



ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS MODALIDAD PRESENCIAL
EL DIA 30 DE MARZO DE 2025

Siendo las 9:15 a.m. se da inicio a la reunión.

1. Verificación del quorum

Se da inicio a la reunión de acuerdo con el quorum verificado por el señor Revisor Fiscal con la participación inicial de 28 participantes, pero se completó el cuórum de 33 principales escogidos en la Asamblea General de propietarios.

Se da la bienvenida por parte del Revisor Fiscal quien explica que esta es una oportunidad para que la comunidad elija a sus representantes 2025 – 2026 y el presupuesto con el que se trabajará.

Los participantes se discriminan así:

N.º	NOMBRE	DELEGADO POR TORRE
1	NUBIA YANETH LIZARAZO FUENTES	1
2	DESSY MILENA SANCHEZ MILAN	1
3	MARIA JOHANA SEGURA CLEVES	1
4	YOLANDA ROSA ROMERO VILLEGAS	1
5	GLORIA ESPERANZA CIFUENTES VERGARA	1
6	SANDRA MILENA BORJA MIRANDA	1
7	GONZALO ALBERTO RUIZ RAMIREZ	1
8	JESSICA STEPHANIA COCA ALVAREZ	1
9	EDGAR JAVIER VARGAS	1
10	BLANCA ALEXIS TOCAREMA GARZON	1
11	JOHN FREDY ORTIZ RAMIREZ	2
12	DEISY MILENA VEGA CUESTA	2
13	LEIDY JOHANNA RAMIREZ MORENO	2
14	JOSE REYNEL GALVEZ GALVES	2
15	CARLOS ANDRES FONSECA MORA	2
16	LUIS ANTONIO RODRIGUEZ VARGAS	2
17	SEBASTIAN CAMILO FUQUENE PAEZ	2
18	YURI CAROLINA ENCISO ARDILA	3
19	LEONARDO CUELLAR AVENDAÑO	3
20	HAROLD ANDRES GARCIA RODRIGUEZ	3
21	HERMES VALLEJO	3
22	NURY YANETH AGUJA OLAYA	3
23	DILSON ANDERSON LAGUNA OLIVEROS	3
24	RUBEN RODRIGUEZ	3



25	JUAN CAMILO SANCHEZ CASTAÑEDA	4
26	JOHANA PINILLA NOVA	4
27	YURANI MORON	4
28	LILIANA CARDENAS	4
29	MIGUEL ANGEL COCK JIMENEZ	4
30	NELSON ARENAS GAONA	4
31	LINA MARIA GONZALEZ GAMBA	4
32	KATERINE AREVALO FUQUEN	4
33	ADRIANA TORRES FLOREZ	4

2. Elección de presidente y secretario de la asamblea.

A continuación, la administradora les da la bienvenida y agradece la asistencia y que es una oportunidad para que se elija un equipo optimo para que siga llevando las riendas del conjunto y así seguir cumpliendo los objetivos propuestos para una mejora continua.

Para ello se postula la señora Adriana Torres del apartamento 1804 torre 4 como presidente de la asamblea y es elegido por unanimidad.

Por otro lado, se postula la señora Tatiana Domínguez como secretaria de la reunión quien elaborará el acta y es elegida por unanimidad.

3. Lectura y aprobación del orden del día.

Se da lectura al orden del día

1. Verificación del quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Aprobación del reglamento de la Asamblea.
5. Elección comisión verificadora del acta.
6. Elección del Consejo de Administración.
7. Elección del Comité de Convivencia.
8. Informe de gestión del Consejo de Administración.
9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024
10. Informe y dictamen de Revisor Fiscal.
11. Presentación y aprobación presupuesto vigencia 2025.
12. Elección o ratificación del Revisor Fiscal.
13. Propositiones y varios.
14. Cierre.



Se realiza cambio del orden del día del punto 11 al 6 y el 12 al 7 Y este es aprobado por unanimidad

4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea

REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 30 DE MARZO DE 2025

- La elección de los cargos de presidente, secretario de la Asamblea General se hará por postulación nominal al inicio de la Asamblea, la elección de dichos candidatos se hará por mayoría de votos.
- La comisión verificadora de la redacción del acta de esta asamblea, será elegida por los copropietarios y estará conformada por tres (3) copropietarios o mandatarios presentes.
- La elección de los miembros de Consejo de Administración se hará por postulación individual y se hará mediante el voto nominal.
- La elección del Comité de Convivencia se hará por postulación y se hará mediante el voto nominal.

REGLAMENTO DEL DEBATE

ARTICULO PRIMERO: Por derecho, es el presidente de la Asamblea es el director del debate, solamente él puede ceder el derecho al uso de la palabra.

ARTICULO SEGUNDO. El secretario general tiene las siguientes funciones dentro de la Asamblea:

- a) Asignar el orden del derecho a uso de la palabra pasándola al director del debate.
- b) Llevar el orden de las intervenciones de los copropietarios •
- c) Elaborar el acta de la asamblea y remitirla a la comisión de verificación de redacción.

ARTICULO TERCERO: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirá levantando la mano para que sean anotadas por el secretario y posteriormente el director del debate la concederá en el respectivo orden.

ARTICULO CUARTO: Las personas que hayan obtenido la palabra deben indicar su nombre, numero de Torre y Apartamento



ARTICULO QUINTO: Cada propietario puede hacer uso de la palabra hasta por tres (3) minutos, en cada tema no podrá ningún participante de la Asamblea hacer uso de la palabra más de dos veces.

ARTICULO SEXTO: Todo participante que haga uso de la palabra, debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar dialogo con ellas. La exposición del pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa, evitando las discusiones y lenguaje ofensivo y violento.

ARTICULO SEPTIMO: Mientras alguien este interviniendo no podrá ser interrumpido por nadie, solo por el director del debate y esto cuando se esté saliendo del orden o las circunstancias así lo ameriten.

ARTICULO OCTAVO: No se debatirán casos individuales estos deberán ser canalizados de acuerdo a su naturaleza y atendidos por Consejo de Administración, Comité de Convivencia, Administración, Revisor Fiscal, etc.

Queda aprobado por unanimidad

5. Elección comisión verificadora del acta.

La señora presidente de la Asamblea Adriana Torres, pregunta a los participantes quien quiere ser parte de la comisión verificadora y se postulan unánimemente

4.509 Juan Camilo Sánchez

1.1001 Sandra Borja

3.1005 Hermes vallejo

El sistema votación es nominal.

6. Elección del Consejo de Administración.

La señora Adriana torres pregunta si con 5 personas es suficiente o si con 7 personas mejor a lo que Tatiana le responde que es mejor con 7 debido a que en el camino se puede presentar deserción por varias razones.

La señora Esperanza del 1.906 sugiere que se lean las funciones que deben asumir las personas del consejo para que haya una claridad del tema frente a la responsabilidad que conlleva y que se necesita idoneidad para con el conjunto.

La señora Adriana Torres le responde que cuando uno llega al conjunto debe leer el RPH en dónde están esos puntos y que es bueno conocer la ley 675 de propiedad horizontal.



El señor Luis Tenjo hace lectura de la ley 675 el capítulo en donde explica puntual lo referente a la importancia del reglamento y explicando las funciones del Consejo a petición de propietario y el delegado que lo solicitó y se les informa que para empaparse mas del tema lo pueden encontrar en cada escritura.

La señora Esperanza pregunta cómo se manejan las reuniones y la administradora responde que se reúne una vez al mes presencialmente en la noche y dependiendo la gestión y temas de coyuntura a tratar.

El señor Nelson arenas 4.1402 refiere que indiferente a las reuniones presenciales se tiene una fecha y hora indicada, la señora Tatiana responde que el tercer martes de cada mes 7:00pm se hace la reunión.

El señor Hermes vallejo 3.1003 refiere que todas las torres participen en el consejo y que sea equitativo con un sentido de pertenencia e igualdad.

El señor Juan camilo 4.509 dice que se propuso que dos principales y dos suplentes por torre 4 y 1 que son las más grandes y torre 3 y 2 de a una persona.

La señora Tatiana se refiere a Gonzalo Ruiz, le indica que no tiene ninguna persecución hacia él, así como él lo indica, el parqueadero se le quito por dos comparendos que tenía y en el reglamento de parqueadero era muy claro el tema.

El señor Miguel Cook toma la palabra para indicar que se le hizo el debido proceso en el comité de convivencia evaluando el caso y se tomó la decisión según lo indica el Manual de convivencia, sin hacerle persecución a nadie, se realizó el proceso como siempre se ha hecho, el señor Miguel fue quien atendió el caso puntualmente y el consejo determino colocar una sanción grave por la falta de respeto presentada.

El señor Gonzalo 1.1003 refiere que el respeto no se impone, sino que se gana, el responde que tiene pruebas y que se sintió indignado porque no pudo ingresar la moto, ni que no le sirviera el chip para salir o ingresar con la mascota, le parece el actuar de mala fe que le hubiera hecho eso, dice que quiere dejar en constancia la situación y que no esta de acuerdo con las decisiones impuestas.

Después de su intervención se postula al Consejo, a lo cuál por votación los miembros de la asamblea no aprueban su participación con 3 votos a favor y 19 en contra, a lo cual él pide retirarse de la asamblea porque no se siente cómodo estando ahí.

La señora Sandra Borja se dirige al señor Gonzalo explicándole que si se retira de la asamblea le genera una multa por inasistencia, le aconseja que no se altere y que participe de la manera mas tranquila y respetuosa para con los asistentes a la asamblea.



Dilson Laguna 3.1306 Explica que acá no es para tratar temas personales, es para que determinar los puntos importantes que se van a trabajar durante el año en el conjunto, ya para los temas personales se saca tiempo en una reunión con el Consejo para discutir esos temas y llegar a soluciones que beneficie a todos en comunidad.

CONSEJO DE ADMINISTRACION

TORRE 1

PRINCIPAL

Esperanza Cifuentes 1.906

Yolanda Romero Cifuentes 1.511

SUPLENTE

Sandra Borja 1.1001

Johana Segura 1.510

TORRE 2

PRINCIPAL

José Reinel Gálvez 2.904

SUPLENTE

Luis Rodríguez 2.1403

Deysi Vega 2.802

TORRE 3

PRINCIPAL

Hermes Vallejo 3.1005

Dilson Laguna 3.1306

SUPLENTE

Rubén Rodríguez 3.1803

TORRE 4

PRINCIPAL

Juan Camilo Sánchez 4.509

Nelson Arenas 4.1402

SUPLENTE

Liliana Cárdenas 4.1104

Katherine Arévalo 4.1702



7. Elección del Comité de Convivencia.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Miguel Cook 4.1303
Nury Aguja Olaya 3.1106
Lina González 4.1406
Harold García 3.602
Adriana Torres 4.1804
Alejandra Pacheco 4.1504
Nelson Arenas 4.1402

Se determina que mensualmente se maneja una reunión de Comité de convivencia el segundo jueves del mes a partir de las 07:00pm.

Son elegidos por unanimidad.

8. Informe de gestión Consejo de Administración.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

01 ENERO 2024 A

31 DICIEMBRE 2024

INTRODUCCION

El siguiente informe de actividades tiene como objetivo, dar a conocer las múltiples actividades y gestiones que se realizaron para la correcta y esperada buena gestión de Administración y que indudablemente no sería posible sin la ayuda y apoyo del Equipo conformado por el personal de Seguridad y Vigilancia, servicios Generales y por supuesto el Consejo de Administración, la contadora y la Revisoría Fiscal.

DESARROLLO

Se desarrollaron las siguientes actividades:



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

El 2 de enero de 2024, se hizo seguimiento al trabajo realizado por parte de los contratistas que tienen vigente las actividades. Así, mismo se divulgó a toda la comunidad el avance.



3 de enero se genera la circular informativa sobre el incremento de la cuota de administración de acuerdo con los estatutos establecidos por escritura pública del Conjunto y se da una proyección de los valores mientras el área contable genera las cuentas de cobro



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

CIRCULAR INFORMATIVA

Señores Propietarios:

Desearíamos un excelente año.

En respuesta a la inquietud sobre el incremento o ajuste de la cuota de administración correspondiente al año 2024, según el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Gerona del Ciprés por escritura pública en el artículo 31 parágrafo 1 que dice: „A partir del primero (1º) de enero de cada año las cuotas de administración se ajustarán automáticamente en un porcentaje igual al del incremento del salario mínimo. Este incremento será ratificado o modificado por la Asamblea General de Propietarios en el momento de aprobación del presupuesto del año respectivo”...

Teniendo en cuenta lo anterior, la cuota de administración a partir del 1 de enero, será incrementada de acuerdo con la cifra oficial en un 12%, este incremento dependerá mientras se presenta ante la Asamblea General Ordinaria de propietarios el presupuesto y este quede aprobado de acuerdo o no a la propuesta generada por el Consejo de Administración y la Administración.

Cordialmente,

Tatiana Domínguez
Administradora

Gerona 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744 Tel: 00160999000

INCREMENTO ADMINISTRACIÓN POR SMMLV 12%		PRONTO PAGO 10 PRIMEROS DIAS DE CADA MES 30% OCTO	
AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2024	
\$ 129.500	\$ 145.040	\$	130.536
\$ 133.400	\$ 149.408	\$	134.823
\$ 137.300	\$ 153.776	\$	139.110
\$ 141.200	\$ 158.144	\$	143.397
\$ 145.100	\$ 162.512	\$	147.684
\$ 149.000	\$ 166.880	\$	151.971
\$ 152.900	\$ 171.248	\$	156.258

NUEVO VALOR 2024 PARQUEADERO			
CARRO		MOTO	
AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2023	AÑO 2024
\$ 69.600	\$ 77.952	\$ 23.200	\$ 25.984



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

4 de enero se retoma el apoyo y visitas por parte de la secretaria de Salud y se informa a la comunidad sobre el mismo.



5 de enero se informa a toda la comunidad la entrega formal de la terminación del proyecto que hizo Movistar con la instalación de la fibra óptica



Se hace la entrega de la cancha con las recomendaciones respectivas

10 de enero se hace la entrega de informe visual a toda la comunidad sobre la finalización de los trabajos de ornamentación



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Costo

Ornamentación de zonas comunes	\$2.300.000
Total	\$2.300.000

Se informa a la comunidad sobre el proceso que se está llevando a cabo con la empresa Servimeters para la certificación de los ascensores de las torres 1, 2 y 3





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Costos

Visita para certificación Torre 1, 2 y 3	\$1.999.200
Total	\$1.999.200

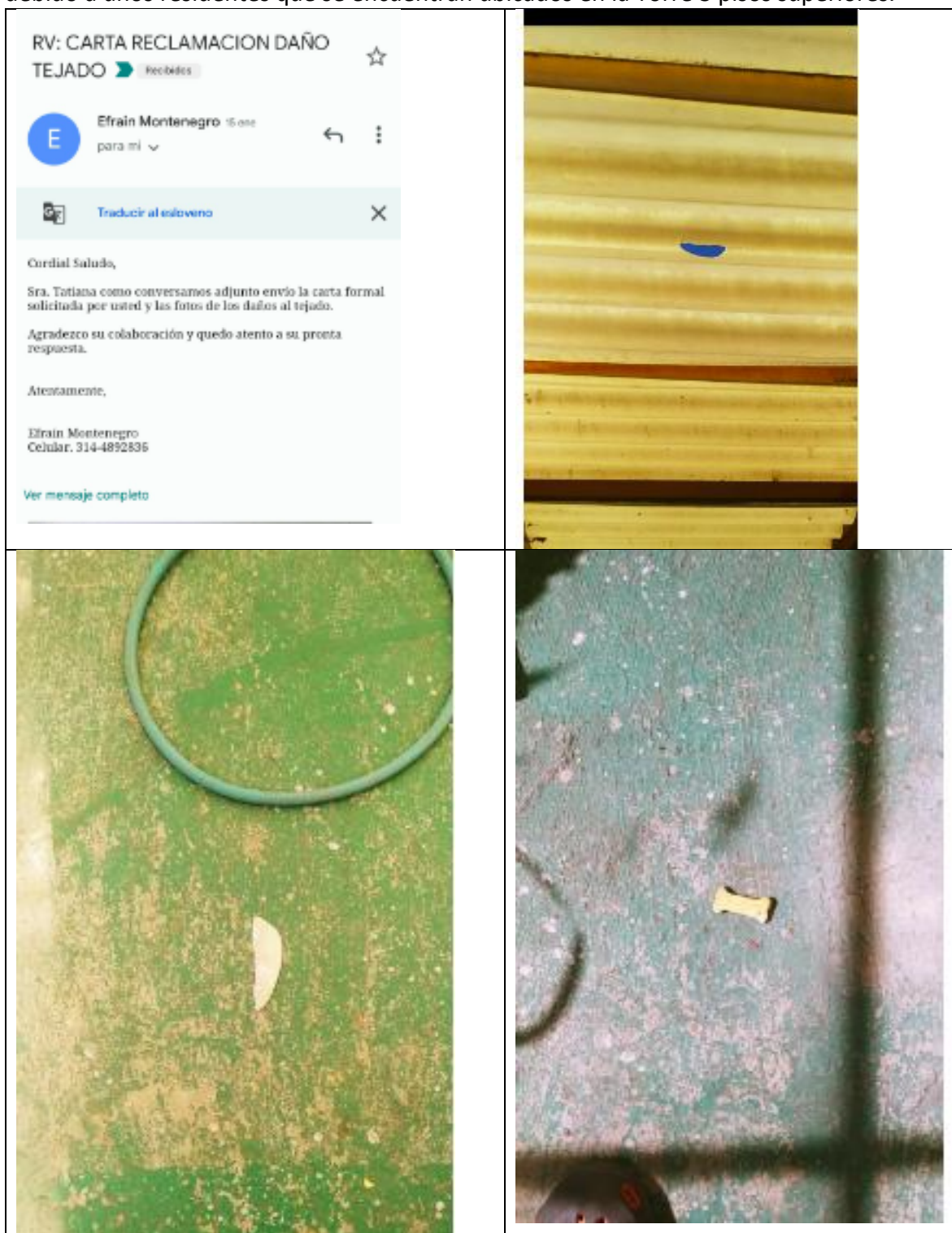
12 de enero se solicita apoyo por parte de los residentes y/o propietarios para que ubiquen los vehículos un poco más adelante para continuar con el proceso de instalación de las cámaras de acuerdo con el proyecto aprobado.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

15 de enero se recibe la visita del señor Efraín Montenegro propietario de una casa vecina del Barrio Jericó presentando una queja sobre los daños que le han ocasionado a sus tejas debido a unos residentes que se encuentran ubicados en la Torre 3 pisos superiores.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



Costo

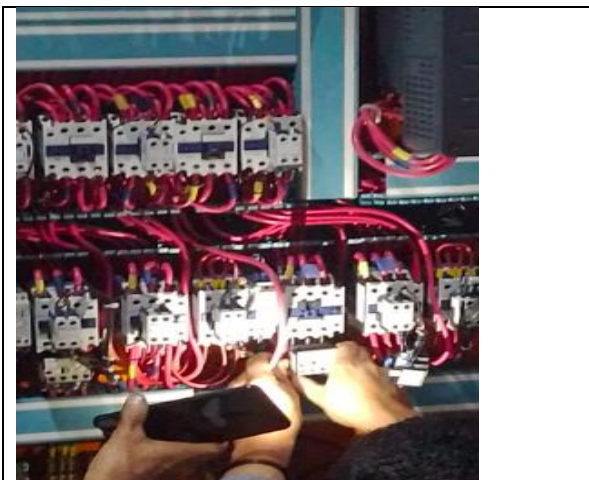
Cámara e instalación	\$450.000
Total	\$450.000

17 de enero se atendió la emergencia presentada en la motobomba específicamente en el tablero de control el cual fue subsanado por la empresa Arbombas,





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



18 de enero se remiten las comunicaciones respectivas para la citación de los propietarios y/o residentes que han venido infracciones ante el Manual de Convivencia estos quedaron citados para el 25 de enero de 2024 a las 7:00 p.m. en el salón social del 3er piso.

