOMBRE REGISTRADO	CÉDULA REGISTRADA	PROP	APO D	HORA DE INGRESO
T 8 AP 101	0.327	Quintero Bruitrago Ana Lucia M 6	30066196		X	8:19:15 a.m.
T 8 AP 102	0.394	Solano Paz Segundo M 6	10661304	X		8:44:45 a.m.
T 8 AP 103	0.394	Alonso Ramirez Edwin M 1	16547213		X	8:45:47 a.m.
T 8 AP 104	0.394	Aldana Pinto Gladys Jeanette F 3	39656499		X	8:23:18 a.m.
T 8 AP 201	0.394					
T 8 AP 202	0.394	Valcarcel Mendivelso Evangelina F 2	20302351	X		8:06:14 a.m.
T 8 AP 203	0.394	Vanegas Cantor Jose Fidel M 2	17156925	X		8:01:42 a.m.
T 8 AP 204	0.394	Florez Contreras Maria Teresa F 1	20734648	X		7:44:52 a.m.
T 8 AP 301	0.394	Godoy Luz Nelba F 1	41645283		X	8:11:48 a.m.
T 8 AP 302	0.394	Quimbayo Guarin Ana Beatriz F 1	39639565	X		8:02:01 a.m.
T 8 AP 303	0.394	Galindo Mendez Sandra Ines M 17	52075222		X	8:20:00 a.m.
T 8 AP 304	0.394	Becerra Pinzon Jorge Alfonso M 2	17125230	X		8:21:35 a.m.
T 8 AP 401	0.394	Ramirez Arias Ruth Esperanza F 0	40032013	X		7:50:33 a.m.
T 8 AP 402	0.394					
T 8 AP 403	0.394	Ruiz Trujillo Marleny F 1	52178919	X		8:45:00 a.m.
T 8 AP 404	0.394	Bermudez Diaz Astrid M 17	52904220	X		8:59:26 a.m.

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Bogotá D, C. 13 de febrero del 2026

Señores

Asamblea General de Propietarios.

Nosotros **RODRIGO ARMANDO JIMENEZ** como representante legal y **Adriana M. Yarpaz Joya** en calidad de Contador Público de la Agrupación Residencial Camino de Hayuelos- Propiedad Horizontal.

CERTIFICAMOS

Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los estados financieros, estado de situación financiera, el estado de resultado integral, a diciembre 31 de 2025, de conformidad al Decreto 3029/2013 que modifico el decreto 2706 de 2012, para las empresas del Grupo 3, que deben llevar una contabilidad simplificada, tomando como base la Norma Internacional de Información Financiera, que da lugar al Régimen Simplificado de Contabilidad de Causación para el efecto, se desarrolló el Manual de Políticas Contables; incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con los estados financieros

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la situación financiera de la empresa a 31 de diciembre del 2025.

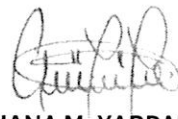
Además:

- a. Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.
- b. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones, y que estos se encuentran registrados de acuerdo con los marcos técnicos normativos contables vigentes a la fecha de preparación de los documentos.
- c. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- d. Además, certificamos que los hechos económicos han sido clasificados, descritos y revelados de manera correcta.

Cordialmente,



RODRIGO ARMANDO JIMENEZ
Representante Legal



ADRIANA M. YARPAZ JOYA
Contador Público

Tarjeta Profesional No. 138626-T

AGRUPACION RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS - P.H
 NIT. 900.126.601-3
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y DICIEMBRE 31 DE 2024
 (Valores expresados en pesos colombianos)

ACTIVO	REVELACION	2025	2024	VARIACION \$	VARIACION %
ACTIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5	101.322.325	207.557.426	-106.235.101	-51%
INVERSIONES	6	0	281.127.808	-281.127.808	-100%
CUENTAS POR COBRAR	7	103.821.594	133.454.667	-29.633.073	-22%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		205.143.919	622.139.901	-416.995.982	-67%
TOTAL ACTIVO		205.143.919	622.139.901	-416.995.982	-67%
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
CUENTAS POR PAGAR	8	1.657.160	5.360.942	-3.703.782	-69%
PASIVOS DIFERIDOS	9	10.997.742	33.052.940	-22.055.198	-67%
OTROS PASIVOS	10	73.829.954	391.324.101	-317.494.147	-81%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		86.484.856	429.737.983	-343.253.127	-80%
TOTAL PASIVO		86.484.856	429.737.983	-343.253.127	-80%
PATRIMONIO	11				
FONDO DE IMPREVISTOS		37.700.903	67.473.351	-29.772.448	-44%
RESULTADOS DEL PRESENTE EJERCICIO		13.917.403	63.995.199	-50.077.796	-78%
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		67.040.757	60.933.368	6.107.389	10%
TOTAL PATRIMONIO		118.659.063	192.401.918	-73.742.855	-38%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		205.143.919	622.139.901	-416.995.982	-67%

Las revelaciones adjuntas hacen parte integral de los Estados Financieros.


 RODRIGO ARMANDO JIMENEZ
 Representante Legal
 C.C. No. 74.374.966


 ADRIANA M. YARPAZ JOYA
 Contadora
 T.P.138626-T


 RUTH BAUTISTA CORREAL
 Revisor Fiscal
 T.P. 69531-T

AGRUPACION RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS - P.H
NIT 900.126.601-3

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 01 A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DE 2024

(Valores expresados en pesos colombianos)

	REVELACION	2025	2024	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
INGRESOS					
OPERACIONALES	12	1.060.826.662	971.242.963	89.583.699	9%
NO OPERACIONALES	13	603.852.234	165.320.860	438.531.374	265%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES		1.664.678.896	1.136.563.823	528.115.073	46%
GASTOS	14				
OPERACIONALES					
HONORARIOS		31.878.019	29.781.371	2.096.648	7%
SEGUROS		63.936.305	41.867.877	22.068.428	53%
SERVICIOS		786.617.939	713.722.251	72.895.688	10%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		132.485.635	97.924.875	34.560.760	35%
ADECUACIONES E INSTALACIONES		0	4.117.481	-4.117.481	-100%
GASTOS DIVERSOS		27.234.316	26.296.117	938.199	4%
FONDOS Y PROVISIONES		23.012.774	18.574.008	4.438.766	N/A
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1.065.164.988	932.283.980	132.881.008	14%
NO OPERACIONALES	15	585.596.505	140.284.644	445.311.861	317%
TOTAL GASTOS		1.650.761.493	1.072.568.624	578.192.869	54%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		13.917.403	63.995.199	-50.077.796	-78%

Las revelaciones adjuntas hacen parte integral de los Estados Financieros.


RODRIGO ARMANDO JIMENEZ
Representante Legal
C.C. No. 74.374.966


ADRIANA MARIA YARPAZ JOYA
Contadora
T.P. 138626-T


RUTH BAUTISTA CORREAL
Revisor Fiscal
T.P. No. 69531-T

**AGRUPACION RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS - PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT 900.126.601-3
REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2025 Y DICIEMBRE 2024.**

1- NATURALEZA JURIDICA:

AGRUPACION RESIDENCIAL CAMINO DE HAYUELOS – P.H, es una organización sin ánimo de lucro organizada bajo el sistema de propiedad horizontal, de carácter especial, es agente retenedor según las normas tributarias vigentes. Ha sido legalmente constituida en Bogotá - Cundinamarca, identificada con el NIT 900.126.601, con personería jurídica acorde con las normas legales vigentes y específicamente con la Ley de Propiedad Horizontal No. 675 de agosto 3 de 2001.

2-OBJETO SOCIAL

Ubicado en las actividades de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley 675 de 2001, el manual de convivencia y las demás leyes y normas que le sean aplicables.

3-GRUPO DE INFORMACIÓN FINANCIERA

La copropiedad pertenece al grupo de información financiera No. 3. - NIF PARA GRUPO 3

4- PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Las políticas y prácticas contables que se detallan a continuación corresponden a aquellas descritas e incorporadas en el Manual de Políticas y Procedimientos Contables de la Copropiedad, acorde con los lineamientos establecidos conformidad al Decreto 3029/2013 que modifico el decreto 2706 de 2012.

Base de preparación de los Estados Financieros: Las políticas de contabilidad y la preparación de Estados Financieros de la Copropiedad se llevan a cabo de acuerdo con las normas contables establecidas en la Ley 1314 de 2009, el Decreto Reglamentario 2706 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015. De igual manera, se aplican los lineamientos establecidos en la Orientación Técnica N° 15 de octubre de 2015 sobre contabilidad en entidades organizadas en Propiedad Horizontal, emanada del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Periodo Contable: Contado de enero 1 a de diciembre 31 de cada año, en tal sentido la Administración de la Copropiedad prepara los Estados Financieros a 31 de diciembre de

cada año, y dentro del año se presentan Estados Financieros mensualmente para ser presentados al Consejo de Administración y a las entidades de vigilancia y control o personas que los requieran.

Activos: Son los recursos controlados por LA COPROPIEDAD de cuya utilización se espera la obtención de beneficios futuros.

Efectivo y equivalentes de efectivo: corresponde a los recursos, dinero, con disponibilidad inmediata. Estos recursos se encuentran en la caja, cuenta corriente.

Deudores: Comprende principalmente el valor que los copropietarios adeudan a la copropiedad por concepto de expensas ordinarias o extraordinarias, sanciones e intereses de mora.

Deterioro de Cartera: Con base en las normas contables y al manual de políticas contables de la copropiedad, se debe constituir una provisión (deterioro) que proteja a la copropiedad de la contingencia que pueda presentar el no pago de la totalidad de los valores adeudados por los copropietarios; que proteja también, los saldos de cartera de los efectos derivados de reconocimientos contables correspondientes a periodos anteriores. Su medición se reconocerá cuando:

- a. Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico.
- b. Las cuentas por cobrar se registran por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente.
- c. Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar.

Propiedad, planta y equipo: Presenta los activos tangibles, propiedad del Conjunto, bajo el control de la Administración, utilizados para el desarrollo apropiado del objeto social de LA COPROPIEDAD, establecidos en el Manual de políticas contables de la copropiedad.

Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo: Para su reconocimiento, LA COPROPIEDAD, al final de cada período sobre el que se informa, evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro o de recuperación del valor de los activos. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, LA COPROPIEDAD reconocerá inmediatamente en cuentas de resultado una pérdida por deterioro del valor. LA COPROPIEDAD medirá la pérdida por deterioro del valor de la siguiente forma: la pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del valor (que podría ser cero) que ésta recibiría por el activo si se llegara a vender o realizar en la fecha sobre la que se informa.

La reversión del deterioro y valor recuperable se da si en períodos posteriores se disminuye la cuantía de una pérdida por deterioro del valor y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento inicial del deterioro. En tal caso, LA COPROPIEDAD revertiría la pérdida por deterioro reconocida

con anterioridad. La recuperación del deterioro de valor no puede llevar el valor del activo a un monto neto en libros superior al que hubiera tenido, si no hubiera sufrido ese deterioro. LA COPROPIEDAD reconocerá inmediatamente el monto de la reversión en las cuentas de resultado.

Gastos pagados por anticipado - Intangibles: Como tales serán tratados los derechos contractuales derivados de los contratos de seguro para zonas comunes de la Copropiedad, los cuales serán amortizados dentro de los meses de vigencia establecidos en el contrato.

Pasivos: Agrupan todas las obligaciones de LA COPROPIEDAD en desarrollo de su objeto social.

Cuentas por Pagar: LA COPROPIEDAD reconoce las cuentas por pagar en los estados financieros, en el momento que se convierte en parte obligada del cumplimiento de un contrato. También reconoce las cuentas por pagar en la medida que el proveedor le preste el servicio o venda un producto a LA COPROPIEDAD

Fondo de Imprevistos: Se conforma mediante la creación, en el patrimonio, de un Fondo de Destinación Específica, alimentado con el equivalente mensual del uno por ciento (1%) del presupuesto general de gastos, aunque la Asamblea puede autorizar tasas mayores. La Asamblea puede suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año y reactivarlo cuando dicho valor disminuya, hasta alcanzar su tope mínimo. Solo se podrá disponer de dichos recursos previa aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

Reservas: Con aprobación de la Asamblea General de Copropietarios los excedentes de ejercicios anteriores o del ejercicio pueden ser apropiados como fondos de reserva para un fin específico. Estos fondos de reserva deben hacer parte del patrimonio.