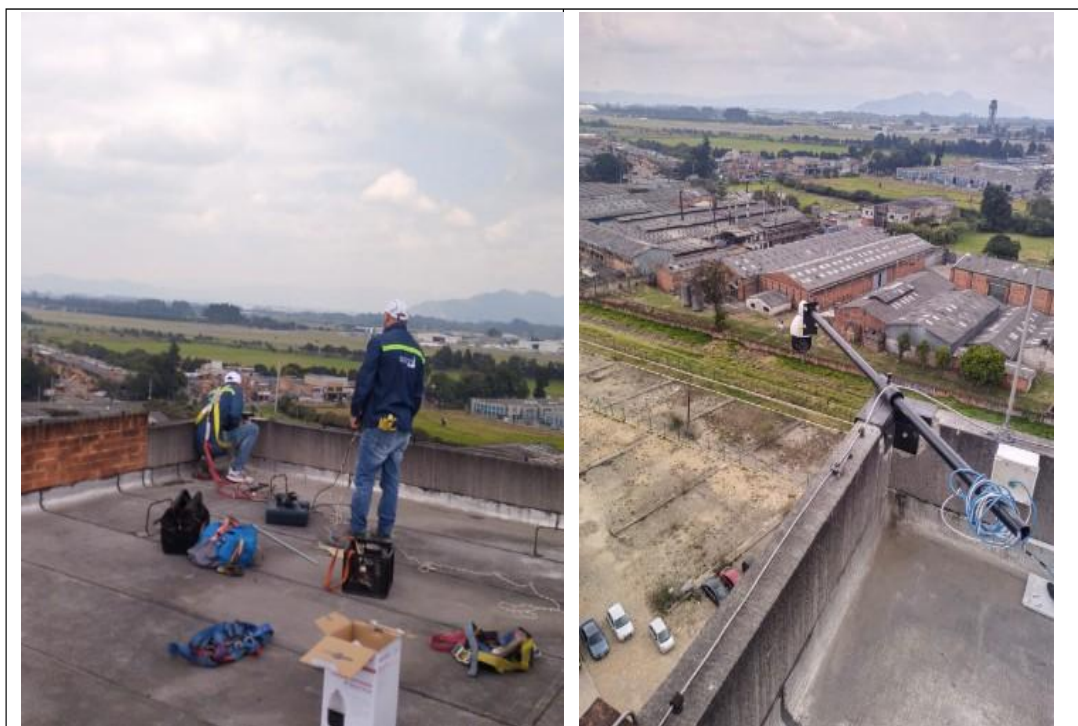
23 de enero se atendió la emergencia frente al tema de la ausencia de luz que afectó a más del 80% del conjunto, dejando sin servicio de agua porque las motobombas no tenían luz, sin ascensores, ni servicio en la recepción para anunciar visitantes, domiciliarios.





26 de enero se hace una visita con el experto el señor Aníbal Téllez para revisar la copropiedad y se pueda presentar una propuesta que apunte a dar solución en los temas eléctricos.

8 de marzo se comparte el inicio de la colocación de la PTZ en la torre 2

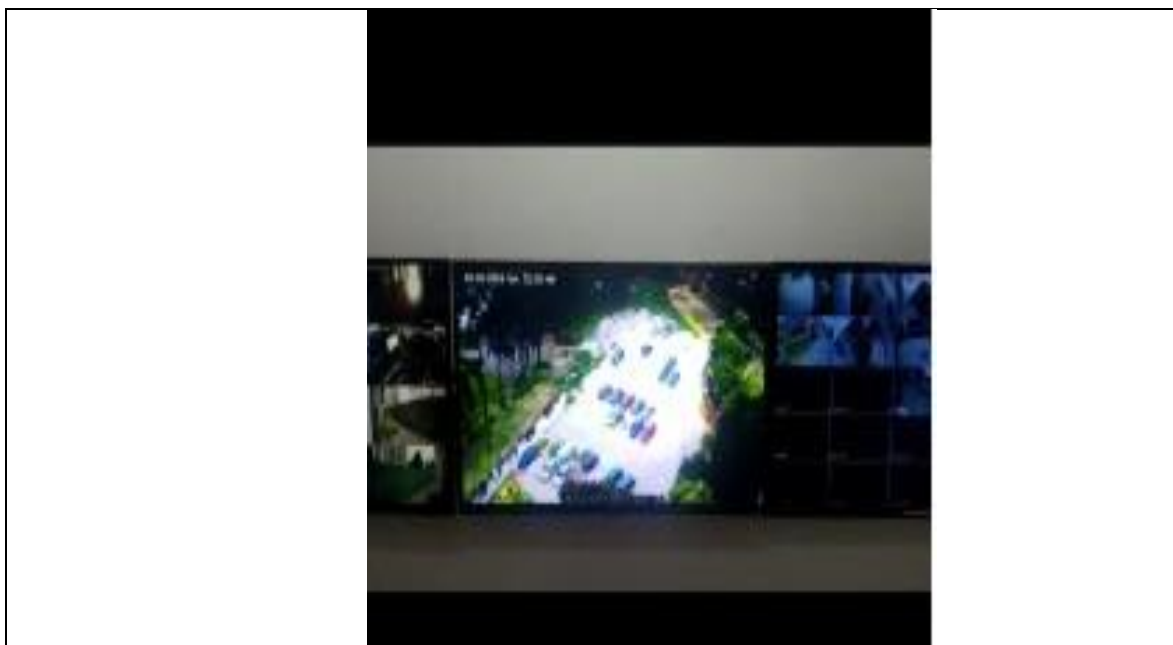




CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Quedo instalada la PTZ y ya hace parte del CCTV



9 de marzo se realiza la Asamblea Ordinaria de Propietarios con la representación de los 34 delegados elegidos por cada torre de acuerdo con las reuniones correspondientes.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

10 de marzo revisión y ajuste de todas las puertas de ingresa a cada torre

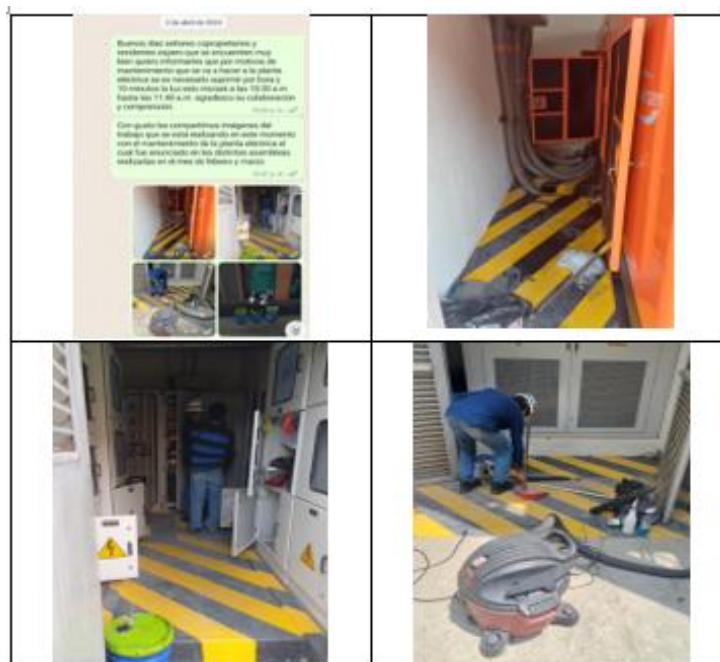


12 marzo se hace cambio para mantenimiento de todas las farolas de las zonas comunes.

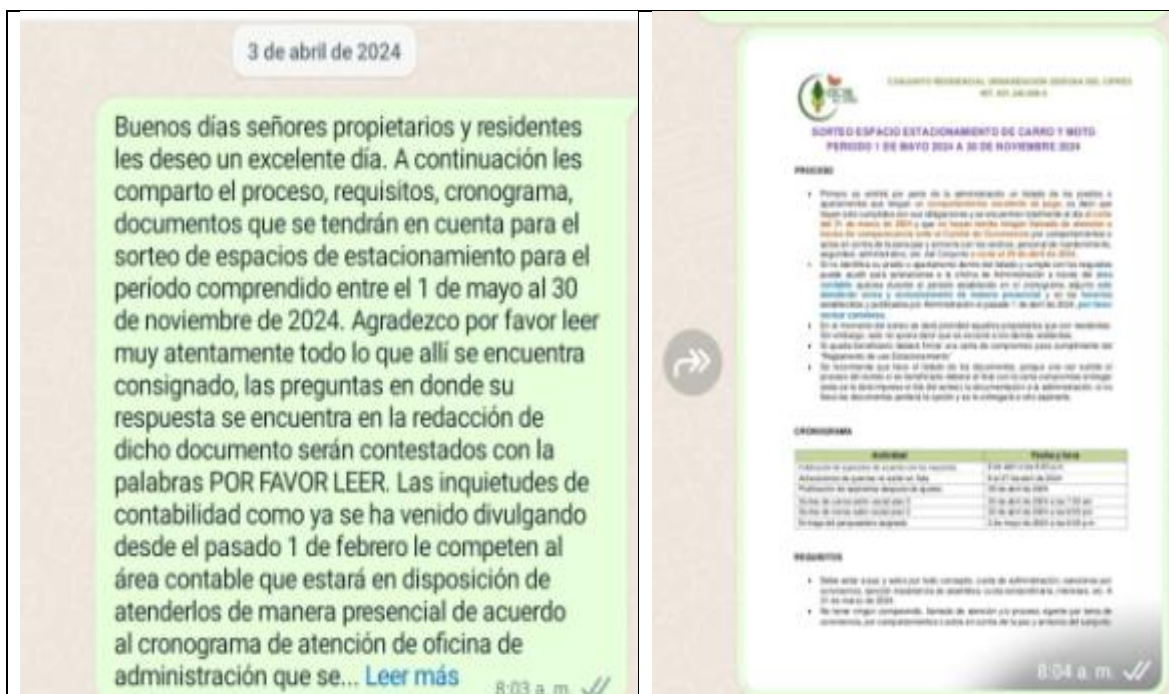


PERIODO: 1 DE ABRIL DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024

2 de abril se hace divulgación a todos los residentes y se avisa sobre los cortes de energía por cuestiones de mantenimiento de planta eléctrica.

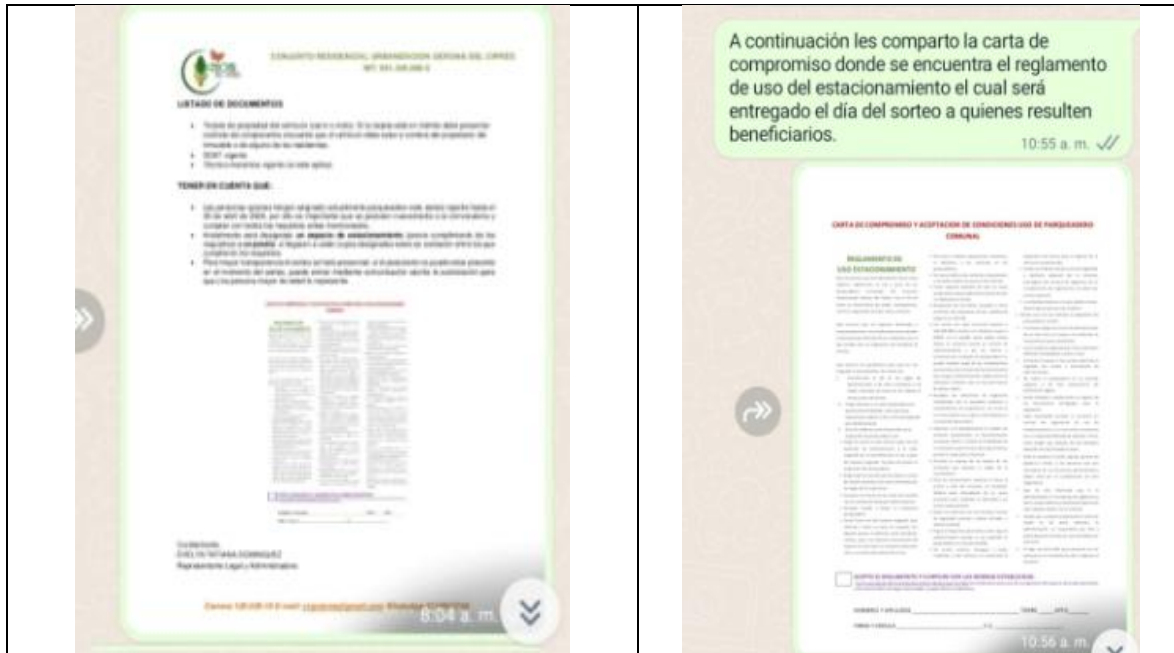


3 de abril se hace publicación de las condiciones para sorteo de estacionamiento.

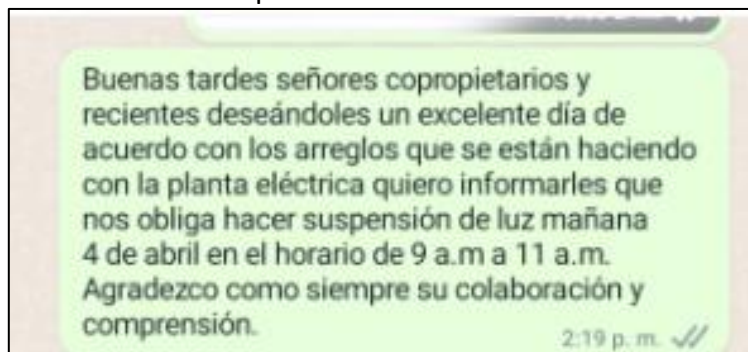




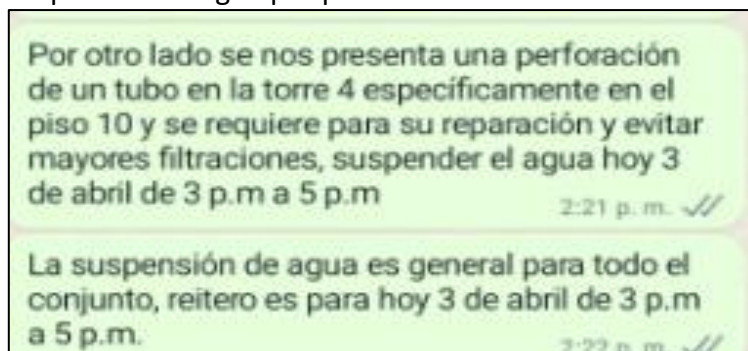
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se anuncia corte de luz para el 4 de abril de 9:00 a.m. a 11:00 a.m. por tema de mantenimiento de planta eléctrica.



Suspensión de agua por perforación de un tubo de la Torre 4.





4 de abril se retoma el mantenimiento de la planta eléctrica, la independización del edificio Administrativo con el provisional de obra



Se anuncia el arreglo de la torre 4 que sigue con dificultades y se coloca el agua casi sobre las 10 p.m.



Valor del mantenimiento: \$1.043.340

5 de abril se presenta a toda la comunidad la entrega de los arreglos de mantenimiento de la planta eléctrica y demás dispositivos eléctricos.

Buenas tardes señores copropietarios y residentes, espero que se encuentren muy bien, quiero compartirles imágenes sobre los trabajos realizados frente al mantenimiento, limpieza de la planta eléctrica y demás equipo eléctrico y electrónico, el cual quedó en óptimas condiciones. También se hizo la separación de los cables que estaban como tendido eléctrico adheridos a la provisional de obra que partían de la torre 4 tercer piso. El edificio administrativo ha quedado independizado y nos permite dejar la vulnerabilidad frente a los cortes de luz. En otras palabras la planta eléctrica entra a operar en caso de que Codensa haga cortes de luz, en el edificio administrativo, los ascensores de todas las torres, la motobomba, el alumbrado de zonas comunes, cámaras, internet, queden con luz de la planta eléctrica. Esta planta eléctrica queda con capacidad de operación de máximo 7 horas.

12:37 p.m. ✓



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Valor del mantenimiento: \$10.950.000

6 de abril se hace atención en oficina sobre consultas del área contable y se remiten todas las comunicaciones sobre el tema de convivencia tanto a residentes como a propietarios

8 de abril se hace la publicación sobre el tema del racionamiento por parte del Acueducto por parte de la Alcaldía Mayor de Bogotá



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

20240407 Boletín racionamiento EAAB

Boletín de PRENSA

acueducto

2/3

La **zona del día 1** comprende barrios en 18 localidades: Antonio Narro (23 barrios), Barrios Unidos (33), Chapinero (18), Los Mártires (22), Puente Aranda (88), Rafael Uribe Uribe (28), Santa Fe (11), Teusaquillo (52), Turujillo (4) y Usaquén (16).

La **zona del día 2** incluye barrios en dos localidades y un punto de suministro así: Engativá (290 barrios) y Fontibón (21), y el punto de suministro de ESP Aguas La Sabana (Zona Industrial Cota).

La **zona del día 3** tiene barrios en tres localidades reportados en: Barrios Unidos (13 barrios), Suba (478) y Usaquén (119).

En la **zona del día 4** se organizan barrios en cinco localidades: Bosa (397 barrios), Ciudad Bolívar (113), Kennedy (46), Puente Aranda (8) y Turujillo (32).

La **zona del día 5** contiene barrios en seis localidades: Ciudad Bolívar (154 barrios), Rafael Uribe Uribe (154), San Cristóbal (218), Santa Fe (30) y Turujillo (1).

La **zona del día 6** comprende una localidad: Suba (336 barrios); el municipio de Soacha (617 barrios) e incluye el punto de suministro ESP Swan.

La **zona del día 7** incluye los puntos de suministro de los municipios de Funza, Madrid y Mosquera, y barrios de las localidades de Fontibón (173) y Kennedy (42).

En la **zona del día 8** se establecieron barrios en nueve localidades y los puntos de suministro de La Calera y Arboleda. Las localidades son: Antonio Narro (6), Bosa (17), Chapinero (78), Kennedy (282), Los Mártires (2), Rafael Uribe Uribe (9), San Cristóbal (81), Santa Fe (38) y Usaquén (65).

La **zona del día 9** está comprendida por barrios en dos localidades: Usaquén (80) y Suba (12); y los puntos de suministro: Chía, Cajicá, Cajandín, Sopó (2), Tocancipá y Gachancipá - ESP Acapollé.

El Acueducto reitera al llamando al uso responsable del agua.

La EAAB invita a toda la ciudadanía a contemplar en sus actividades diarias el uso responsable del agua, que durante el último mes logró ahorros de un metro cúbico por segundo, gracias a la aplicación de las siguientes recomendaciones:

- Usar un vaso para el capullo de dientes.
- ducharse máximo en cinco minutos.
- Revisar que en un baño el agua fría de la ducha mientras este se calienta.
- Cerrar la llave cuando se afeita, se enjabona o se aplica el champú.
- Revisar que los empacados de los baños, duchas y sanitas no presenten escapes.
- Limpiar al menos dos veces al año los tanques de almacenamiento para prevenir la contaminación del agua en la vivienda.
- Usar la llaveadora con carga completa.

Boletín de PRENSA

acueducto

Boletín de PRENSA

acueducto

La **zona del día 1** comprende barrios en 18 localidades: Antonio Narro (23 barrios), Barrios Unidos (33), Chapinero (18), Los Mártires (22), Puente Aranda (88), Rafael Uribe Uribe (28), Santa Fe (11), Teusaquillo (52), Turujillo (4) y Usaquén (16).

La **zona del día 2** incluye barrios en dos localidades y un punto de suministro así: Engativá (290 barrios) y Fontibón (21), y el punto de suministro de ESP Aguas La Sabana (Zona Industrial Cota).

La **zona del día 3** tiene barrios en tres localidades reportados en: Barrios Unidos (13 barrios), Suba (478) y Usaquén (119).

En la **zona del día 4** se organizan barrios en cinco localidades: Bosa (397 barrios), Ciudad Bolívar (113), Kennedy (46), Puente Aranda (8) y Turujillo (32).

La **zona del día 5** contiene barrios en seis localidades: Ciudad Bolívar (154 barrios), Rafael Uribe Uribe (154), San Cristóbal (218), Santa Fe (30) y Turujillo (1).

La **zona del día 6** comprende una localidad: Suba (336 barrios); el municipio de Soacha (617 barrios) e incluye el punto de suministro ESP Swan.

La **zona del día 7** incluye los puntos de suministro de los municipios de Funza, Madrid y Mosquera, y barrios de las localidades de Fontibón (173) y Kennedy (42).

En la **zona del día 8** se establecieron barrios en nueve localidades y los puntos de suministro de La Calera y Arboleda. Las localidades son: Antonio Narro (6), Bosa (17), Chapinero (78), Kennedy (282), Los Mártires (2), Rafael Uribe Uribe (9), San Cristóbal (81), Santa Fe (38) y Usaquén (65).

La **zona del día 9** está comprendida por barrios en dos localidades: Usaquén (80) y Suba (12); y los puntos de suministro: Chía, Cajicá, Cajandín, Sopó (2), Tocancipá y Gachancipá - ESP Acapollé.

El Acueducto reitera al llamando al uso responsable del agua.

Se publica el QR para la consulta de Manual de Convivencia

CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

CIRCULAR INFORMATIVA

AQUÍ ESTÁ EL MANUAL DE CONVIVENCIA PARA QUE PUEDA HACER LA CONSULTA SOBRE LAS NORMAS VIGENTES DE COMPORTAMIENTO DENTRO DE LA COPROPIEDAD Y TRÁMITES COMO MUDANZAS, ALQUILERES ETC..



Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,

Tatiana Domínguez
Administradora

Carrera 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



Se hace reunión de Consejo de Administración para atender la segunda parte que estaba pendiente por parte del área contable con respecto al mes de diciembre.

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744

Buenas tardes señores copropietarios agradezco revisar estas consignaciones que están sin identificar

2:10 p. m. ✓

Estos valores son importantes que queden ajustados a algún predio para ir disminuyendo las inconsistencias de los estados de cuenta

2:11 p. m. ✓

Fecha Movimiento	Descripción	Valor Efectivo
20240305	CRE TRANSF INTERNE00240146882 BANCO DE BOGOTA	1.446.150,00
20240305	CRE TRANSF ACH 000900070385 BANCOLOMBIA - RENTIS SAS	132.000,00
20240310	CRE TRANSF INTERNE000092241546 BANCO DE BOGOTA	131.400,00
20240311	CRE TRANSF INTERNE003013038241 BANCO DE BOGOTA	132.200,00
20240318	CRE TRANSF ACH 001018406753 BANCOLOMBIA	350.000,00

14 abril. Se realiza la poda a jardines, cancha y zonas comunes.

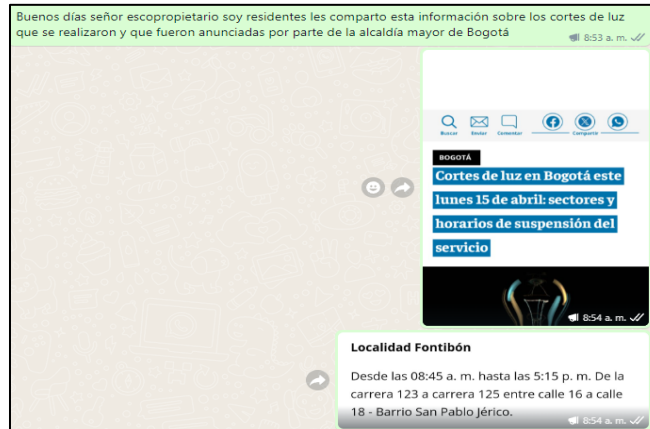


Se reacomoda la caseta del guarda vehicular para aprovechar mejor los espacios de las zonas comunes.

15 de abril. Se informa a la comunidad sobre los cortes de luz propuestos para el día en la ciudad.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



16 de abril. Se instalan dispensadores de papel para los salones sociales, baños de administración y baños de guardas de seguridad. Adicional se compra la estufa para realizar las actividades programadas en ocasiones especiales.



Valor de la compra: \$385.500

20 de abril. Se colocan candados en las puertas de los baños del salón social, para que no se utilicen solo hasta que se presenten reuniones administrativas o alquiler del salón.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Valor de la compra: \$88.100

21 de abril. Se soluciona el problema de las bombas presentado por un bajón de luz debido a las fuertes lluvias, llamando a la empresa de mantenimiento y realizando el seguimiento hasta que no haya alguna novedad. Quedan funcionando sin problema.



22 de abril. Se compra la escalera telescópica dieléctrica para realizar los trabajos locativos del conjunto.



Valor de la compra: \$2.249.999

Se hace la divulgación por medio de WhatsApp sobre el tema del segundo racionamiento por parte del Acueducto por parte de la Alcaldía Mayor de Bogotá



Se realizan las adecuaciones recomendadas por Servimeters en los ascensores para la certificación.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se compartió por medio de WhatsApp información importante sobre los proyectos del Sena en el fondo emprender.

De igual manera se comunicó que la empresa Cekaed no tendrá renovación de contrato para cubrir la seguridad del conjunto, por ende, se hace la convocatoria de vigilancia, para elegir la compañía que mejor se ajusta a nuestras necesidades.

27 de abril. Se da inauguración a la sala de espera en la recepción para el uso de la comunidad de Gerona. El aporte fue de parte de los propietarios del apto 4.508



Valor de la remodelación: \$640.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

PERIODO: 1 DE MAYO DE 2024 A 31 DE MAYO DE 2024



Valor del insumo: \$ 290.000

8 de mayo. Se comparte la circular explicativa, para que todos estén informados de cómo se manejará el proceso de cobranza de cartera a partir de este mes. De igual manera se envía la información por medio de correo electrónico a cada propietario con su estado de cuenta para que este enterado de la situación de su apto.

CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5 Bogotá, 7 de mayo de 2024 Señor Propietario y/o Residente Torre XX Apto xxx Conjunto Residencial Gerona del Ciprés Bogotá Asunto: Cartera Respetados Señores: De la manera más atenta y de acuerdo con lo que me ordena la Ley 675 de 2001 en el artículo 51 numeral 6, que dice: "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna"... Por otro lado, el valor que se encuentra registrado en nuestro sistema contable es de \$xxx con más de 90 días de mora. Teniendo en cuenta lo anterior y en vista de que no hubo un acuerdo de pago y si lo hubo este no se cumplió con lo pactado, le informo que el 3 de mayo de 2024 se firmó contrato con la empresa Pravice abogados S.A.S., para la gestión de cartera. Por lo tanto, lo invitamos a que los contacte a través de la línea 3114659315 y/o 3234372766, para cualquier acuerdo o acercamiento para la liberación de la deuda. Cordialmente, ORIGINAL FIRMADO Evelyn Tatiana Domínguez Representante Legal	SISTEMA RECAUDO DE PAGO JURIDICO Gerona del Ciprés <crgcpires@gmail.com> para 1-207 mar, 7 may, 4:58pm (hora 9 días) Buenas tardes respetado propietario, De manera cordial le comparto la circular informativa del nuevo sistema de recaudo que manejaremos en el Conjunto por motivo de saldo en mora por pagar, también encontrará el estado de cuenta al día de hoy. CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5 Bogotá, 7 de mayo de 2024 Señor Propietario y/o Residente Torre XX Apto xxx Conjunto Residencial Gerona del Ciprés Bogotá Asunto: Cartera Respetado Señores: De la manera más atenta y de acuerdo con lo que me ordena la Ley 675 de 2001 en el artículo 51 numeral 6, que dice: "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna"... Por otro lado, el valor que se encuentra registrado en nuestro sistema contable es de \$1.100.000 con más de 90 días de mora. Teniendo en cuenta lo anterior y en vista de que no hubo un acuerdo de pago y si lo hubo este no se cumplió con lo pactado, le informo que el 3 de mayo de 2024 se firmó contrato con la empresa Pravice abogados S.A.S., para la gestión de cartera. Por lo tanto, lo invitamos a que los contacte a través de la línea 3114659315 y/o 3234372766, para cualquier acuerdo o acercamiento para la liberación de la deuda. Cordialmente, ORIGINAL FIRMADO Evelyn Tatiana Domínguez Representante Legal
--	--

Carrera 126 #20-10 email crgcpires@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

Se hace el ajuste al magneto de la puerta de ingreso a la torre 4.



Se hace el cambio de fotoceldas defectuosas en zona de parqueadero.



Valor del mantenimiento: \$361.000

Se compra el tóner y se hace mantenimiento a la impresora de administración.



Valor del insumo: \$400.000

Se hace reunión con el Comité de Convivencia para evaluar tema de consumo de marihuana en torre 2.

Se hace la instalación de dos cámaras faltantes en ascensores de torre 1 y torre3





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Valor del insumo: \$950.000

Se hizo el arreglo y la armada de la puerta de emergencias, en la parte de atrás del parqueadero.



Valor del insumo: \$1.000.000

Se compran los tags faltantes para la inscripción de las bicicletas, motos y mascotas.

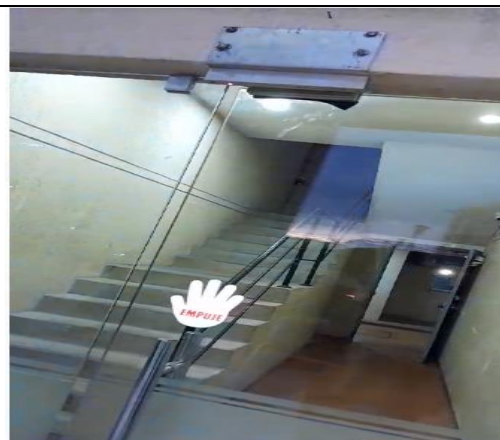
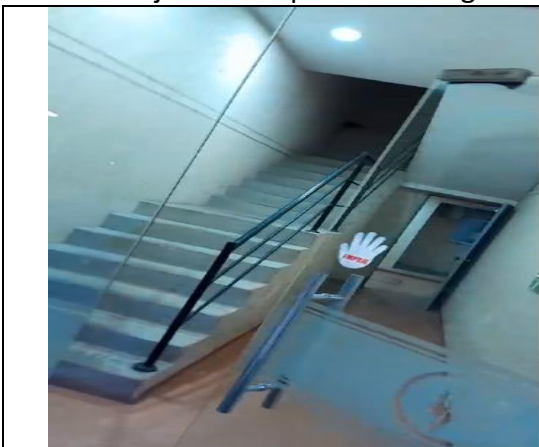


CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

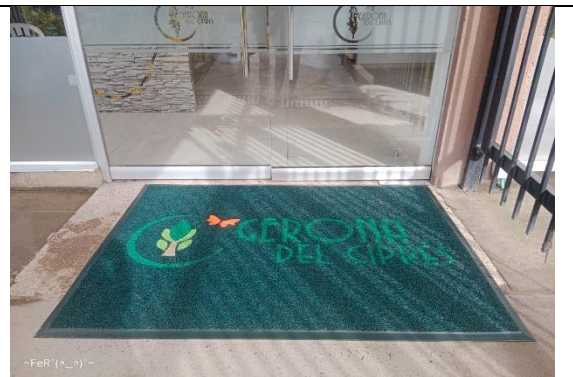


Valor del insumo: \$1.080.000

Se hace el ajuste a las puertas de ingreso a todas las torres.



Se hace la compra de los tapetes de ingreso y salida de recepción, se envía por WhatsApp informando a la comunidad.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Valor del insumo: \$1.387.373

Se hace la compra de tapetes ingreso torre 4 y ascensor de carga, se envía por WhatsApp informando a los residentes de la torre

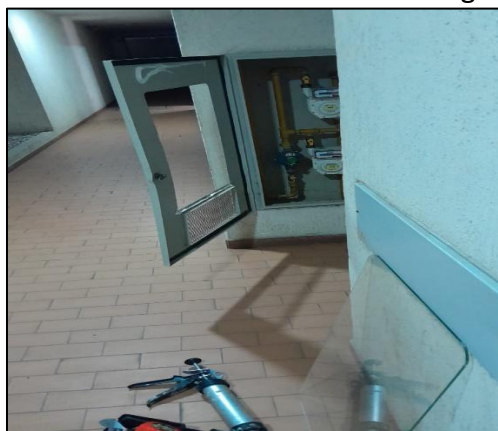


Valor del insumo: \$1.089.802

22 de mayo. Se realiza la instalación de los tubos que permitirán la salida de gases y la circulación de aire en el cuarto de bombas.



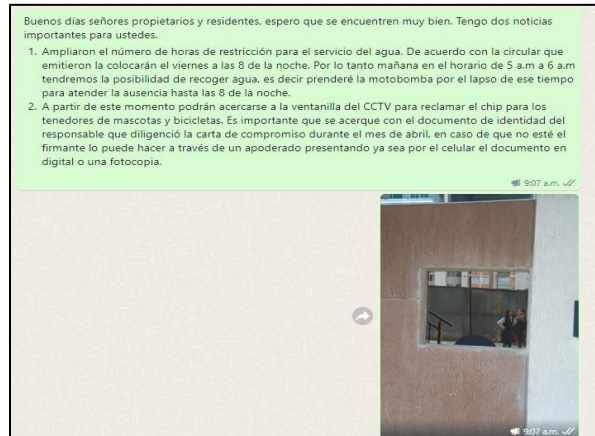
Se hace instalación de vidrios faltantes en los contadores del gas.



23 de mayo. Se inicia proceso de entrega de los tags para personas que tengan bicicletas y mascotas y se informa por medio de WhatsApp.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se hizo la compra e instalación de la cartelera informativa en acrílico para la torre 4.



Valor del insumo: \$471.200

Se aplico el producto de paraguas en las filtraciones que presentaba el ascensor de la torre 1 y 3





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se presenta y se posiciona la nueva empresa que nos estará prestando el servicio de seguridad TORONTO, se envía comunicación por medio de WhatsApp y se pega la comunicación en entradas y cartelera informativa.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



PERIODO: 1 DE JUNIO DE 2024 A 30 DE JUNIO DE 2024

06 de junio. Realizan la inspección de ascensores, el grupo de Servimeters junto con el grupo de mantenimiento Interlift y quedan certificados los 10 ascensores correspondientes a las 4 torres





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

Recibimos las certificaciones por parte de la empresa SERVIMETERS de los ascensores de torres 1, 2 y 3.



VALOR DE LOS INSUMOS MAS TRANSPORTE: \$435.000

Se efectúa reunión con la empresa Toronto, quien asiste el coordinador, supervisor y los guardas que forman parte del grupo de seguridad del Conjunto Residencial Gerona del Ciprés



18 de junio. Se realiza la inspección por parte de la empresa Global Lift, quien realiza verificación de la cerca eléctrica de los linderos del conjunto.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se hace el cambio de cubiertas en la torre 2 por la parte del apto 106

Se coloca en los ascensores el respectivo sticker como evidencia de la certificación por cada ascensor de las torres 1, 2 y 3.



Se realiza la compra del caucho para instalación de los vidrios faltantes en cajas de servicio de gas de los pisos.



VALOR INSUMO: \$59.500

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

24 de junio. Se presenta por medio de WhatsApp el grupo de aseo de la empresa Multiservis, con cambios positivos para la mejora del conjunto.



Se realiza la segunda fumigación del año en todas las zonas comunes, parqueadero y parque de los niños. Control de plagas (zancudos, cucarachas y roedores).





VALOR DEL SERVICIO: \$450.000

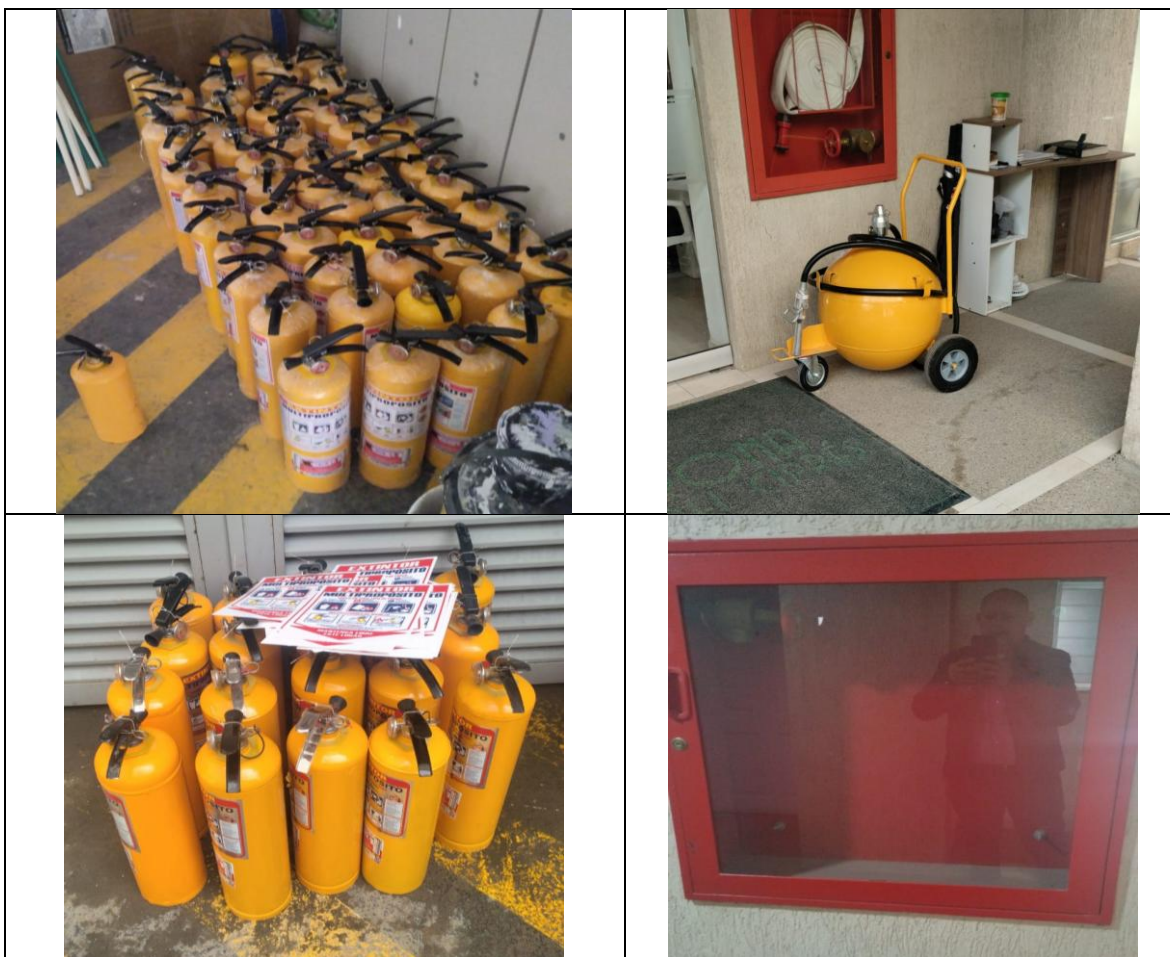
Se colocan los vidrios faltantes del gas en torre 3 y torre 1





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

26 de junio. Se hace la recarga de los extintores existentes torre 1, 2, 3 y zonas comunes en el conjunto y la compra de los extintores faltantes de la torre 4.