Ingresos: LA COPROPIEDAD reconocerá un ingreso cuando:

- * Su recepción represente un incremento en el disponible destinado al cubrimiento de las necesidades y obligaciones de la Copropiedad.
- * Cuando el importe del ingreso pueda medirse con fiabilidad.

Gastos: LA COPROPIEDAD reconocerá un gasto en el estado de resultados cuando:

- * Un desembolso no derive en beneficios futuros
- * El importe del gasto puede medirse con fiabilidad

Los gastos están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración para el cubrimiento de obligaciones y necesidades que exige el buen funcionamiento de LA COPROPIEDAD en función del bienestar de los copropietarios y residentes.

5- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los fondos de la copropiedad se encuentran depositados y conciliados en las cuentas del Banco Caja Social. Como partidas corrientes se reflejan así:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CAJA GENERAL	1	1.003.531	93.986	909.545
CAJA MENOR		900.000	900.000	0
CAJA PARQUEADEROS	2	45.000	0	45.000
BANCO CAJA SOCIAL 21004212516	3	61.285.334	139.085.094	-77.799.760
BANCO CAJA SOCIAL 24123571083	4	37.701.691	17.149.442	20.552.249
CAJA SOCIAL 24145832579 INGRESOS GRAVADO	5	386.769	0	386.769
CDT FONDO DE IMPREVISTOS	6	0	50.328.905	-50.328.905
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		101.322.325	207.557.427	-106.235.102

1. El saldo con el que termina la caja general son los valores del recaudo de parqueadero de visitante en efectivo que al cierre del año quedaron pendientes por consignar.
2. Se registra el valor de constitución de la caja menor de parqueaderos la cual se encuentra en custodia de la empresa de seguridad.
3. La cuenta corriente del Banco Caja Social es utilizada para el recaudo de los pagos realizados por los Copropietarios y para el giro de las obligaciones con contratistas y proveedores.
4. La cuenta de ahorros del Banco Caja Social es utilizada para depositar los recursos correspondientes al Fondo de imprevistos, el cual al cierre del año se encuentra totalmente monetizado.
5. Corresponde a la cuenta de ahorros en el banco caja social aperturada durante el año 2025 para el control de ingresos y gastos de los otros ingresos de la copropiedad.

6- INVERSIONES

INVERSIONES	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CDT recursos cta extra año 2024	0,00	281.127.808	- 281.127.808
TOTAL INVERSIONES	0,00	281.127.808	- 281.127.808

1. El saldo en CDTs al cierre del 31 de diciembre de 2024 era de \$281.127.808, constituido en dos CDTs así: por \$ 103.444.368 y otro por \$ 177.683.440, aperturados con los recursos de los recaudos de la cuota extraordinaria, los cuales fueron cancelados durante el año 2025 para la ejecución de la obra con destinación al contrato de cubiertas por esta razón su saldo es cero.

7 - CUENTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS

Corresponde a las cuentas por cobrar de los copropietarios por conceptos de cuotas de

administración, intereses, cuotas extraordinarias, sanciones y otros, que se encuentran en gestión de cobro por parte de la administración y cobro jurídico por parte del abogado apoderado, se encuentra integrada al 31 de diciembre de 2025 así:

DEUDORES Y/O OTRAS	ANEXO 1	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CUOTA ADMON		83.927.245	63.282.951	20.644.294
INTERESES DE MORA		18.794.300	15.094.600	3.699.700
PARQUEADERO COMUNAL		52.800	0	52.800
PROCESOS JURIDICOS		1.122.000	1.657.000	-535.000
HONORARIO ABOGADO		3.252.863	3.803.015	-550.152
SANCION ASAMBLEA		1.813.000	1.972.000	-159.000
EXTRAORDINARIA 2024		22.347.431	60.646.089	-38.298.658
SANCION PARQUEADERO		3.985.000	753.097	3.231.903
CONSIGNACIONES X IDENTIFICAR	1	-6.006.607	-1.405.387	-4.601.220
ANTICIPOS Y AVANCES	2	67.483	400.000	-332.517
PROVISION DEUDORES	3	-25.533.921	-12.748.698	-12.785.223
TOTAL DEUDORES Y/O OTRAS		103.821.594	133.454.667	-29.633.073

1. Corresponden a los depósitos efectuados en la cuenta bancaria de la copropiedad, cuya identidad del depositante se desconoce.
2. **Los anticipos y avances** corresponden a Rodrigo Jiménez \$ 67.483 los cuales se encuentran pendientes de legalizar al cierre del año.
3. **Provisión deudores.** Corresponde al valor provisionado de cartera que según análisis del comportamiento y que de acuerdo con el cuadro detalle incluido en el manual de políticas contables en el artículo 41- deterioro de las cuentas por cobrar, valores que se considera probable no se puedan recuperar y por tanto se debe registrar llevando el valor respectivo al gasto.

8 - CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar corresponden a las obligaciones contraídas por la administración en el giro normal de su funcionamiento:

CUENTAS POR PAGAR		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
HONORARIOS		-	28.274	- 28.274
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	1	939.035	2.840.960	- 1.901.925
OTRAS COMPRAS		-	1.659.800	- 1.659.800
RETENCION EN LA FUENTE		374.420	831.908	- 457.488
I.V.A. RECAUDADO		343.705	-	343.705
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		1.657.160	5.360.942	343.705

1. **Servicios de Mantenimiento.** El valor aquí lo integra \$ 448.380 QUIÑONEZ REY

JULIAN (compra lámina galvanizada, pedestales, soportes), \$390.655 ARISTON ENGINEERING SAS (Mantenimiento preventivo motobombas dic 2025), \$100.000 RNC ARQUITECTURA (saldo de impermeabilización de terrazas).