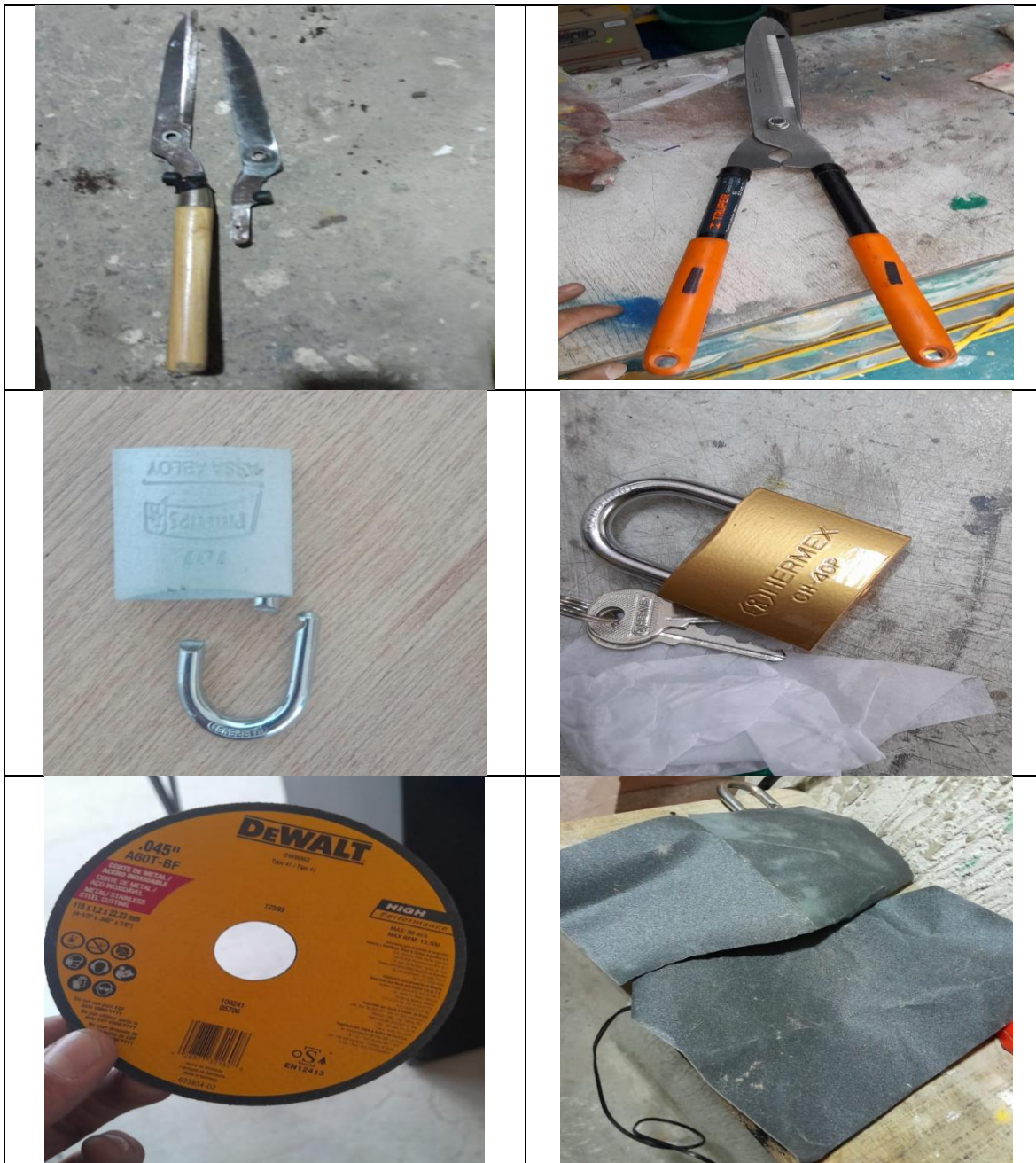


VALOR DEL SERVICIO: \$1.603.000

Se hace la adecuación y poda del árbol que queda situado a un costado del parqueadero, que estaba ocasionando daños a los vehículos.



Se realiza la compra de las tijeras para la poda de las zonas verdes, candado de repuesto por avería al sacar extintor para cambio y otros elementos necesarios para mantenimiento del conjunto.



VALOR DEL INSUMO: \$147.996

Se hace la instalación de los extintores ya recargados, con su respectiva vigencia de 1 año en las torres 1, 2 y 3.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5





GESTIÓN DE CARTERA

Observacion	Cartera dic24	# Apto
DEMANDA	\$ 90.107.103	19
ACUERDO	\$ 31.486.001	11
PROXIMOS A DEMANDAR	\$ 26.573.040	10
DEMANDA CON ACUERDO	\$ 23.985.098	6
DEMANDA OTRO ABOGADO	\$ 11.279.600	1
PREJURIDICO	\$ 9.259.284	7
ACUERDO INCUMPLIDO-DEMANDAR	\$ 7.087.364	2
PAGO TOTAL	\$ 6.191.029	15
ACUERDO CON RECAUDO PLUS	\$ 3.938.790	1
ACUERDO PTE FIRMA	\$ 2.028.100	1
Total	\$ 211.935.409	73

Observacion	Cartera dic24	# Apto	%	Obs
DEMANDA	\$ 90.107.103	19	43%	Once (11) procesos con Auto mandamiento de pago por parte del juzgado y notificados
ACUERDO	\$ 31.486.001	11	15%	Cumplimiento
PROXIMOS A DEMANDAR	\$ 26.573.040	10	13%	Cartera endosada en Dic24 y en proceso prejudicial sin acercamientos por parte del propietario o en negativa.
DEMANDA CON ACUERDO	\$ 23.985.098	6	11%	Uno (1) Auto mandamiento de pago por parte del juzgado y en cumplimiento
DEMANDA OTRO ABOGADO	\$ 11.279.600	1	5%	Embargo validar poder, anterior empresa de cobranzas, no ha realizado informe de procesos
PREJURIDICO	\$ 9.259.284	7	4%	Dos aptos indican tener acuerdos con la administracion quien informa que los incumplio y otros de menor monto en cobro.
ACUERDO INCUMPLIDO-DEMANDAR	\$ 7.087.364	2	3%	Acuerdos incumplidos se informa para realizar demandas, ya notificados por incumplimiento.
PAGO TOTAL	\$ 6.191.029	15	3%	Pago Total
ACUERDO CON RECAUDO PLUS	\$ 3.938.790	1	2%	Indica tener acuerdo con otra empresa de cobranza, se remite por parte de la administracion informacion de los pagos de ese apartamento.
ACUERDO PTE FIRMA	\$ 2.028.100	1	1%	acuerdo pte de firma
Total	\$ 211.935.409	73	100%	



RECAUDO EFECTIVO ALQUILER DE PIJAMAS ASCENSOR, SALONES SOCIALES, BBQ Y PARQUEADERO VISITANTES			
MES	PIJAMAS	PARQUEADERO	TOTAL
	EFFECTIVO Y NEQUI	EFFECTIVO Y NEQUI	
ENERO	\$ 520.000	\$ 2.088.300	\$ 2.608.300
FEBRERO	\$ 875.000	\$ 1.831.500	\$ 2.706.500
MARZO	\$ 930.000	\$ 1.754.700	\$ 2.684.700
ABRIL	\$ 560.000	\$ 1.086.800	\$ 1.646.800
MAYO	\$ 1.420.500	\$ 785.100	\$ 2.205.600
JUNIO	\$ 1.589.500	\$ 1.632.500	\$ 3.222.000
JULIO	\$ 2.067.000	\$ 1.658.000	\$ 3.725.000
AGOSTO	\$ 2.026.000	\$ 1.340.000	\$ 3.366.000
SEPTIEMBRE	\$ 1.708.000	\$ 1.567.000	\$ 3.275.000
OCTUBRE	\$ 2.035.000	\$ 1.361.000	\$ 3.396.000
NOVIEMBRE	\$ 1.467.500	\$ 1.369.500	\$ 2.837.000
DICIEMBRE	\$ 1.288.000	\$ 1.571.000	\$ 2.859.000
TOTAL	\$ 34.531.900		



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

La señora Tatiana da una breve explicación y muestra 8 proyectos puntuales en los que se centró su gestión en aras de mejorar el conjunto.

PROYECTO DE AMPLIACION LOTE

Se amplía el parqueadero en 14 puestos más en el área de carros



11 VIAJES DE ESCOMBRO POR \$600.000



Valor del mantenimiento: \$ 11.475.000

Ampliación de 50 espacios más para moto



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



COSTO TOTAL \$335.498

Insumo	Valor
3 bultos de cemento	\$107.999
Media boquillera	\$65.998
13 lonas de arena	\$162.496
3 candados	35.999

06 de agosto. Se hacen las cunetas o zanjas para fundir las divisiones de los parqueaderos y así facilitar el tema de marcación y su duración.



COSTO TOTAL \$350.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

Servicio	Valor
Apertura de grietas y zanjas	\$350.000

08 de agosto. Se realiza la fundida de las separaciones de los parqueaderos en el sector de motos.



Se realiza la compra del resto de insumos necesarios para la demarcación de los espacios de parqueadero nuevos.



COSTO TOTAL \$280.200

Insumo	Valor
1 bulto de cemento	\$33.000
12 lonas arena de rio	\$102.000
2 galones de thinner	\$40.000
1 rodillo	\$5.000
60 cm de cadena	\$4.200
50 kilos de alambre	\$5.000
1 galón pintura esmalte amarillo	\$85.000
1 madeja de hilo	\$6.000

12 de agosto. Se realiza el mantenimiento en la marcación en los parqueaderos ya existentes en parqueadero de motos y carros.



15 de agosto. Se hace la marcación de los números para distinguir el espacio de parqueadero correspondiente.



COSTO TOTAL \$150.000

Insumo	Valor
1 galón de pintura de trafico	\$150.000

27 de agosto. Se avanza en el proyecto de aplanado con material y nivelación en la zona de los parqueaderos nuevos.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



COSTO MATERIAL Y MAQUINARIA \$5.700.000



COSTO ELABORACION SUMIDERO \$1.300.000

Se realiza el sorteo de parqueaderos de los cupos nuevos asignados en el salón social.

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

SORTEO ESPACIO ESTACIONAMIENTO DE CARRO Y MOTO
PERIODO 1 DE SEPTIEMBRE 2024 A 30 DE NOVIEMBRE 2024

PROCESO

Si se encuentra interesado en tener espacio de estacionamiento para moto y carro deberá hacer llegar los siguientes documentos vigentes a la oficina de administración **hasta el 4 de septiembre a las 6:00 p.m.:**

LISTADO DE DOCUMENTOS

- Tarjeta de propiedad del vehículo (carro o moto). Si la tarjeta está en trámite debe presentar contrato de compraventa (recuente que el vehículo debe estar a nombre del propietario del inmueble o de alguno de los residentes).
- SOAT vigente.
- Técnico-mecánica vigente (si este aplica).
- Carta de compromiso totalmente diligenciada y firmada la reclama en la oficina de Administración en los horarios de atención establecidos.

CRONOGRAMA

Actividad	Fecha y hora
Sorteo de carros salón social piso 3	4 de septiembre de 2024 a las 7:00 pm
Sorteo de motos salón social piso 3	4 de septiembre de 2024 a las 8:00 pm
Entrega del parqueadero asignado	5 de septiembre de 2024 a las 6:00 p.m.

REQUISITOS

- Debe estar a paz y salvo por todo concepto, cuota de administración, sanciones por conveniencia, sanción asistencia de asamblea, cuota extraordinaria, intereses, etc. A 31 de agosto de 2024.
- No tener ningún compromiso, llamado de atención y/o proceso vigente por tema de conveniencia, por comportamientos o actos en contra de la paz y armonía del conjunto.

TENER EN CUENTA QUE:

- Para mayor transparencia el sorteo se hará presencial, si el postulante no puede estar presente en el momento del sorteo, puede enviar mediante comunicación escrita la autorización para que una persona mayor de edad lo represente.

Coordenadora:
EVELYN TATIANA DOMÍNGUEZ
Representante Legal y Administradora

Carrera 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744

Buenas tardes señores copropietarios y residentes espero que se encuentren muy bien. Debido a la situación que se presentó hoy en las horas de la mañana con el robo de una moto al frente en conjunto con el Consejo de administración se aceleró la apertura para el sorteo de espacios de estacionamiento de carro y de moto. Por ello agradezco LEER la convocatoria para asignación de estacionamientos de moto y carro. Tengan en cuenta los requisitos y las fechas.

5:06 p. m. ✓

CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

SORTEO ESPACIO ESTACIONAMIENTO DE CARRO Y MOTO
PERIODO 1 DE SEPTIEMBRE 2024 A 30 DE NOVIEMBRE 2024

PROCESO

Si se encuentra interesado en tener espacio de estacionamiento para moto y carro deberá hacer llegar los siguientes documentos vigentes a la oficina de administración **hasta el 4 de septiembre a las 6:00 p.m.:**

LISTADO DE DOCUMENTOS

- Tarjeta de propiedad del vehículo (carro o moto). Si la tarjeta está en trámite debe presentar contrato de compraventa (recuente que el vehículo debe estar a nombre del propietario del inmueble o de alguno de los residentes).
- SOAT vigente.
- Técnico-mecánica vigente (si este aplica).
- Carta de compromiso totalmente diligenciada y firmada la reclama en la oficina de Administración en los horarios de atención establecidos.

CRONOGRAMA

Actividad	Fecha y hora
Sorteo de carros salón social piso 3	4 de septiembre de 2024 a las 7:00 pm
Sorteo de motos salón social piso 3	4 de septiembre de 2024 a las 8:00 pm
Entrega del parqueadero asignado	5 de septiembre de 2024 a las 6:00 p.m.

REQUISITOS

- Debe estar a paz y salvo por todo concepto, cuota de administración, sanciones por conveniencia, sanción asistencia de asamblea, cuota extraordinaria, intereses, etc. A 31 de agosto de 2024.
- No tener ningún compromiso, llamado de atención y/o proceso vigente por tema de conveniencia, por comportamientos o actos en contra de la paz y armonía del conjunto.

TENER EN CUENTA QUE:

- Para mayor transparencia el sorteo se hará presencial, si el postulante no puede estar presente en el momento del sorteo, puede enviar mediante comunicación escrita la autorización para que una persona mayor de edad lo represente.

Coordenadora:
EVELYN TATIANA DOMÍNGUEZ
Representante Legal y Administradora

Carrera 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744

5:06 p. m. ✓

Se realizan unas zanjas en la zona de los parqueaderos nuevos, con el fin de que no es empoce el agua y genere lodo.



TOTAL, COSTOS DE PROYECTO \$20.190.698

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

PROYECTO CANCHA



Movimiento de tierra y aplanamiento COSTO \$2.200.000



COSTO VIAJES DE TIERRA NEGRA Y PASTO \$1.400.000

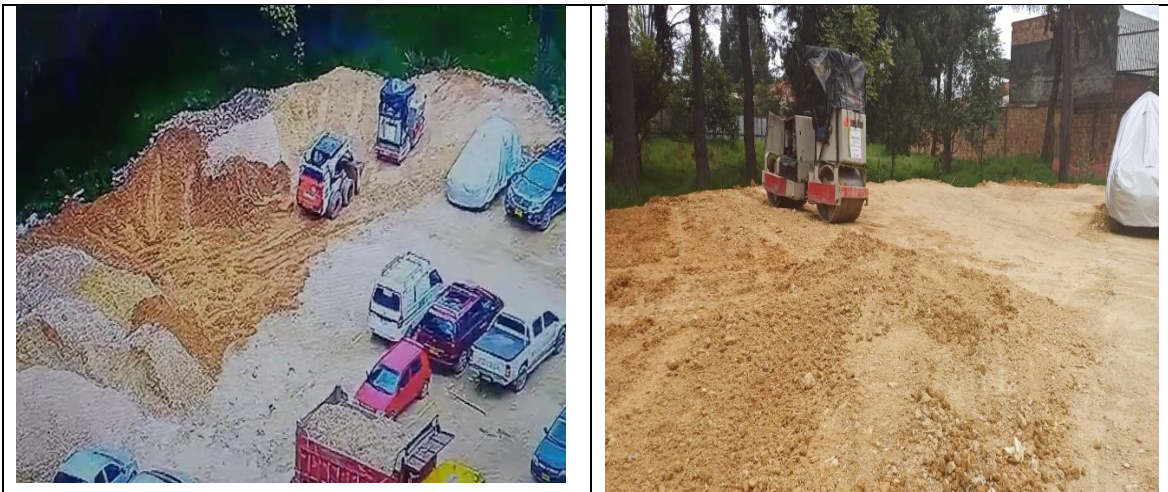


VALOR ESCOMBROS \$600.000

14 de mayo. Se compartió a la comunidad fotos del avance que se viene presentando en el proyecto de ampliación de parqueaderos diagonal al parque de mascotas.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Valor: \$1.700.000

Se instalaron reflectores faltantes en zona de parqueaderos y se hace la poda de ramas en árboles.



20 de mayo. Se hace la adecuación de 3 metros para las canchas de futbol para el espacio perimetral que se utilizará.



COSTO ARCOS \$1.200.000

Se recibe visita por parte de secretaria de Ambiente para verificación forestal de los árboles plantados en zona de la cancha y parqueaderos.

[illegible]

Se hace la compra de las mallas para la cancha de futbol del conjunto.



Valor del insumo: \$471.200

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

Se realiza la poda de los árboles en peligro dentro del conjunto y por recomendación de la secretaria de Ambiente.



Valor del servicio: \$1.800.000

14 junio. Se realiza el ajuste de reflector que enfoca la cancha de futbol



15 de junio. Se realiza la recolección de escombros y basuras en el parque de mascotas, parqueadero y cancha de fútbol



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



COSTO DEMARCACION \$1.600.000

13 de agosto. Se hace instalación de cadena y candado a la cancha de futbol para evitar accidentes y ser utilizado sin permiso de administración.



COSTOS TOTAL PROYECTO \$10.971.000

PROYECTO BBQ

Se realiza testero para fundir placa de adecuación del BBQ asador en la cancha de futbol.





18 de julio. Se realiza la compra del material para armado del BBQ



VALOR DEL INSUMO: \$386.000

Se inicia el armado de la parrilla asador, con el fin de compartir el día sábado en la integración de propietarios y residentes de la copropiedad.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

Se hace la poda y la limpieza para evento de la inauguración de la cancha de fútbol.