9 – PASIVOS DIFERIDOS

Corresponde al recaudo de cuotas pagadas de manera anticipada por concepto de cuotas de administración y otros conceptos efectuados por los apartamentos para ser compensados con futura facturación.

DIFERIDOS	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CUOTAS DE ADMINISTRACION	10.997.742	11.115.217	-117.475
EXTRAORDINARIA	0	21.937.723	-21.937.723
TOTAL DIFERIDOS	10.997.742	33.052.940	-22.055.198

10- OTROS PASIVOS

OTROS PASIVOS		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
HONORARIOS ABOGADOS	1	37.712	37.712	0
HON ABOGADOS COBRANZAS	2	2.829.232	4.439.359	-1.610.127
GASTOS JUDICIALES	3	526.048	526.048	0
EXTRAORDINARIA AÑOS ANTERIORES		0	741.424	-741.424
CUOTA EXTRAORDINARIA 2024-2025	4	0	351.168.000	-351.168.000
FONDO DE APOYO A LA SEGURIDAD		0	1.012.673	-1.012.673
FONDO PROYECTOS	5	61.436.963	33.398.885	28.038.078
DAÑOS A TERCEROS	6	9.000.000	0	9.000.000
TOTAL OTROS PASIVOS		73.829.955	391.324.101	-317.494.146

1/2 Los honorarios abogados, son causados de acuerdo con lo pactado con los abogados estos son pagados por el deudor, cabe aclarar que se deben registrar en las cuentas por cobrar para que se evidencien en el estado de cuenta del inmueble y su contrapartida es la cuenta del pasivo.

3. Corresponde a los valores cancelados por los abogados por radicación de demandas y demás gastos que conlleven al inicio de cobro de cartera Jurica o prejurica, estos son pagados por el deudor, cabe aclarar que se deben registrar en las cuentas por cobrar para que se evidencien en el estado de cuenta del inmueble y su contrapartida es la cuenta del pasivo.

4.El valor al cierre del año 2025 de la cuota extraordinaria correspondiente al año 2024 es cero, teniendo en cuenta que el proyecto del contrato de cubiertas se ejecutó en su totalidad, Su comportamiento fue el siguiente:

INFORME DE PROYECTOS Y CUOTA EXTRAORDINARIA 2025

RECURSOS DE FINANCIACION

VALOR RECAUDADO CUOTA EXTRAORDINARIA AL 31 DE DICIEMBRE 2025	\$ 562.701.969
UTILIZACION FONDO DE IMPREVISTOS APROBADO POR ASAMBLEA	\$ 40.000.000
UTILIDADES DE AÑO 2025 APROBADO POR ASAMBLEA	\$ 57.887.810
VALORES CUOTAS EXTRAORDINARIAS AÑOS ANTERIORES	\$ 750.824
RENDIMIENTOS GENERADOS POR CDTs	\$ 20.418.407
ACUERDOS COMERCIALES	\$ 105.289.409
TOTAL RECURSOS DE FINANCIACION	\$ 787.048.419

EJECUCION DE PROYECTOS

RNC ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION	Contrato mantenimiento cubiertas y parque infantil	\$ 629.383.963
RNC ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION	Adicionales sobre contrato mantenimiento cubiertas y parque infantil	\$ 47.741.054
GARZON DAZA FABIO	Honorarios Interventor contrato mantenimiento cubiertas	\$ 33.000.000
RODRIGUEZ AZUERO ANDRES	Adecuaciones cuarto de bombeo	\$ 23.897.517
QUIÑONEZ MILLER	Cambio de 22 vidrios por daños en cubiertas	\$ 5.100.000
GRAVITY SAFETY INDUSTRIA	Proceso de inspeccion y validacion de certificacion puntos de anclaje.	\$ 2.966.600
SPARKLEAN SAS	Elaboracion e instalacion de parrilla asadora para el bbq	\$ 2.380.000
QUIÑONEZ HIDALGO MILLER	Suministro e instalacion de boton de emergencia puerta vehicular y monitor en recepcion	\$ 1.772.851
REPARAMOSTUEQUIPO.CO SAS	Compra De Tv cuarto de monitoreo, regulador y tomas	800.002
QUIÑONEZ REY JULIAN ERNESTO	compra de flanches y lamina galvanizada	477.000
CONTRERAS JOSE	Aviso reglamento del parque	\$ 300.000
COLOMBIANA DE COMERCIO SA	Compra De Microfono Trus Usm	\$ 139.900
TOTAL DE EJECUCION		\$ 747.958.887

	TOTA DISPONIBLE EN CUENTAS FONDO PROYECTOS	\$ 39.089.532
	CARTERA AL 31 DE DICIEMBRE CUOTA EXTRAORDINARA	\$ 22.347.431
TOTAL FONDO PROYECTOS CON DESTINANCION ESPECIFICA	NOTA No 5 ESTADOS FINANCIEROS	\$ 61.436.963

5. Fondos proyecto con destinación específica el valor aquí registrado, corresponde al valor disponible luego de la ejecución de los proyectos al 31 de diciembre de 2025, para ser ejecutados por la administración con destinación específica a instalación de puertas en vidrio templado entrada principal de cada torre, remodelación bbq y baños sociales.

6. Daños a terceros corresponde al valor pendiente por reintegrar al apartamento 804 torre 7 por los daños ocasionados por filtraciones, caso presentado y aprobado en la

asamblea del año 2025. Sujeto a presentación de informe de obra para tener en cuenta nuevamente por la asamblea.

11- PATRIMONIO

El patrimonio es la participación residual en los activos de una entidad, una vez deducidos todos sus pasivos. El Patrimonio está constituido por la reserva obligatoria de la ley 675, que hace referencia al fondo de imprevistos o efectivo restringido bajo la norma local de contabilidad financiera, a los excedentes del presente ejercicio, los resultados de años anteriores.

PATRIMONIO		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
FONDO DE IMPREVISTOS	1	37.700.903	67.473.352	-29.772.449
UTILIDAD DEL EJERCICIO		13.917.403	63.995.199	-50.077.796
EXCEDENTES ACUMULADOS		65.299.878	59.192.489	6.107.389
TOTAL PATRIMONIO		116.918.184	190.661.040	-73.742.856

1. El comportamiento del fondo de imprevistos fue el siguiente:

SALDO INICIAL DEL AÑO	\$	67.473.352
(-) UTILIZACION DE RECURSOS PROYECTOS	\$	40.000.000
(+) APROPIACION AÑO 2025	\$	10.227.551
TOTAL	\$	37.700.903

12- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social, mediante el pago de unas cuotas de administración y demás ingresos por concepto de intereses por mora, sanciones por inasistencia, rendimientos financieros entre otros.

INGRESOS OPERACIONALES	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.055.355.000	963.900.000	91.455.000
INTERESES POR MORA	15.087.400	14.799.763	287.637
SANCIONES DE ASAMBLEA	3.862.200	7.921.200	-4.059.000
SANCION PARQUEADERO	10.948.900	6.992.000	3.956.900
DESCUENTO PRONTO PAGO	-22.011.838	-22.370.000	358.162
DESCUENTO CONSEJO DE ADMON	-2.415.000	0	-2.415.000
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.060.826.662	971.242.963	89.583.699

13 - INGRESOS NO OPERACIONALES

OTROS INGRESOS	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
INTERESES CDT	-	10.472.741	- 10.472.741
INTERESES CTA AHORROS	7.530	4.873	2.657
CUOTA SOSTENIMIENTO BBQ	732.600	2.030.000	- 1.297.400
CUOTA SOSTENIMIENTO SALON	286.000	1.887.000	- 1.601.000
CUOTA SOSTENIMIENTO GIMNASIO	1.801.000	900.000	901.000
INGRESOS PARQUEADEROS GRAVADOS 1	1.775.676	-	1.775.676
DESCUENTOS PROVEEDORES 2	12.969.666	2.045.976	10.923.690
REINTEGRO DE OTROS GOSTOS Y GASTOS	-	4.133.780	- 4.133.780
INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-	28.546.931	- 28.546.931
CUOTA SOSTENIMIENTO PARQUEADEROS	-	1.325.000	- 1.325.000
APROVECHAMIENTOS 3	710.000	3.423.650	- 2.713.650
TAGS Y STICKER	520.000	2.658.000	- 2.138.000
AJUSTE AL PESO	363	237	126
CUOTA EXTRAORD AÑO 2020 - 2021	-	107.892.673	- 107.892.673
EJECUCION CTA EXTRA 2024 - 2025 4	585.049.400	-	585.049.400
TOTAL OTROS INGRESOS	603.852.235	165.320.861	438.531.374

- 1. Ingresos parqueaderos gravados.** Corresponden a los ingresos de parqueaderos facturados electrónicamente y la incorporación del IVA, el valor aquí registrado corresponde de los meses de junio a diciembre del 2.025.
- 2. Descuentos proveedores.** corresponden a los descuentos otorgado por acuerdos comerciales y aplicados a las facturas por las empresas prestadoras de servicios así: DUKE SEGURIDAD descuentos aplicados a la factura del servicio de vigilancia por \$ 12.424.287 y CLEAN BLUE SERVICES SAS por \$ 545.379.
- 3. Aprovechamientos.** Se refiere a los aportes entregados por las empresas o prestadores de servicios de la agrupación para las diferentes celebraciones realizadas por la administración, empresa de seguridad \$ 420.000 para la celebración de la asamblea, Empresa Elecom \$ 200.000 para la celebración día de los niños y \$90.000 por venta de chatarra.
- 4. Apropriación cuota extraordinaria año 2024.** Corresponde a la amortización contable del valor total ejecutado durante el año 2.025 del valor facturado de la cuota extraordinaria 2024, se reconoce gradualmente como ingreso en el estado de resultados para mayor control de sus recursos y ejecución de acuerdo con el manual de políticas contables de la copropiedad. Ver revelación 10 (a) de los estados financieros.

14- GASTOS OPERACIONALES

Los gastos constituyen las erogaciones asociadas con actividades de planificación, organización, dirección, control y apoyo logístico; así como los gastos originados en el

desarrollo de las operaciones necesarias, con el propósito de velar por la existencia, seguridad y conservación de los bienes y zonas comunes, como principal objetivo en la propiedad horizontal. El saldo al 31 de diciembre detalla lo siguiente:

GASTOS OPERACIONALES		Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
ASESORIA JURIDICA	1	7.171.500	0	7.171.500
REVISORIA FISCAL		10.308.000	9.408.000	900.000
CONTABILIDAD		13.200.000	12.096.000	1.104.000
ASESORIA TECNICA		0	6.350.000	-6.350.000
ASESORIA SGSST	2	1.198.519	1.927.371	-728.852
SEGUROS	3	63.936.305	41.867.877	22.068.428
ASEO		135.335.105	127.047.278	8.287.827
VIGILANCIA		541.520.510	478.101.593	63.418.917
DIGITACIÓN	4	550.000	0	550.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		5.820.110	5.192.440	627.670
ENERGIA ELECTRICA		64.618.020	66.616.840	-1.998.820
TELEFONO		2.645.170	3.132.400	-487.230
CORREO		7.850	6.700	1.150
SERVICIO DE ADMINISTRACION		35.600.000	33.600.000	2.000.000
NOTARIALES Y OTROS		521.174	25.000	496.174
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	5	29.146.394	38.237.536	-9.091.142
MANT. PREV. ASCENSORES		31.949.200	29.416.800	2.532.400
REPUESTO ASCENSORES		8.341.305	9.081.500	-740.195
MANTENIMIENTO PUERTAS		3.158.000	2.358.000	800.000
MANTENIMIENTO JARDÍN	6	3.087.974	100.000	2.987.974
MTO PREVENTIVO BOMBA	7	4.950.916	1.783.938	3.166.978
MANTENIMIENTO CERCA		40.000	1.818.000	-1.778.000
MANTENIMIENTO SALON SOCIAL	8	1.835.000	0	1.835.000
MANTENIMIENTO EXTINTORES		656.880	944.000	-287.120
MANTENIMIENTO CCTV	9	4.727.249	485.000	4.242.249
MANTENIMIENTO GIMNASIO		1.000.000	1.045.400	-45.400
MANTENIMIENTO CITO FONÍA Y TELEFONÍA		150.000	1.010.000	-860.000
CERTIFICACION ASCENSORES	10	10.305.400	1.965.600	8.339.800
MTTO BOMBAS CORRECTIVO	11	16.056.087	2.638.682	13.417.405
IMPERMEABILIZACION		0	2.631.822	-2.631.822
LAVADO POZOS EYECTORES (MOTOBOMBA)		0	380.000	-380.000
MANTENIMIENTO BBQ		400.000	0	400.000
ANALISIS MICROBIOLÓGICO AGUA POTABLE		379.999	388.516	-8.517
MANTENIMIENTO PREV EQUIPO EYECTOR AGUA		0	227.198	-227.198
REPUESTOS PUERTAS TORRES		0	604.800	-604.800
FUMIGACIONES		707.455	320.000	387.455
COMPUTACIÓN	12	9.027.371	1.888.901	7.138.470
MANTENIMIENTO SFTWARE CONTABLE		630.326	599.182	31.144
INSTALACIONES ELECTRICAS		3.494.500	3.547.000	-52.500
SUMINISTRO ELÉCTRICOS		2.441.579	490.481	1.951.098
DEPRECIACIONES		0	80.000	-80.000
DIA DE LOS NIÑOS		2.109.753	2.502.700	-392.947
NOVENA NAVIDEÑA		225.400	352.798	-127.398
ADOROS NAVIDEÑOS		1.000.000	1.584.500	-584.500
OTRAS CELEBRACIONES	13	3.739.449	4.798.920	-1.059.471
ELEMENTOS DE ASEO	14	2.197.487	5.600	2.191.887
ELEMENTOS DE CAFETERIA	15	4.732.856	1.588.710	3.144.146
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS		1.531.286	1.880.902	-349.616
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES		341.533	66.637	274.896
TAXIS Y BUSES		1.269.553	305.700	963.853
GASTOS ASAMBLEA		6.748.900	9.169.350	-2.420.450
SEÑALIZACION Y SG-SST	16	3.338.100	4.040.300	-702.200
PROVISION DEUDORES	17	12.785.223	9.321.900	3.463.323
FONDO DE IMPREVISTO.		10.227.551	9.252.108	975.443
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		1.065.164.989	932.283.980	132.881.009

1. **Asesoría Jurídica** Corresponde a los Honorarios cancelados por la administración por apoyo en la contestación de tutelas instauradas para el conjunto, análisis y contestación de procesos sancionatorios de medio ambiente y apoyo en terminación de contratos.
2. **Sistema de gestión** se refiere al acompañamiento de actualización e implementación del sistema de gestión, salud y seguridad en el trabajo y presentación de información ante la entidad correspondiente.
3. **Seguros:** Los seguros para áreas comunes de propiedades horizontales cubren los daños ocasionados por hechos fortuitos o causas naturales. Es decir, no cubren el deterioro por uso, sino los hechos acontecidos. Para los daños por uso, existen las partidas del conjunto, que se usan para refaccionar y mantener. Las pólizas de seguro son una protección ante daños mayores.

Empresa aseguradora: LA EQUIDAD SEGUROS SAS

Valor: \$63.936.305

Vigencia: 31-12-2024 al 31-12-2025

Tiempo de financiación: 3 cuotas iguales.

4. **Digitación** corresponde al servicio prestado por la elaboración, actualización de base de datos de la copropiedad.
5. **Mantenimientos zonas comunes.** El saldo a 31 de diciembre detalla entre los gastos más representativos lo siguiente:
 - ✓ Mantenimiento de cajas negras y cambio de tubería \$ 7.090.000
 - ✓ Arreglo techo en administración \$ 1.600.000
 - ✓ Compra de canaletas, válvulas, pintura para demarcación, rodillos \$1.381.700.
 - ✓ Materiales impermeabilizantes \$ 1.119.387
 - ✓ Mano de obra modificación entrada peatonal, escaleras \$ 1.050.000
 - ✓ Provisión reintegro apto 804 torre 7 por daños en tejas y filtraciones \$9.000.000

- ✓ Compra de grasa motorkote, herbicidas, pulidora \$792.631
 - ✓ Los demás gastos inherentes al gasto corresponden a compras en ferretería, cerrajería, apoyo en des taponamiento de tuberías, retiro de escombros.
- 6. Mantenimiento de jardines** el valor registrado corresponde a todo el proceso de alistamiento y embellecimiento de los jardines del conjunto, compra de jardineras, compra de plantas para siembra, bultos de tierra.
- 7. Mantenimiento preventivo bombas** corresponde al mantenimiento preventivo mensual de enero a diciembre del año 2025.
- 8. Mantenimiento salón social** gastos inherentes por compras e instalaciones para el embellecimiento del salón social.
- 9. Mantenimiento circuito cerrado de tv.** La cifra aquí registrada esta integrada por la instalación y adecuación de rack metálico en cuarto de monitoreo, compra e instalación de cámaras de seguridad con su respectivo cableado y mantenimientos preventivos durante el año.
- 10. Certificación de ascensores** El valor aquí registrado corresponde a:
- ✓ Certificación obligatoria con la entidad reguladora (Servimeters y Certifik sas) por \$ 1.737.400 es importante indicar que por parte de la administración se logró obtener la certificación de todos los ascensores durante el mismo año, logrando con esto un control adecuado de las fechas de certificación.
 - ✓ Adecuaciones de acuerdo con la norma ntc, dando cumplimiento a los requerimientos técnicos para su funcionamiento y certificación \$ 8.568.000.
- 11. Correctivos Bombas,** corresponde a todos los repuestos y demás gastos para el buen funcionamiento de todo el equipo de bombeo de la copropiedad así:
- ✓ Suministro y montaje e interconexiones de contactores, rieles \$7.113.007
 - ✓ Reparación general, reembobinado de electrobomba de presión No.4 \$6.574.824
 - ✓ Compra de impulsor para electrobomba de presión \$ 1.095.194
 - ✓ Compra de sellos mecánico, mangueras, adaptadores \$ 1.273.062
- 12. Computación y licencias** el valor aquí expresado está constituido por el

mantenimiento preventivo y configuración a los equipos, impresora, compra de licencia para facturador electrónicos de parqueaderos, ampliación del correo del agrupación y a la compra de un computador para la administración.