Se culmina la adecuación y construcción del bbq con sus respectivos terminados.



Se culmina la adecuación y construcción del bbq con sus respectivos terminados.



VALOR DEL INSUMO: \$450.000

COSTO TOTAL PROYECTO \$836.000

PROYECTO DUCTOS

Ingreso de técnico IGS INTEGRAL GROUP SERVICE S.A.S previa autorización de residentes por ventanas cocina o alcoba.

Se encuentran los ductos en estado de suciedad extrema encontrando basura residuos orgánicos de desecho comida paquetes ropa y en algunos casos bolsas con excremento humano y animal, generando olores incómodos.



Previo a inicio de instalación nuestro técnico realiza colocación de planchones de trabajo que aseguren firmeza para ejecutar la actividad posteriormente un barrido y disposición de las basuras



Una vez aseguradas las plataformas y el sitio aseado se da inicio a proceso de cableado e instalación tubería cajas inspección y fuentes energización y su cableado de conducción, así como los dispositivos de seguridad adquiridos por la copropiedad cámaras sensores.



TORRE 1 DUCTOR SECTOR B

ANTES



TORRE 1 DUCTO SECTOR A

ANTES





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

TORRE 2 DUCTOS SECTOR A

ANTES



TORRE2 DUCTO SECTOR B



TORRE 2 DUCTO SECTOR C





TORRE 3 DUCTO SECTOR B

ANTES



TORRE 3 DUCTO SECTOR A

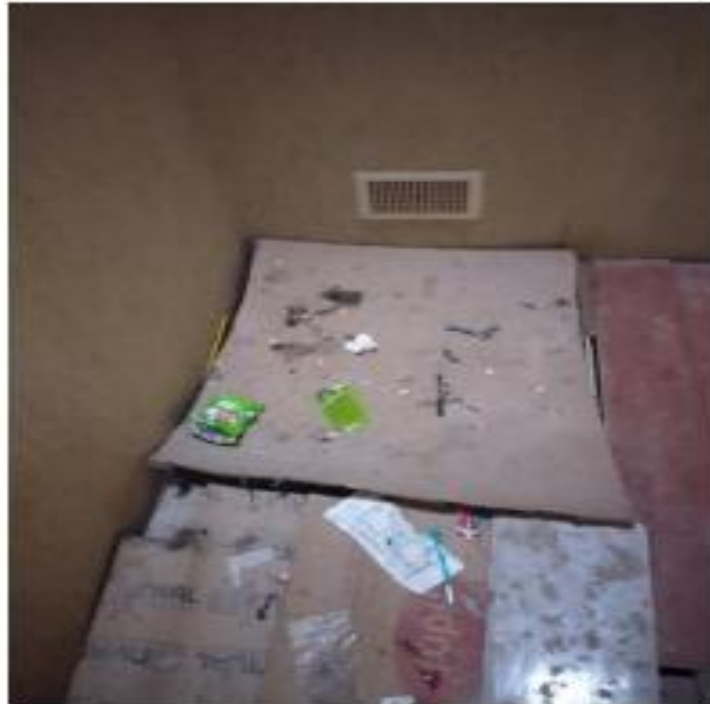
ANTES





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

TORRE 4 DUCTOR SECTOR A



TORRE 4 DUCTO SECTOR B





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

DUCTOS ACTUAL



Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5





COSTO TOTAL PROYECTO \$36.500.217

MEJORAMIENTO FACHADA INGRESO CONJUNTO

16 de agosto. Se inicia fabricación de materia en puerta de ingreso vehicular.



COSTO TOTAL \$456.000

Insumo	Valor
2 kilos de cemento	\$66.000
1 metro de arena de peña	\$130.000
200 bloques N.4 rojo	\$260.000

17 de agosto. Se continua con la adecuación de la materia del ingreso vehicular.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Se compra los insumos faltantes para culminar el proyecto de la materia en la puerta vehicular.



COSTO TOTAL \$48.600

Insumo	Valor
12 bloques N.4 blanco	\$15.600
1 bulto de cemento	\$33.000

Se ejecuta el pañete de la materia.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

23 de agosto. Se continua con el pañete de la materia.



Se culmina el pañete de la materia de ingreso al conjunto.



Se inicia la aplicación del graniplast a la materia como terminación del diseño.



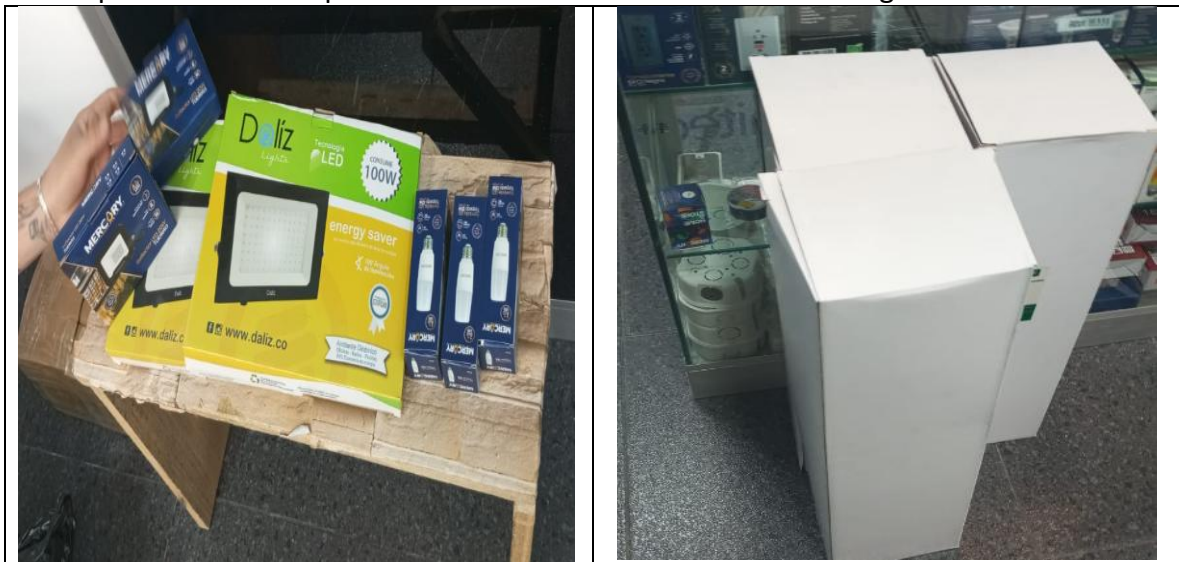
Se compra el graniplast faltante para terminación de materia



COSTO TOTAL \$565.996

Insumo	Valor
1 bulto de cemento	\$37.999
5 kilos de cemento	\$19.997
1 llana para graniplast	\$27.999
120 kilos de graniplast	\$479.999

Se compran los insumos para la luminaria de la materia nueva del ingreso vehicular.



COSTO TOTAL \$701.226

Insumo	Valor
1 curva EMT ½	\$798



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

2 cajas 5800 metálicas	\$4.202
2 terminales de ½	\$1.849
1 unión EMT	\$798
1 rollo de cable #12 negro	\$241.597
2 tapa ciegas	\$2.689
1 extender HDMI 30 mtrs	\$16.807
1 cinta aislante negra grande	\$3.782
1 caja de 8 circuitos	\$37.815
1 paquete de amarres	\$3.361
1 tubo EMT	\$10.756
3 postes (cigarrillos)	\$315.126
Transporte	\$18.100

Se instala reflectores para iluminar de manera más optima la fachada (nombre del conjunto).



COSTO TOTAL \$ 251.260

Insumo	Valor
3 torpedos 12w	\$25.210
2 reflectores 20w	\$45.378
2 reflectores led 100w	\$80.672
Mano de obra	\$100.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

Se compra insumos para fundir postes para la iluminación de la materia y insumos faltantes de luz



COSTO TOTAL \$ 95.600

Insumo	Valor
1 bulto de cemento	\$33.000
2 lonas de gravilla	\$17.000
12 curvas 1/2	\$9.600
6 tee ½	\$36.000

Se Avanza en el tema de la instalación de la luz en la materia de ingreso vehicular, de la mano del señor Rubén Rodríguez.



25 de septiembre. Se realizan las bases para los reflectores de la entrada peatonal



Se realiza la siembra de las matas en la materia nueva de la entrada vehicular.



27 de septiembre. Se continua con la siembra de las matas en la materia ya existente del ingreso peatonal del conjunto y en los jardines internos.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



COSTO TOTAL \$1.000.000

Servicio	Valor
Apoyo en jardinería	\$1.000.000

Se inicia la instalación de cables para los reflectores de la materia existente en entrada peatonal.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

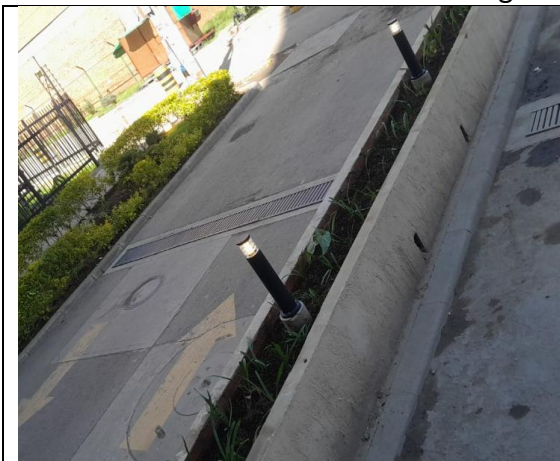


03 de octubre. Se continua satisfactoriamente con la instalación de la tubería y los reflectores del aviso de Gerona.



Valor total: \$34.594 (chazos, abrazaderas, cajas 5800, tubos luz)

Revisión de luminarias en materia de ingreso vehicular, quedando funcionando sin novedad.



Se adecuo y ordeno de una manera más estética y bonita la materia del ingreso a la portería.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



Valor de los insumos: \$150.000



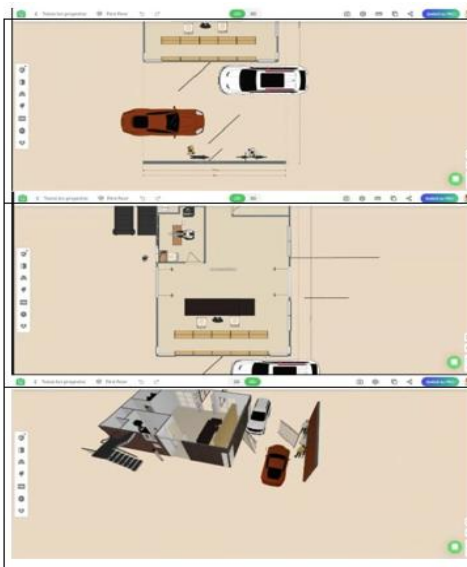
COSTOS TOTALES DEL PROYECTO \$3.303.276

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



PROYECTO MODERNIZACION PUERTA VEHICULAR

Se hace reunión virtual con el ingeniero Álvaro de IGS para la socialización del diseño de la automatización de la vehicular





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



13 abril. Se hace el seguimiento al proyecto de la instalación del sistema ingreso vehicular

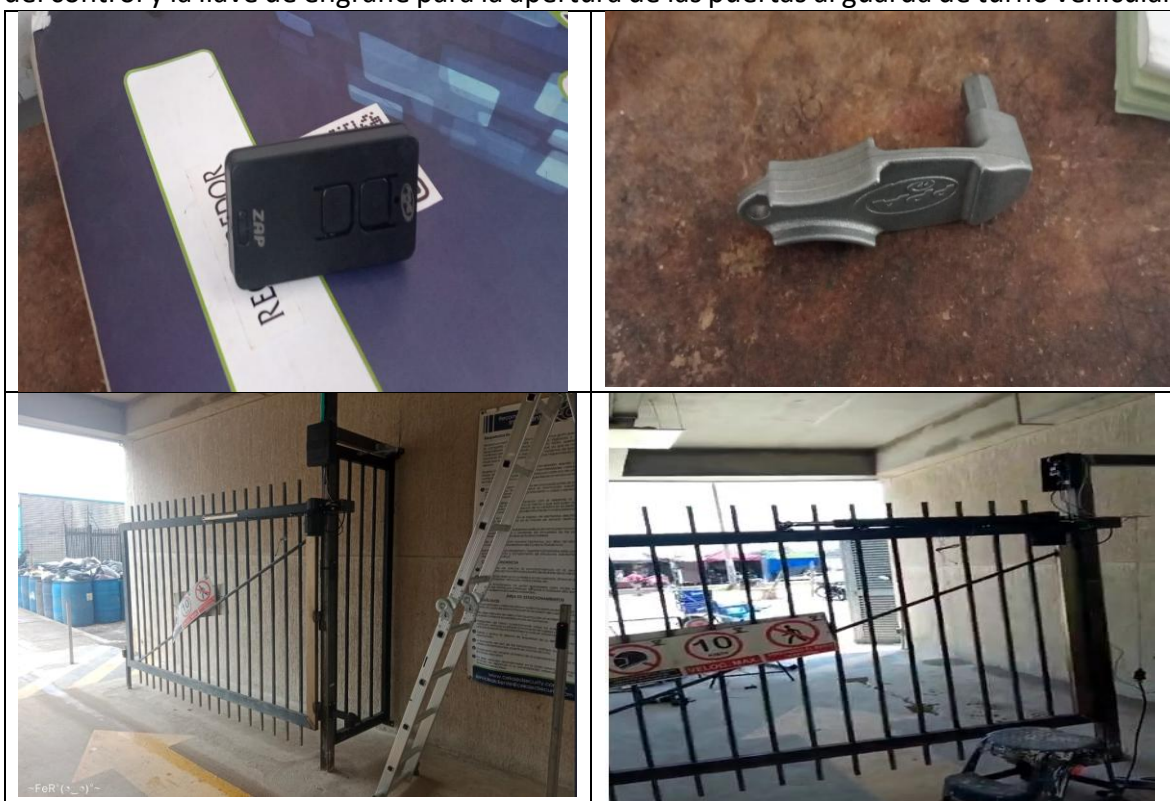




CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



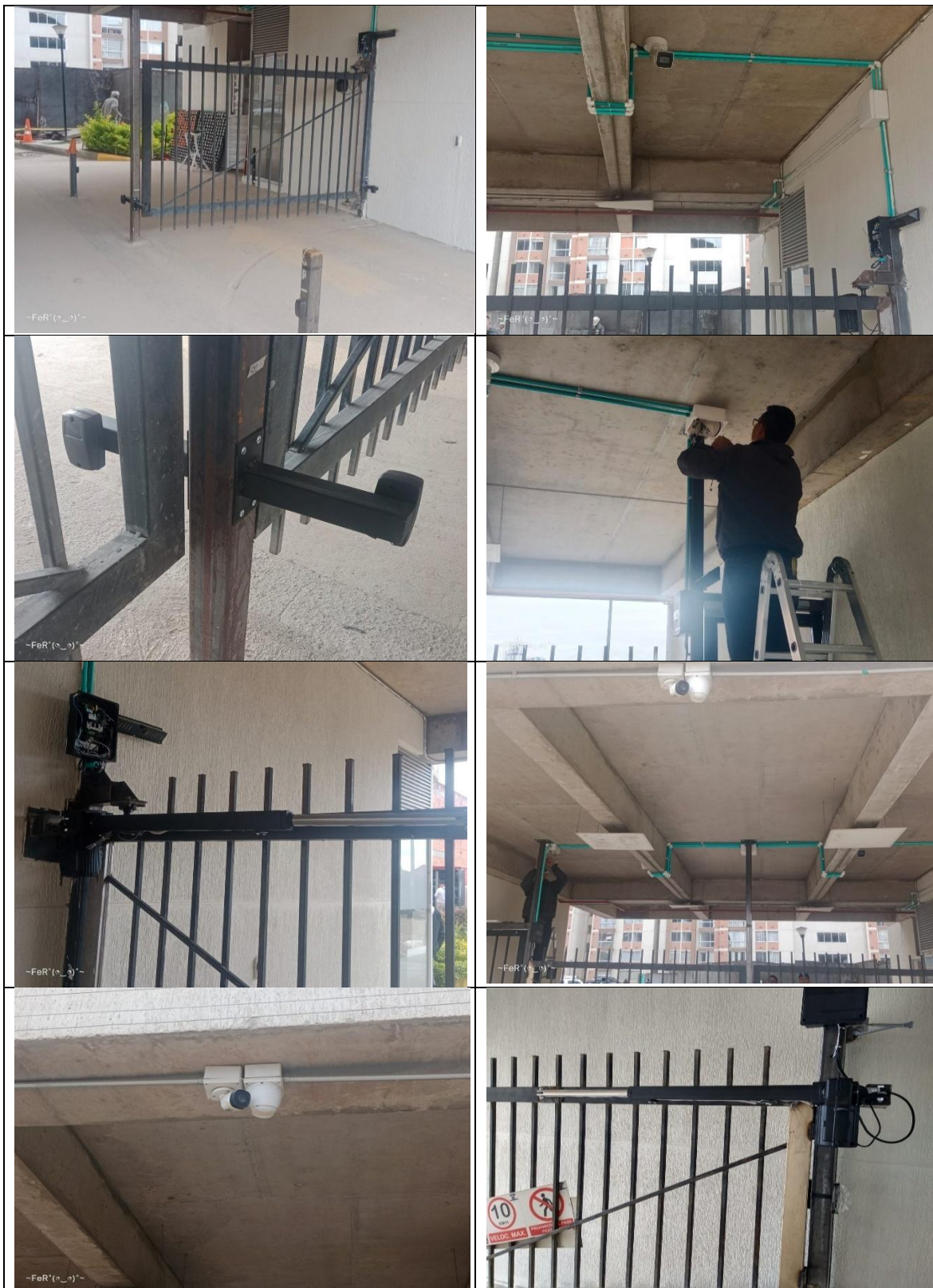
18 de abril. Se entrega el sistema de ingreso vehicular por parte de IGS, haciendo la entrega del control y la llave de engrane para la apertura de las puertas al guarda de turno vehicular.



26 de abril. Se realiza el seguimiento al proyecto de la entrada/salida vehicular, evidenciando los dispositivos instalados para la eficacia del proceso en seguridad del Conjunto.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

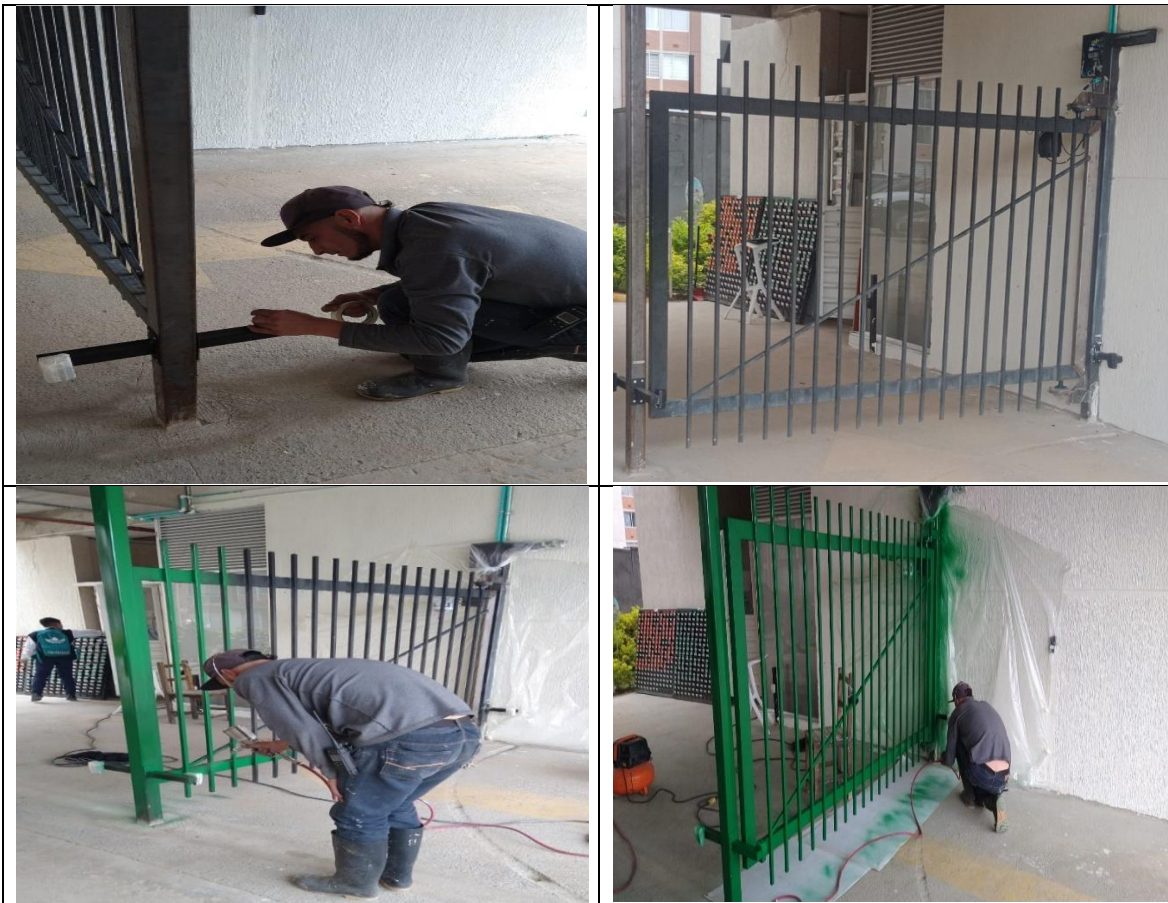


Se realiza pintura de la reja del ingreso vehicular

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744

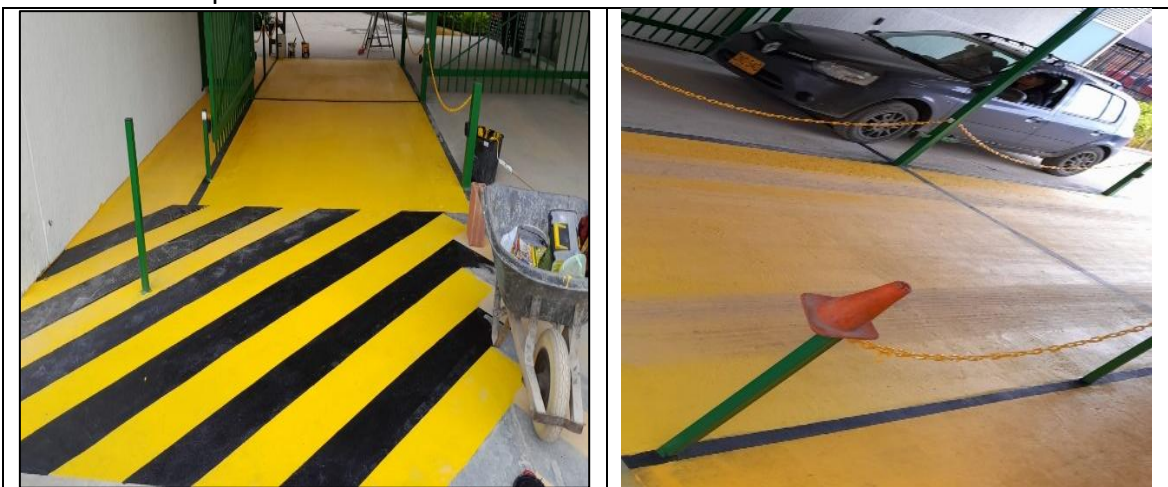


CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Valor del pintura: \$394.000

Terminación de pintura en salida vehicular



Valor del mantenimiento: \$ 1.024.258

Se coloca la señalización en la puerta de ingreso vehicular.



15 de mayo. Se hace la instalación de los reductores de velocidad en zona de ingreso y salida vehicular



Valor del insumo: \$1.355.410

25 de mayo. Compra de señalización faltante para la puerta de ingreso vehicular.



Valor del insumo: \$388.000

Se hace la instalación de la señalización de la puerta vehicular



Se hace la pintura faltante de la señalización 10 km/h y las flechas en ingreso y salida de la puerta vehicular.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



VALOR DE INSUMO: \$70.000
ingreso vehicular.



COSTOS TOTAL PROYECTO: \$39.962.719

PROYECTO MEJORAMIENTO DE LA VIA



12 de diciembre, de manera oficial se inician labores para el mejoramiento de la Via y se envia imágenes a todos los grupos de whatsapp de las 4 Torres para que estén enteradas.



COSTO DE LA VIA \$11.000.000

6 de enero se hace la entrega oficial y formal a toda la comunidad sobre los trabajos que se hicieron en la vía con la rejilla del resumidero de agua a la entrada del conjunto



Excavación caja desagüe entrada	\$2.300.000
Total	\$2.300.000

Se hacen varias cotizaciones para evaluar la mejor oferta y así poder dar arreglo a la vía de acceso vehicular.



Se realiza la reunión del Comité técnico para exponer ideas, realizar los pliegos y recibir propuestas en cuanto el arreglo de la vía.



Se recibe visita de los técnicos e ingenieros interesados en participar en el arreglo de la vía



15 de julio. Se hace la evaluación de propuestas para el arreglo de la vía.



Se hace la reunión para que cada empresa que se convocó para el arreglo de la vía, exponga su propuesta al comité técnico de preselección

➔ Reenviado

JUAN CARLOS RINCÓN DÍAZ
INGENIERO CIVIL Y ESPECIALISTA EN GERENCIA INTEGRAL DE OBRAS
Regist. D.C. 12 DE JULIO DE 2024

COTIZACIÓN No. 001

PDF

Propuestas arreglo vía finales.pdf

12 páginas • PDF • 4 MB

↓

2:55 p.m. ✓✓

Este es el orden de las propuestas para que ustedes las puedan ir revisando a medida de que los proponentes hacen defensa de su cotización

2:55 p.m. ✓✓

PROVEEDOR	TIEMPO DE EJECUCIÓN	VALOR DE OBRA	TELEFONO	HORA REUNIÓN
JUAN CARLOS RINCON	60 DÍAS	\$ 112.688.751	3107893206	07:00PM
CONCIVIEQ SAS	40 DÍAS	\$ 92.320.794	3133979624	07:20PM
ECAP INGENIERIA SAS		\$ 125.920.949	3008444109	07:40PM
CONARQ ARQ. JAIME MALAVERA	60 DÍAS	\$ 114.055.159	3123708243	08:00PM
INVERCOLING SAS	30 DÍAS	\$ 136.980.477	3123892442/ 3142965082	08:20PM
CONANDES	45 DÍAS	\$ 155.614.721	3004412634	08:40PM

21 de julio. Se realiza la reunión extraordinaria de copropietarios con los delegados de cada torre, para evaluar las propuestas de las empresas seleccionadas para el arreglo de la vía principal de ingreso al conjunto, quedando seleccionada la empresa INVERCOLING SAS elegida por unanimidad.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



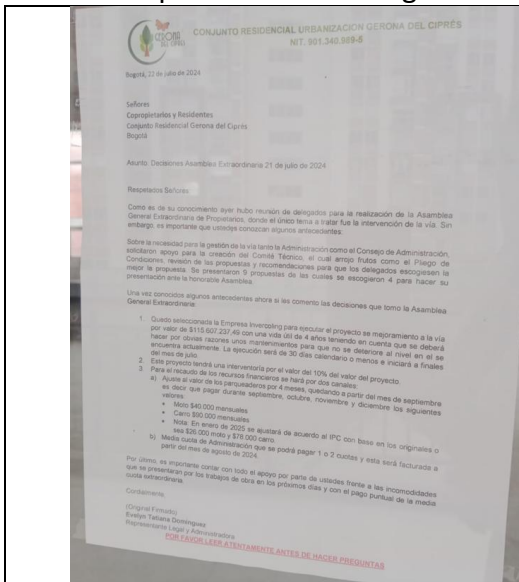
VALOR INSUMOS COMPARTIR: \$70.500

Se informa por medio de WhatsApp información importante de interés sobre los avances del arreglo de la vía y se informó las alternativas de incremento de parqueadero para los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre, esto con el fin de recaudar el dinero del arreglo de la vía, los cuales quedarán así:

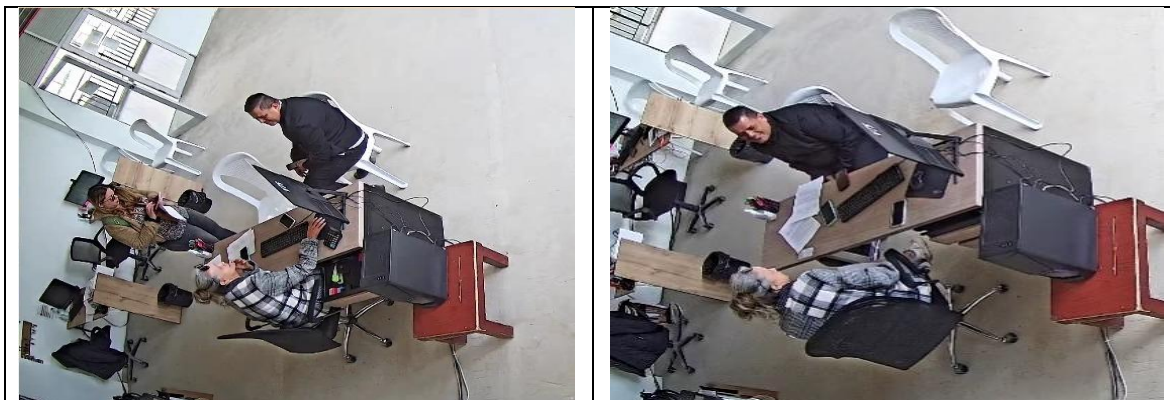
Moto: \$40.000

Carro: \$90.000

Por otro lado, la media cuota extraordinaria que se podrá pagar en 1 o 2 cuotas y que será facturada a partir del mes de agosto de 2024.



Se realiza la firma con la empresa INVERCOLING quien realizará el arreglo de la vía principal.



25 de julio. Se hace el abono del 50% a la empresa que va a realizar el proyecto de mejoramiento de la vía



VALOR DEL CONTRATO A INVERCOLING \$126.000.000

Se realiza la reunión con el señor Jaime Malavera quien es el interventor del plan mejoramiento de la vía junto con la empresa Invercoling, para revisar detalles puntuales e importantes para el inicio del proyecto.



30 de julio. Se comparte por WhatsApp el comunicado informando la fecha de inicio (01 de agosto 2024) y fin (01 de septiembre 2024) del proyecto de la vía, con las recomendaciones generales para poder realizar el trabajo de manera más cómoda y efectiva.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

CIRCULAR INFORMATIVA

INICIO DE OBRA DEL MEJORAMIENTO VIA DE INGRESO CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL CIPRÉS

La empresa INVERCOLING S.A.S en conjunto con la administración del Conjunto Residencial Gerona Del Ciprés informa a los habitantes de dicha comunidad que se va a dar inicio a la obra del mejoramiento de la vía de acceso al conjunto el día 01 de Agosto del 2024

VIA DE ACCESO TEMPORAL PARA LA ENTRADA Y SALIDA DE VEHICULOS Y PASO PEATONAL
Fecha de Inicio: 01 de Agosto del 2024
Fecha de Finalización: 01 de septiembre del 2024

Se le informa a los habitantes del Conjunto Residencial Gerona Del Ciprés que habrá cierre total de la vía principal de acceso al conjunto que se habilitará la vía de acceso norte o ferroviaria del conjunto de manera temporal, mientras se lleva a cabo la ejecución de obra donde se evidenciarán las debidas señalizaciones de ingreso y salida de vehículos y peatones.

Representante Legal INVERCOLING S.A.S <u>ORIGINAL FIRMADO</u> Ing. Jimmy Moreno	Administración/Representante Legal GERONAL DEL CIPRÉS <u>ORIGINAL FIRMADO</u> Taliana Domínguez
---	---

Carrera 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744 Tel: 6013099030

Buenos días señores copropietarios y residentes deseándoles una excelente jornada para el día de hoy. Por favor tengan presente la siguiente información

10:17 a.m. ✓



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

CIRCULAR INFORMATIVA

INICIO DE OBRA DEL MEJORAMIENTO VIA DE INGRESO CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL CIPRÉS

La empresa INVERCOLING S.A.S en conjunto con la administración del Conjunto Residencial Gerona Del Ciprés informa a los habitantes de dicha comunidad que se va a dar inicio a la obra del mejoramiento de la vía de acceso al conjunto el día 01 de Agosto del 2024

VIA DE ACCESO TEMPORAL PARA LA ENTRADA Y SALIDA DE VEHICULOS Y PASO PEATONAL
Fecha de Inicio: 01 de Agosto del 2024
Fecha de Finalización: 01 de septiembre del 2024

Se le informa a los habitantes del Conjunto Residencial Gerona Del Ciprés que habrá cierre total de la vía principal de acceso al conjunto que se habilitará la vía de acceso norte o ferroviaria del conjunto de manera temporal, mientras se lleva a cabo la ejecución de obra donde se evidenciarán las debidas señalizaciones de ingreso y salida de vehículos y peatones.

Representante Legal INVERCOLING S.A.S <u>ORIGINAL FIRMADO</u> Ing. Jimmy Moreno	Administración/Representante Legal GERONAL DEL CIPRÉS <u>ORIGINAL FIRMADO</u> Taliana Domínguez
---	---

Carrera 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744 Tel: 6013099030

10:17 a.m. ✓

Se da inicio a la obra para el arreglo de la vía, reuniéndose la empresa que liderará la labor y el interventor.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se reúnen los entes principales que se encuentran trabajando en pro de la mejoría de la vía.



Se comparte información a los residentes sobre el inicio de las obras en la vía, indicando las vías de acceso provisionales al conjunto.



09 de agosto. Se realiza la reunión presencial con el Ingeniero líder de la obra del arreglo de la vía Jimmy Moreno y el interventor Jaime Malaver, junto a su grupo de trabajo.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



Se comparte por medio de WhatsApp los avances de la obra en pro del mejoramiento de la vía.





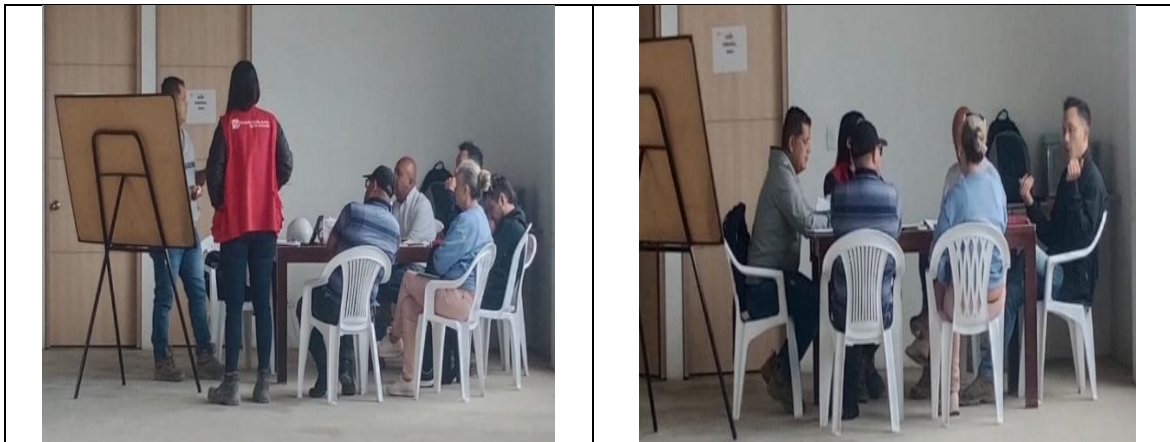
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Continúa el arreglo de la vía, arreglando los ductos y cuadrando la tubería.



Se hace reunión con los miembros del Comité técnico, Ingenieros de obra, Interventor y administración para revisar avances de la obra, cronograma de actividades, presupuesto y demás detalles importantes para culminar el proceso de manera satisfactoria.



Se realiza alquiler para realizar trabajos con el vector, para realizar la respectiva limpieza en las tuberías de las cajas de la vía



VALOR DEL MANTENIMIENTO: \$ 2.023.000

Servicio	Valor
Sondeo y lavado de redes con vector	\$1.000.000
1 hora adicional de vector	\$300.000
Suministro de agua para lavado	\$350.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

1 hora stand by de carrotanque	\$50.000
IVA	\$323.000

Se realiza reunión con el Ingeniero líder del proyecto del arreglo de la vía, el interventor Jaime Malavera y el comité técnico para revisión de avances de la obra.



Avanza el proyecto del arreglo de la vía, aplicando el pendare como parte del proceso de pavimentación.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se pone en marcha la aplicación de asfalto con la maquina neme.



Se realiza la compra de las canecas para instalar en la vía y así restringir el paso de vehículos pesados de gran dimensión.



COSTO TOTAL \$300.000

Servicio	Valor
----------	-------



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

Compra de 4 canecas	\$260.000
Transporte	\$40.000

Se hace el llenado de las canecas con material macizo, con el fin de obstaculizar la entrada de vehículos pesados desde la sala de ventas.



Se realiza reunión para revisión de avances de la entrega de la obra.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

04 de septiembre. Reunión con el Comité técnico, ingeniero líder de la obra, interventoría y administración para inspeccionar temas importantes y falencias presentadas hasta el día de hoy.



Se avanza con el tema de la poda en zonas externas al conjunto, zonas verdes al lado de la vía.



Se continua con la poda de la parte externa del conjunto.



Se compra la pintura y el polvo reflectivo para los jerseys en vía principal.



COSTO TOTAL \$ 319.998

Insumo	Valor
2 galones de pintura tráfico amarillo	\$259.998
2 kilos de polvo reflectivo	\$59.999

13 de septiembre. Se realiza reunión con el Comité técnico, ingenieros de la obra, interventoría y administración para revisar últimos detalles para recibir la vía.



14 de septiembre. Se compran y se instalan los jerseys para evitar el paso de vehículos grandes.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



COSTO TOTAL \$3.300.000

Insumo	Valor
Suministro y transporte de 4 jerseys	\$3.300.000



COSTO TOTAL \$119.997

Insumo	Valor
2 galones de thinner acrílico	\$103.998
2 rodillos ese 3	\$9.998
1 brocha	\$5.999



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

20 de septiembre. Se realiza reunión con ingenieros líderes de la obra de la vía, comité técnico, interventoría y administración para finalizar detalles para la reunión con delegatarios el sábado 21 de septiembre.



21 de septiembre. Se realiza reunión con los delegatarios, ingenieros de la obra y administración para entrega de informes sobre el arreglo de la vía y con el abogado Cristian Rodríguez, quien lleva el proceso de la demanda con la constructora.