13. Otras celebraciones corresponden a los gastos incurridos por la administración para la celebración del día de la madre y del padre, celebración día de velitas, a la despedida de fin de año para los colaboradores que prestan servicio en la agrupación y la compra de anchetas

14. Elementos de aseo. Corresponde a la compra mensual de los elementos de aseo de la copropiedad, el rubro presenta un incremento en comparación con el año anterior, teniendo en cuenta que con la nueva empresa contratada estos implementos son adquirido directamente por la administración.

15. Elementos de cafetería se registra la compra de café, aromática, azúcar, botellones de agua, vasos y a los refrigerios de las diferentes reuniones establecidas de consejo de administración durante el año.

16. Señalización y dotación SG-SST el valor aquí comprende a la compra de señalización, carteleras informativas y punto ecológico.

17. Provisión deudores. Corresponde al valor de cartera que según análisis del comportamiento y de acuerdo con lo establecido en el manual de políticas contables, considera que probablemente no se pueda recuperar y por tanto debe provisionarse y llevar el valor respectivo al gasto.

15- GASTOS NO OPERACIONALES

El saldo a 31 de diciembre está constituido así:

OTROS GASTOS	Dic/2025	Dic/2024	Variacion \$
GASTOS BANCARIOS	540.017	3.091.386	-2.551.369
AJUSTE AL PESO	7.088	6.855	233
CUOTA EXTRAORD AÑO 2020- 2021	0	136.439.604	-136.439.604
EJECUCION CTA EXTRA 2024 - 2025 1	585.049.400	0	585.049.400
GASTOS DIVERSOS	0	746.800	-746.800
TOTAL OTROS GASTOS	585.596.505	140.284.645	445.311.860

1. Uso cuota extraordinaria. Corresponde a la amortización contable del valor total ejecutado durante el año 2.025 de la cuota extraordinaria, se reconoce gradualmente como gasto en el estado de resultados para mayor control de sus recursos y ejecución

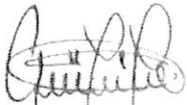
de acuerdo con el marco normativo y manual de políticas contables Ver revelación 10 (a) de los estados financieros.

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera de la Copropiedad reflejada en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

Los estados financieros fueron aprobados para presentación y publicación por el consejo de administración.

Las notas y revelaciones son parte integral de los estados financieros.



ADRIANA M. YARPAZ JOYA
Contador Público.

Agrupacion Residencial Camino de Hayuelos - P.H								
Anexo 1 - Nota 2 Cuentas por Cobrar Propietarios								
APTO	ADMINISTRACION	INTERESES	GASTOS JURIDICOS	HONORARIOS DE ABOGADO	SANCION ASAMBLEA	CUOTA EXTRAORDINARIA 2024	PARQUEADEROS	TOTAL
1203	1.026.500	44.500	-	-	-	-	-	1.071.000
1604	346.500	6.600	-	-	-	-	-	353.100
2103	16.500	-	-	-	-	-	-	16.500
2201	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
2404	4.174.993	435.600	-	-	-	1.153.000	17.000	5.780.593
2702	-	-	-	-	-	-	4.800	4.800
2703	515.502	6.500	-	-	-	-	-	522.002
2803	-	-	-	-	-	-	43.200	43.200
2804	1.035.000	44.600	-	-	-	-	-	1.079.600
3103	2.139.000	310.300	-	-	-	-	21.000	2.470.300
3203	1.055.000	-	-	-	-	-	-	1.055.000
3304	345.000	6.500	-	-	-	-	-	351.500
3403	1.299.300	56.100	-	-	-	-	-	1.355.400
3404	1.839.400	74.900	-	-	-	-	-	1.914.300
3602	-	-	-	-	-	-	2.514.000	2.514.000
3701	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
3703	8.299.038	3.479.900	-	834.598	-	2.306.000	8.000	14.927.536
3704	233.600	-	-	-	-	-	-	233.600
4101	433.900	27.700	-	-	-	-	-	461.600
4304	-	-	-	-	-	1.806.000	-	1.806.000
4504	702.600	32.400	-	-	-	-	-	735.000
4602	3.488.927	309.000	290.000	756.306	-	461.200	-	5.305.433
4702	994.987	-	-	-	-	1.296.000	-	2.290.987
4703	2.760.000	225.100	-	-	-	230.600	-	3.215.700
4704	10.730.000	3.483.700	282.000	-	1.256.000	2.306.000	114.000	18.171.700
4801	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
4802	1.534.400	66.500	-	-	-	323.600	67.000	1.991.500
4803	789.300	-	-	-	-	-	-	789.300
5103	690.000	-	-	-	-	1.491.000	-	2.181.000
5302	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
5303	365.000	13.100	-	-	-	-	-	378.100
5503	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
5602	448.138	7.900	-	-	-	-	-	456.038
5701	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
5803	42.458	-	-	-	-	-	-	42.458
6101	2.612.318	-	-	-	-	-	2.000	2.614.318
6102	1.342.541	265.800	-	-	-	-	-	1.608.341
6104	345.000	6.500	-	-	-	-	-	351.500
6603	690.000	6.700	-	-	-	351.900	1.215.000	2.263.600
6702	345.000	6.500	-	-	-	1.955.000	-	2.306.500
6801	-	6.500	-	-	-	-	-	6.500
7101	2.475.679	-	-	161.298	-	-	4.800	2.641.777
7103	5.501.600	770.900	290.000	-	-	2.306.000	3.000	8.871.500
7104	99.964	-	-	-	-	-	-	99.964
7202	2.339.400	157.100	-	-	-	1.844.800	-	4.341.300
7304	354.200	13.300	-	-	-	-	-	367.500
7401	2.226.500	169.500	-	-	315.000	2.210.331	24.000	4.945.331
7601	-	6.500	-	-	-	-	-	6.500
7603	15.744.600	8.720.200	260.000	1.500.661	242.000	2.306.000	-	28.773.461
7704	354.400	-	-	-	-	-	-	354.400
7803	406.700	14.400	-	-	-	-	-	421.100
8301	361.500	300	-	-	-	-	-	361.800
8403	682.800	19.200	-	-	-	-	-	702.000
8404	325.000	-	-	-	-	-	-	325.000
8704	345.000	-	-	-	-	-	-	345.000
TOTAL	83.927.245	18.794.300	1.122.000	3.252.863	1.813.000	22.347.431	4.037.800	135.294.639