VALOR INTERVENTORIA \$14.659.178

Se realiza el desagüe en la entrada por agua acumulada en andén peatonal.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



Se ejecuta la compra de 20 canecas para colocarlas en el sendero, con el fin de dividir los dos sentidos viales.



Costo total: \$670.000

Insumo	Valor
Compra de 20 canecas metálicas	\$600.000

Transporte	\$70.000
------------	----------

04 de octubre. Se realiza la pintura para adecuación de las canecas para que sean viables para la separación de los sentidos en la vía.



Se ejecuta el proyecto de colocar un gábelo (barrera), esto con el fin de impedir el ingreso de los vehículos grandes por la vía principal.



Costo total: \$2.160.000

Insumo y servicio	Valor
Materiales y mano de obra fabricación de gábelo	\$2.160.000



Costo total: \$279.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

Insumo	Valor
1 metro de mixto	\$180.000
3 bultos de cemento	\$99.000

Se realiza la compra de cadena gruesa para unir las canecas que dividen sentido de ida y venida al frente del conjunto.



Costo total: \$2.394.000

Insumo y servicio	Valor
200 metros de cadena ¼	\$2.394.000

Continua el proyecto de relleno y fundición de las canecas y se realiza soldadura en las tapas para evitar robos o perjuicios en las mismas.



08 de octubre. Se compra más material para complementar la fundición de las canecas que separaran la vía.



Costo total: \$492.000

Insumo	Valor
2 metros de mixto	\$360.000
4 bultos de cemento	\$132.000

09 de octubre. Se inicia con la soldadura de las canecas para separación de la vía por parte del señor Gustavo Velosa (ornamentador).



Costo total: \$300.800

Servicio	Valor
Soldadura y adecuación de cadena en canecas	\$300.800

Se hace la instalación de la señalización de altura entrada principal de 2.30 metros evitando la circulación de carros grandes y velocidad máxima 10km/h.



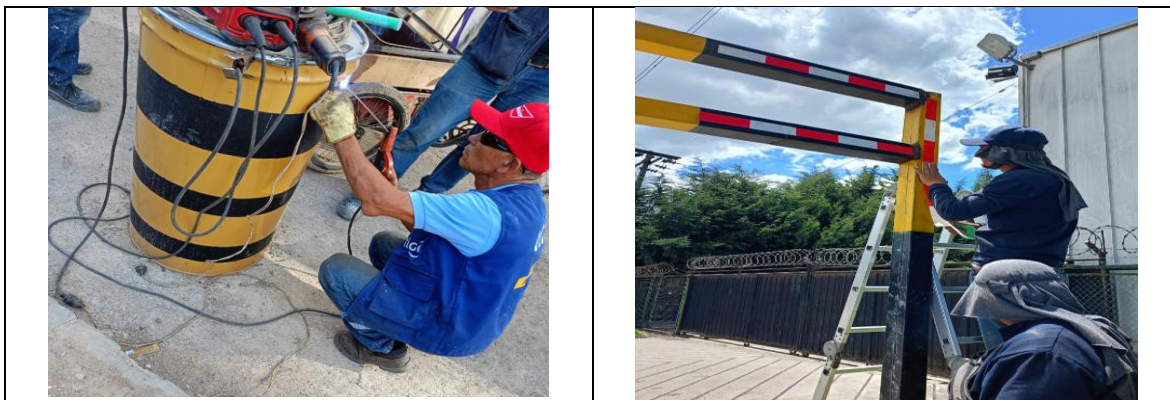


Costo total: \$240.000

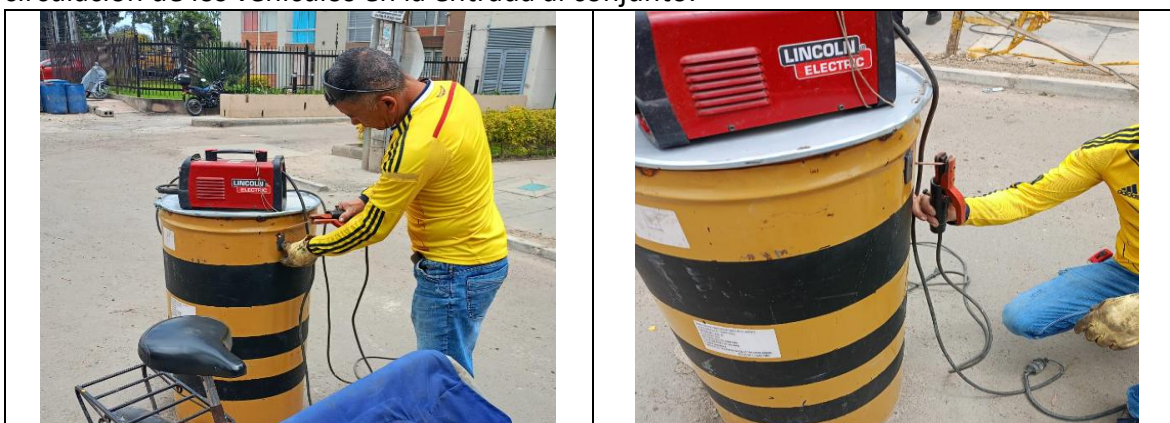
Insumo	Valor
2 señales galvanizadas en vinilo reflectivo	\$240.000



Se avanza con la soldadura de la cadena a las canecas y se coloca la cinta reflectiva en la barrera de altura.



Se continua con la soldadura de la cadena a las canecas, con el fin de mejorar el tema de circulación de los vehículos en la entrada al conjunto.



Se culmina con la soldadura de las canecas faltantes, dejando listo el tema de circulación en dos sentidos en la vía principal.



Se procede a realizar la marcación en el piso de las flechas en diferentes sentidos de la circulación vial y prohibido parquear a la salida del conjunto.



17 de octubre. Se pinta señalización de prohibido parquear en sitios señalados como críticos a la salida del conjunto.



19 de octubre. Se compra e instala la señalización de VIA CERRADA, con el fin de informar a los vehículos que quieran circular hacia el barrio y no vivan en el conjunto.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



VALOR TOTAL DE LA SEÑALIZACIÓN: \$465.000

Se hace la instalación de las cintas reflectivas en las canecas de división de la vía.



Costo cinta \$90.000

Se hace la plantación de matas para el sendero en anden de la vía.



De la empresa que realizo el arreglo de la vía, retoman labores para tapar los huecos presentados en la vía.



La empresa Invercoling continua con el resane de los orificios presentados en la vía de acceso al conjunto.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



La empresa Invercoling, avanza con el taponamiento de los huecos presentados en la vía.





Se continua con el resane de los huecos de la vía y la rana aplanadora para nivelar el asfalto.



27 de diciembre. Se evidencia movida de los jerseys de la entrada por cierre de vía que colinda con el ferrocarril.



Se hace el corte a la estructura de la barrera que impida el paso a cargos de gran tamaño, por la dificultad de ingreso del camión de basuras.



COSTO TOTAL DE PROYECTO \$167.319.973

Luego de hacer énfasis y explicación del avance de los proyectos, el valor y el resultado se evidencia en las imágenes como se realizó cada uno y el proceso que esto conlleva.

Por otro lado, la señora Tatiana se dirige a los propietarios para invitarlos a que sigan en la lucha frente al conjunto, que no abandonen o arrienden sus predios para que en comunidad se siga dando el avance, la dedicación y los resultados de un mejor ambiente para vivir.

Se les informa sobre la reunión virtual que realizaron los entes reguladores del proyecto de Gerona, sobre la reactivación de la construcción de la torre 5 a inicios de febrero y que a la fecha no se ha visto avance de lo acordado con la comunidad, también se les dio a conocer la gestión que se ha realizado enviando peticiones por correo electrónico donde no se ha recibido respuesta.

Se realiza un acumulado de mes a mes donde se muestra la gestión realizada en la compra y cambio de los insumos importantes para el funcionamiento del conjunto tales como: las impermeabilizaciones, los cambios de bombillos, cambio de tejas, cambio de tubos, mantenimientos de la planta eléctrica, fumigaciones, podas de las zonas verdes y las intervenciones realizadas dentro de los apartamentos por filtraciones o humedades que vienen desde la fachada.

EVENTOS

4 de julio. Se hace la invitación a todos los residentes del conjunto a participar activamente en el curso de primeros auxilios que se realizará el domingo 07 de julio, compartiendo la circular por medio de WhatsApp y pegando la información en todas las torres.



Se comparte invitación para participar en la inauguración de la cancha, armando equipos de 5 personas para participar del evento.



Se realiza alquiler de un muñeco RCP para capacitación primeros auxilios.



VALOR DEL ALQUILER: \$60.000

7 de julio. Se realiza capacitación de primero auxilios organizada hoy de 08:00am a 12:00pm



9 de julio. El grupo de mantenimiento recibe capacitación de primeros auxilios, con el fin de que todos estemos preparados para poder atender una emergencia.



20 de julio. Se hace la inauguración de la cancha, iniciando con un gran torneo por equipos niños, femenino y masculino adultos.



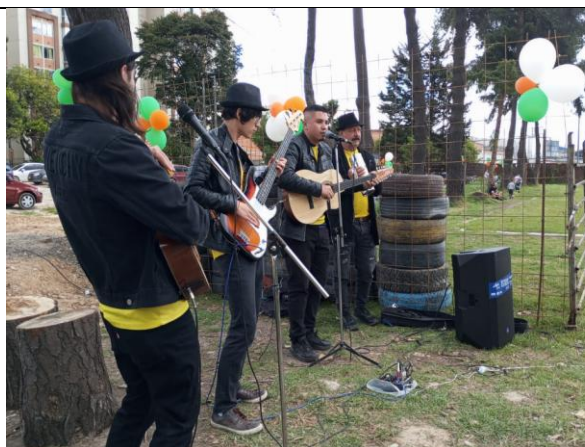


CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



VALOR DE ARBITRAJE: \$56.000

Se contrata un grupo de música carranguera tropical para que anime el evento e integre mas amenamente a los residentes y/o propietarios.



VALOR DEL SERVICIO: \$640.000

Se hace de compartir un delicioso asado, postres y cerveza para recolección de fondos para el proyecto del arreglo de la vía principal.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



VALOR DE LOS INSUMOS: \$ 4.451.910

Se realizan las compras para la inauguración el día de mañana.

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



01

COSTO TOTAL \$1.510.804

Insumo	Valor
Insumos de plaza	\$171.550
13 libras de callo	\$313.920
Calderos y cucharas	\$581.000
cuchillos	\$34.000
Agua y arroz	\$28.800
desechables	\$58.300
Habas y cilantro	\$61.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

Kilo de carne de cerdo goulash	\$42.534
aceite	\$5.500
margarina	\$5.000
aguacates	\$102.000
Gasolina transporte para las compras	\$50.000
Almuerzo compras	\$39.000
Parqueadero compras	\$7.200
Propina cargador de mercado y cuidado carro	\$11.000

15 de septiembre. Se realiza un mondongo de compartir con los residentes y copropietarios, con motivo de la apertura de la vía.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



INGRESOS

VENTAS		
CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR
PLATO \$15.000	92	\$1.380.000
PLATO \$10.000	9	\$90.000
PLATO \$8.000	9	\$72.000
SUBTOTAL	110	\$1.542.000
CERVEZA SIX \$20.000	21	\$420.000
CERVEZA \$3.000	2	\$6.000
SUBTOTAL	128	\$426.000
TOTAL		\$1.968.000

TOTAL

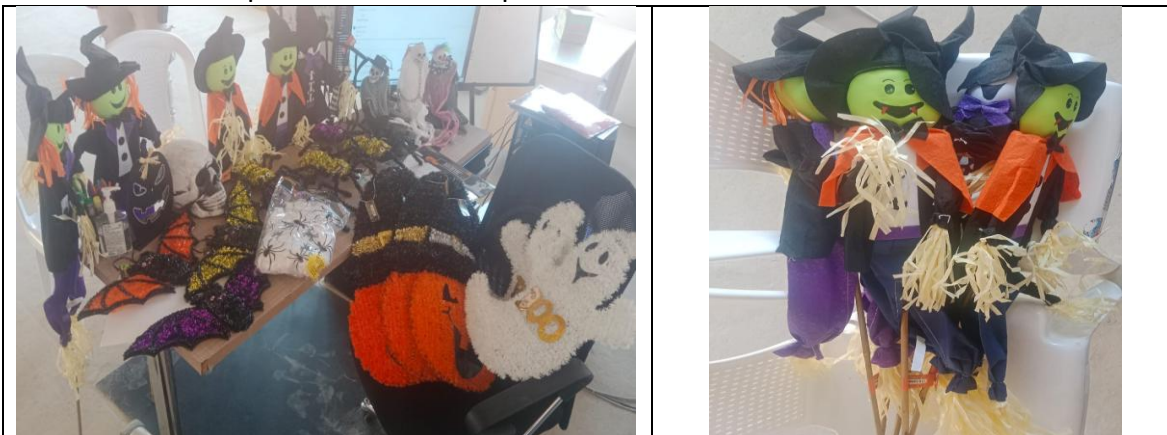
CONCEPTO	VALOR
GASTOS	\$1.510.804
VENTAS	\$1.968.000
UTILIDAD	\$457.196

CONCEPTO	VALOR
GASTOS	\$929.804
VENTAS	\$1.968.000
INVENTARIO	\$581.000
EFFECTIVO	\$457.196
UTILIDAD	\$1.038.196

PAGOS NEQUI	
M1210188	\$ 120.000
M2800729	\$ 45.000
M3097712	\$ 6.000
M3423558	\$ 45.000
M3725953	\$ 30.000
M3917630	\$ 30.000
M4146241	\$ 15.000
M4183587	\$ 30.000
M4240800	\$ 30.000
M4244033	\$ 30.000
M4318276	\$ 30.000
M4429991	\$ 15.000
M4502892	\$ 30.000
M4732828	\$ 20.000
M5181273	\$ 10.000
M5194396	\$ 20.000
M5700257	\$ 20.000
M5720450	\$ 16.000
M5937525	\$ 20.000
M6346575	\$ 9.500
M6808221	\$ 20.000
M7534362	\$ 20.000
TOTAL	\$ 611.500

EFFECTIVO \$1.356.500

Se realizan las compras de decoración para la temática de Halloween.



COSTO TOTAL \$388.800

Insumo	Valor
1 telaraña con 4 arañas	\$14.000
3 esqueletos colgantes	\$42.000
2 decoración de gasa sangrienta	\$28.000
4 hal arañas de oropel	\$40.000
2 fantasmas de oropel blanco hall	\$24.000
5 decoración de pared oropel	\$70.000
1 calavera gigante con luces	\$18.000
5 espantapájaros en estaca	\$90.000
1 esqueleto encarcelado colgado	\$12.000
1 centro de mesa en forma de fan	\$10.000
3 murciélagos de oropel colgante	\$30.000
1 decoración surtida de madera	\$10.000
2 bolsas recicladas	\$800

Se realiza compartir de entrega de regalos de amor y amistad con área administrativa, mantenimiento y seguridad.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



Se invita a los copropietarios y residentes al curso gratuito de manualidades de muñecos navideños brindado por la fundación COEPSO.



Se compra señalización para el simulacro



Costo total: \$ 55.000

Insumo	Valor
--------	-------

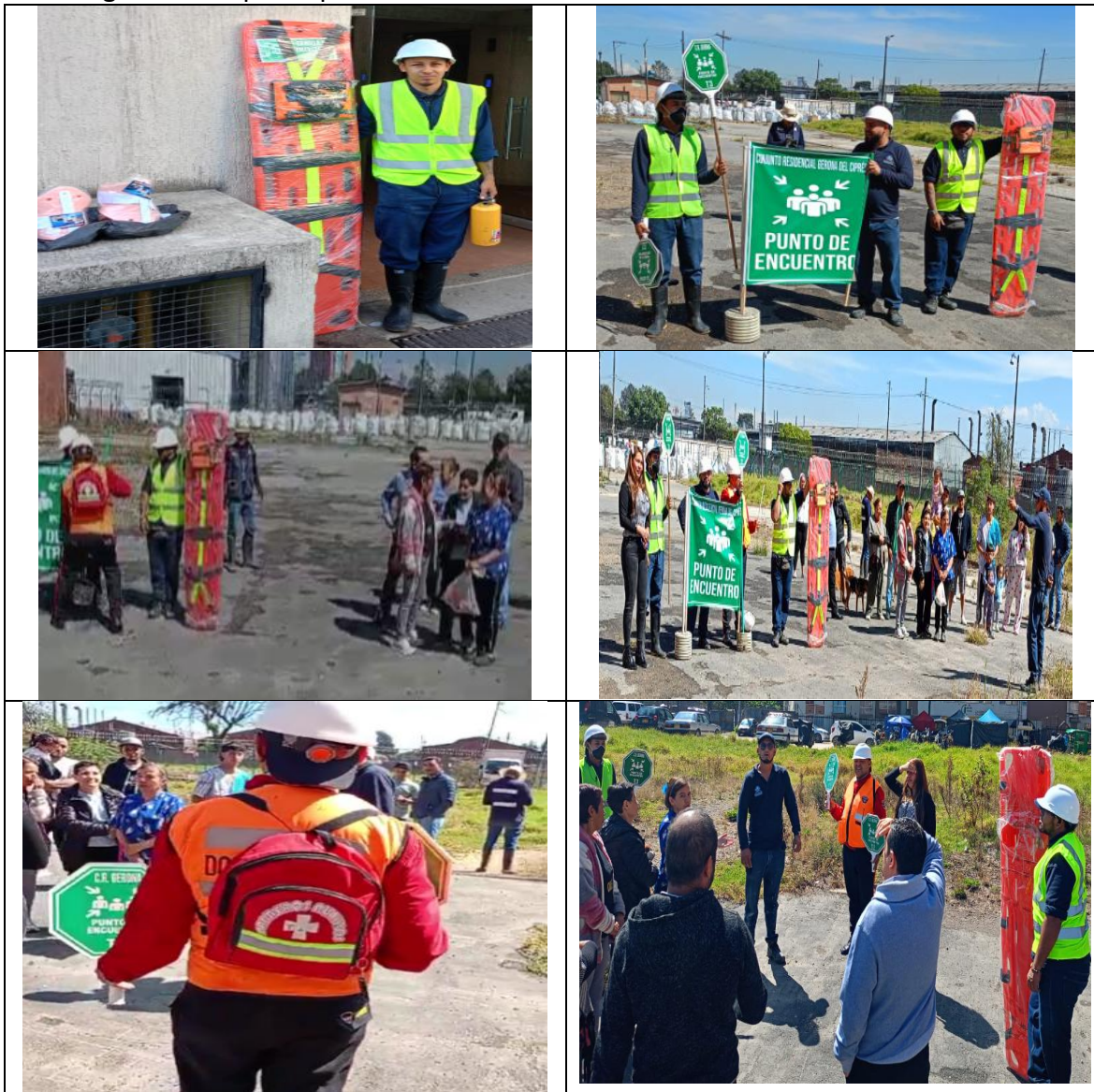
Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

Metro banner con palos	\$55.000
------------------------	----------

2 de octubre. Se realiza simulacro nacional de respuesta a emergencias, contando con la participación de los residentes del conjunto, obteniendo el certificado por parte de la alcaldía gracias a la participación en la actividad.