C.R.CAMINO DE HAYUELOS AGRUPACION RESIDENCIAL P.H.
EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /25 a Diciembre /25

Descripción	Presupuestado	Ejecutado	variación
INGRESOS			
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.055.700.000	1.055.355.000	345.000
INTERESES POR MORA	0	15.087.400	-15.087.400
SANCIONES DE ASAMBLEA	0	3.862.200	-3.862.200
SANCION PARQUEADERO	0	10.948.900	-10.948.900
DESCUENTO PRONTO PAGO	-29.492.681	-22.011.838	-7.480.843
DESCUENTO CONSEJO DE ADMON	-2.345.000	-2.415.000	70.000
INTERESES	0	7.529	-7.529
CUOTA SOSTENIMIENTO BBQ	0	732.600	-732.600
CUOTA SOSTENIMIENTO SALON	0	286.000	-286.000
CUOTA SOSTENIMIENTO GIMNASIO	0	1.801.000	-1.801.000
CTA SOSTE. PARQUEADEROS V	0	1.775.675	-1.775.675
DESCUENTOS PROVEEDORES	0	12.969.666	-12.969.666
APROVECHAMIENTOS	0	710.000	-710.000
TAGS	0	520.000	-520.000
AJUSTE AL PESO	0	363	-363
TOTAL	1.023.862.319	1.079.629.495	-56.767.176
Descripción	Presupuestado	Ejecutado	variación
GASTOS			
ASESORIA JURIDICA	1.500.000	7.171.500	-5.671.500
REVISORIA FISCAL	10.308.000	10.308.000	0
CONTABILIDAD	13.200.000	13.200.000	0
ASESORIA SGSST	2.100.000	1.198.519	901.481
SEGUROS	63.936.306	63.936.305	1
ASEO	138.546.180	135.335.105	3.211.075
VIGILANCIA	543.037.211	541.520.510	1.516.701
DIGITACIÓN	0	550.000	-550.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	5.700.000	5.820.110	-120.110
ENERGIA ELECTRICA	67.200.000	64.618.020	2.581.980
TELEFONO	2.520.000	2.645.170	-125.170
CORREO	50.000	7.850	42.150
SERVICIO DE ADMINISTRACION	35.600.000	35.600.000	0
NOTARIALES Y OTROS	200.000	521.174	-321.174
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	12.986.637	29.146.394	-16.159.757
MANT. PREV. ASCENSORES	31.987.200	31.949.200	38.000
REPUESTO ASCENSORES	12.000.000	8.341.305	3.658.695
MANTENIMIENTO PUERTAS	1.643.100	3.158.000	-1.514.900
MANTENIMIENTO JARDÍN	4.000.000	3.087.974	912.026
MTO PREVENTIVO BOMBA	4.850.916	4.950.916	-100.000
MANTENIMIENTO CERCA	2.000.000	40.000	1.960.000
MANTENIMIENTO SALON SOCIAL	1.500.000	1.835.000	-335.000
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1.000.000	656.880	343.120
MANTENIMIENTO CCTV	2.600.000	4.727.249	-2.127.249
REPOSICION ELEMENTOS RED CONTRAINCEND	6.000.000	0	6.000.000
MANTENIMIENTO GIMNASIO	1.500.000	1.000.000	500.000
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	1.200.000	150.000	1.050.000
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.200.000	0	1.200.000
CERTIFICACION ASCENSORES	2.738.500	10.305.400	-7.566.900
MTTO BOMBAS CORRECTIVO	12.000.000	16.056.087	-4.056.087
IMPERMEABILIZACION	1.500.000	0	1.500.000
LAVADO POZOS EYECTORES (MOTOBOMBA)	400.000	0	400.000
MANTENIMIENTO BBQ	999.999	400.000	599.999
ANALISIS MICROBIOLOGICO AGUA POTABLE	500.000	379.999	120.001
REPUESTOS PUERTAS TORRES	605.000	0	605.000
REPUESTOS, SUMINISTROS CCTV	500.000	0	500.000
FUMIGACIONES	400.000	707.455	-307.455
COMPUTACIÓN	400.000	9.027.371	-8.627.371
MANTENIMIENTO SFTWARE CONTABLE	3.286.200	630.326	2.655.874
INSTALACIONES ELECTRICAS	2.500.000	3.494.500	-994.500
SUMINISTRO ELÉCTRICOS	0	2.441.579	-2.441.579
DIA DE LOS NIÑOS	2.000.000	2.109.753	-109.753
NOVENA NAVIDEÑA	500.000	225.400	274.600
ADOROS NAVIDEÑOS	1.000.000	1.000.000	0
OTRAS CELEBRACIONES	3.000.000	3.739.449	-739.449
ELEMENTOS DE ASEO	200.000	2.197.487	-1.997.487
ELEMENTOS DE CAFETERIA	2.190.800	4.732.856	-2.542.056
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.643.100	1.531.286	111.814
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	100.000	341.533	-241.533
TAXIS Y BUSES	328.620	1.269.553	-940.933
GASTOS ASAMBLEA	5.477.000	6.748.900	-1.271.900
SEÑALIZACION Y SG-SST	3.000.000	3.338.100	-338.100
DEUDORES	0	12.785.223	-12.785.223
FONDO DE IMPREVISTO.	10.227.550	10.227.551	-1
FINANCIEROS	0	540.017	-540.017
AJUSTE AL PESO	0	7.088	7.088
TOTAL	1.023.862.319	1.065.712.094	-41.835.599
EXCEDENTES	0	13.917.403	