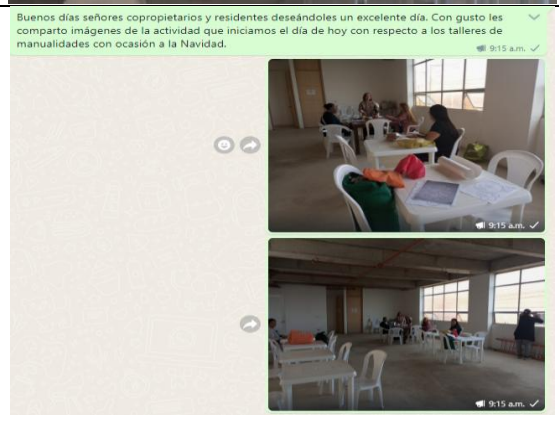




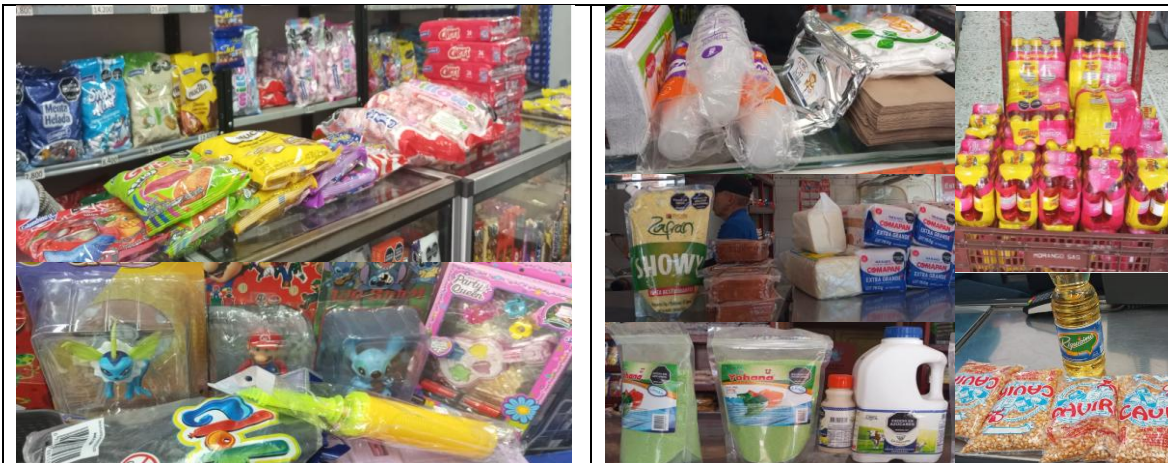
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5



Se inicia el curso de manualidades para hacer muñecos navideños y se comparte avances vía WhatsApp.



25 de octubre. Se realiza la compra de los dulces de Halloween para celebración.



Costo total: \$851.000

Insumo	Valor
Dulces varios	\$133.200
8 pendones decoración	\$16.000
Sorpresas niños	\$23.000
Gelatina y leche condensada	\$44.800
Gaseosa 24 six pack	\$168.000
Juguetes, inflador y bombas	\$83.000
Maíz pira y aceite	\$20.800
Ingredientes sándwich	\$224.600
Desechables	\$26.600
Velo para fantasmas	\$68.600
Hilo para colgar fantasmas	\$2.400
Transporte compras	\$40.000

Se adecua la decoración para evento de Halloween.





Se realiza el evento de Halloween, como compartir con los niños del conjunto.





Se realiza la exposición de los muñecos navideños hechos por las residentes del conjunto como resultado del taller que se ejecutó por 8 sábados seguidos en el salón social.





Se hace la compra de la decoración navideña faltante para las zonas comunes del conjunto.



Costo total: \$533.000

Insumo	Valor
--------	-------

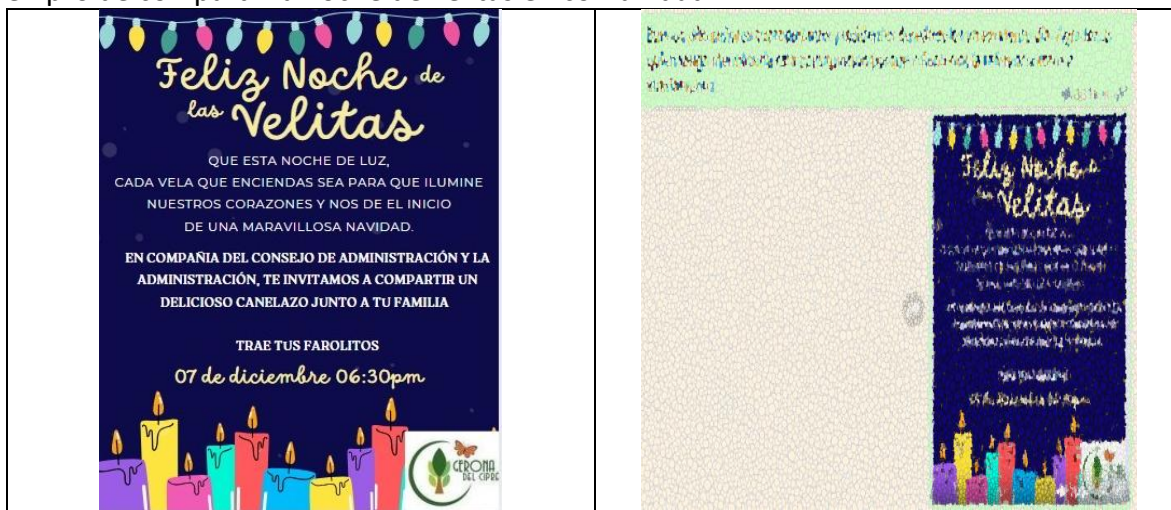


CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

Luces lineales navideñas	\$390.000
Follaje navideño	\$76.000
Guirnaldas	\$50.000
Papel pesebre	\$14.000
cable	\$3.000

Se comparte invitación formal a los residentes para que compartan un delicioso canelazo en pro de compartir la noche de velitas en comunidad.



07 de diciembre. Se realiza el canelazo en honor al día de las velitas y con el fin de compartir en comunidad.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



Costo total: \$ 254.240

Insumo	Valor
16 unidades de vasos	\$47.840
9 unidades de canela en astillas	\$19.800
7 unidades de panela	\$43.400
8 medias de aguardiente	\$143.200

Se comparte invitación por WhatsApp, invitándolos a participar en las novenas que empiezan a partir del 16 de diciembre en el salón tercer piso 07:00pm.



Buenas tardes señores copropietarios y residentes deseándoles un excelente día. Con gusto les comparto y les recuerdo esta invitación para el inicio de las novenas en nuestro conjunto.

1:23 p.m. ✓



Se realiza la primera novena a cargo del Consejo de Administración y el grupo del Comité de Convivencia.



Se realiza la segunda novena correspondiente a los residentes de la torre 1.



Se realiza la tercera novena a cargo de los residentes de la torre 2.



Se lleva a cabo un almuerzo de despedida con el grupo de mantenimiento, seguridad y administración con los recursos recogidos por la mensualidad del shut.



Se realiza la compra de los insumos para la novena dirigida por administración.



Valor del insumo: \$272.750

Platos	\$9.900
Arepas	\$20.150
Chorizos	\$209.700
Gaseosas	\$29.900
Aceite	\$3.100

Se ejecuta la novena número 6 llevada a cabo por parte de la administración.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS **NIT. 901.340.989-5**

21 de diciembre. Se compran los insumos para la fiesta de fin de año.



Valor de insumo: \$1.670.329

Cerveza y aguardiente	\$595.000 + \$1.073.029
Copas	\$2.300

Tiene lugar la fiesta de fin de año, con la idea de compartir entre los residentes y copropietarios, junto al equipo de Consejo de administración y Comité de Convivencia.



Valor del servicio: \$1.115.000

Grupo orquesta	\$900.000
Dj animación	\$215.000



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

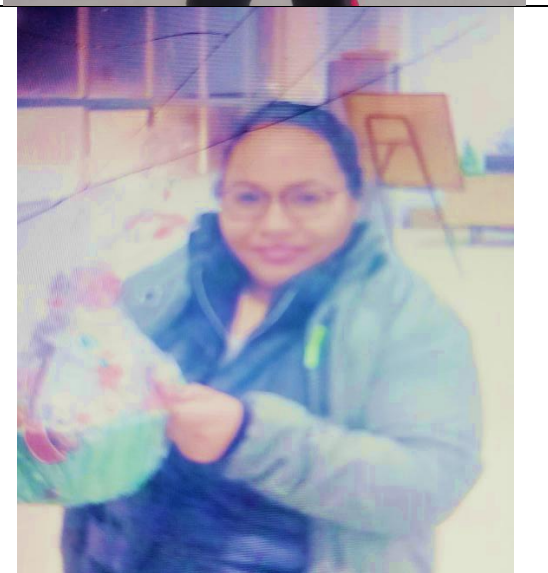
FIESTA FIN DE AÑO					
CONCEPTO	CANTIDAD COMPRADA	PRECIO VENTA	VENDIDO	MEDIO PAGO	
				EFFECTIVO	NEQUI
SIX	70	\$ 20.000	\$ 1.400.000	\$ 660.000	\$ 740.000
CERVEZA	28	\$ 3.500	\$ 96.600	\$ 89.300	\$ 7.300
RON	6	\$ 35.000	\$ 210.000	\$ 175.000	\$ 35.000
1/2 AGUARDIENTE	9	\$ 30.000	\$ 270.000	\$ 180.000	\$ 90.000
AGUARDIENTE	1	\$ 65.000	\$ 65.000	-	\$ 65.000
FACTURAS COMPRAS	\$ 1.668.029		\$ 2.041.600	\$ 1.104.300	\$ 937.300
SUBTOTAL VENTAS	\$ 2.041.600				
EFFECTIVO	\$ 1.104.300				
PAGO OTRO GASTOS	\$ 200.000				
TOTAL A CONSIGNAR	\$ 904.300	CTA PTE			
TOTAL A TRANSFERIR	\$ 937.300	CTA CTE			
OTROS GASTOS					
APOYO JOSE	\$ 150.000				
APOYO MARCE	\$ 50.000				
SUBTOTAL GASTOS	\$ 200.000				
PENDIENTE X VENDER	13 SIX PACK	\$ 390.000			

Se hace la entrega de una ancheta para el grupo de mantenimiento, grupo de seguridad y personal administrativo.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5



ARREGLOS INTERNOS HUMEDADES

ARREGLOS INTERNOS HUMEDADES						
MES	TORRE	APTO	INTERVENCIÓN	ANTES	DESPUÉS	VALOR
ENERO	4	1403	Se hizo intermediación entre el apto 4.1303 y el apto 4.1403 quien esta alienta la Inmobiliaria Acroz, quienes intervinieron el día 17 de febrero, debido a una humedad presentada en el techo del baño y era generada por una fuga en uno de los tubos del apartamento superior.			\$ 26.000
FEBRERO	4	1404	Se hizo intermediación entre el apto 4.1404 y el apto 4.1504 quien reclama es la Inmobiliaria Acroz, quienes intervinieron el día 14 de febrero, debido a una humedad presentada en el techo del baño y era generada por una fuga en uno de los tubos del apartamento superior.			\$ 32.000
MARZO	2	106	Se recibe queja por parte de la residente, en donde refiere mucha basura que botan a su tejado desde los pisos superiores, adicional de agua que se filtra por la parte de la cubierta, se procede a realizar la limpieza.			-
	1	110	Se recibe queja por parte del residente, en donde refiere fuga de agua por la esquina del techo del baño del segundo piso, interviene la comunicación con el otro apto y se lleva al acuerdo de arreglo y resane del mismo			-
	4	807	Se presenta una fuga en el baño del apto, presentando daños en el techo, se realiza el debido arreglo y se arregla la parte afectada con pintura impermeabilizante para descartar que se vuelva a presentar el problema.			\$ 28.500
	1		Por solicitud de los residentes se hace limpieza del techo de los ductos de la torre 1.			-
ABRIL	1	1703	Por parte del residente reporta filtración en la parte del techo de la ducha, encontrando por parte del señor Oscar Bolaños que la ducha se encuentra dañada y por ende se presenta la filtración por la parte de encima, por otro lado, se hace intervención al lado de la ducha.			\$ 47.000
JUNIO	1	1503	Se realiza arreglo de codo en un apto que presentaba fuga por un codo despegado en la sanitaria.			\$ 28.000
JULIO	2	107	Se intervino las cajas de aguas negras del apto 2.107 debido a que se presentó nuevamente la inundación, evidenciando que es problema de diseño en los ductos o desagües que no permiten el flujo adecuado de estos desechos.			\$ 2.250.000
OCTUBRE	2	103	Se realiza limpieza de tejado en el patio por desechos de basuras arrojados desde pisos altos en el apto 103 de la torre 2			-
NOVIEMBRE	2	107	Se hace intervención nuevamente al apto 2.107 porque nuevamente empezó a salir aguas negras por las rejillas del apto, se le informa tanto a los propietarios como a los arrendatarios que el problema es estructural como anteriormente se les había dicho, que debían radicar una petición a la constructora quien es la encargada de responder por estos daños y que les hiciera los arreglos pertinentes, pero que ellos como propietarios han hecho caso omiso.			\$ 1.090.000
	4	401	Se hace la respectiva revisión del apto 4.401, el cuál recibimos reporte por parte del apto 4.301 de una fuga de agua presentada en su apto y refiere que puede ser del apto superior, concluyendo que realizará un embocallado del sifón de la ducha que podría ser el causante de la humedad.			-
DICIEMBRE	4	509	Se revisa también el apto 1801 de la torre 2. El propietario reporta humedad en las paredes de una habitación, en donde se valida proveniente de la fachada, pero se realiza impermeabilización de las paredes con el fin de realizar seguimiento de que no se presente el problema.			\$ 46.200
	1	108	Se realiza limpieza de tejas en torre 1 apto 108.			-
TOTALES						\$ 3.583.700

IMPERMEABILIZACIONES				
MES	TORRE	APTO	INTERVENCIÓN	VALOR
ENERO	-	-	-	-
FEBRERO	-	-	-	-
MARZO	2	1802	Reportan filtración desde la cubierta de la torre 2, en donde se hace la respectiva revisión e impermeabilización de la parte que presenta el daño.	\$ 68.000
ABRIL	3	1804	Se recibe reporte de filtración en el techo del apto por la placa de la cubierta de la torre 4, se procede a realizar la impermeabilización en la cubierta en donde se está presentando el problema.	\$ 55.000
	3	1802	Se recibe reporte de filtración en el techo del apto por la placa de la cubierta de la torre 3, se procede a realizar la impermeabilización en la cubierta en donde se está presentando el problema.	\$ 72.000
	2	201	Se presenta reporte de daños en las paredes en las zonas del baño, diagnosticando por el todero realizar la impermeabilización en la cubierta del cuarto	\$ 51.000
	4	1804	Se realiza impermeabilización de cubierta del apto en mención.	\$ 56.000
	3	ASCENSOR	Se realiza impermeabilización en ducto del ascensor por supuesta fuga	\$ 83.000
	3	1706	Se recibe reporte por parte del residente sobre filtración en las paredes de la sala que proviene desde la fachada, se realiza impermeabilización exterior en la pared del piso 19 y T7 para mitigar lo acontecido.	\$ 58.900
	4	TERRAZA	Se realiza la impermeabilización en un porcentaje de la terraza de la torre 4.	\$ 33.000
	3	TERRAZA	Se realiza la impermeabilización en un porcentaje de la terraza de la torre 3	\$ 38.000
	2	TERRAZA CUARTO ELECTRICO	Se realiza impermeabilización de la terraza del cuarto eléctrico al respaldo de la torre 2	\$ 62.000
MAYO	1	1703	Impermeabilización en ventana hacia la fachada por filtración y humedad.	\$ 48.000
	1	1706	La propietaria reporta filtración en la ventana hacia la fachada, interviene el todero y realiza impermeabilización y arreglo	\$ 42.000
	TORRE 1Y TORRE 3	ASCENSORES	Se realiza la compra del producto SIKADUR 32 para realizar la impermeabilización de la humedad presentada en los ascensores.	\$ 531.999
	TORRE 2	CUBIERTAS	Se realiza impermeabilización en cubiertas de la torre 2	\$ 45.000
JUNIO	1	1802	La propietaria reporta filtración en la ventana hacia la fachada, interviene el todero y realiza impermeabilización y arreglo	\$ 32.000
	1	CUBIERTAS	Se realiza impermeabilización de la cubierta en la torre 1	\$ 52.000
	3	1802	Se realizó la impermeabilización interna y externa del apto 3. 1802	\$ 45.000
	1	CUBIERTAS	Se realiza la impermeabilización de la torre 1 sobre el piso 1802	\$ 32.000
JULIO	1	1811	La propietaria reporta filtración en la ventana hacia la fachada, interviene el todero y realiza impermeabilización y arreglo	\$ 65.000
	1	1706	Se realiza impermeabilización en apto 1.1706 que presenta humedad en las ventanas	\$ 29.000
AGOSTO	3	1705	Se realiza impermeabilización por filtración reportada desde exterior	\$ 90.000
SEPTIEMBRE	4	1807	Se inicia intervención de la humedad presentada en la ventana del apto 4. 1807	\$ 52.000
OCTUBRE	2	CUBIERTAS	Se hace impermeabilización del ducto de agua desde la cubierta que cae a los aptos de los primeros pisos en la torre 2, por filtración que se presentaba en el patio	\$ 24.000
	4	1804-1806	Se realiza la impermeabilización en torre 4 desde la cubierta por filtración presentada en apto 1804 y 1806.	\$ 62.000
	1	CUBIERTAS	Se realiza impermeabilización en torre 1 por filtraciones presentadas en estos días de lluvias.	\$ 75.000
NOVIEMBRE	1	1809	Se realiza la impermeabilización en cubiertas de torre 1 por filtración reportada en apto 1809	\$ 66.000
	2	1801	Se revisa también el apto 1801 de la torre 2, donde refieren humedad en el techo de la cocina, se hace la programación de impermeabilización por posible filtración desde la cubierta.	\$ 63.500
	1Y 2	CUBIERTAS	Se hace la impermeabilización en la cubierta de la torre 1y 2 en la zona de los aptos afectados, con el fin de mitigar las filtraciones de agua que se han	\$ 112.600
	3	CUBIERTAS	Se hace la impermeabilización en cubiertas de torre 3	\$ 45.000
DICIEMBRE	3	CUBIERTAS	Se realiza impermeabilización en la torre 3 hacia apto 1806 y 1807.	\$ 68.000
TOTALES				\$ 2.156.399



TORRE 1



TORRE 2



TORRE 3



TORRE 4

CAMBIO DE TEJAS EN CUBIERTAS

CAMBIO DE TEJAS EN CUBIERTAS						
MES	TORRE	APTO	INTERVENSIÓN	UNIDADES	VALOR	TORNILLOS Y SIKA UTILIZADOS
ENERO	3	-	Cambio de las tejas mas deterioradas, para evitar fugas y filtraciones	9 tejas	\$ 385.714	\$ 144.537
FEBRERO	1	102	Se recibe reporte de inundación en primer piso por acumulación de agua en las cubiertas, se procede a realizar el cambio de las tejas.	4 tejas	\$ 171.428	\$ 90.000
MARZO	1	-	Arreglo y cambio en las tejas de los ductos en la torre	6 tejas	\$ 257.142	\$ 125.338
JUNIO	2	106	La propietaria reporta evidenciar goteras en su apto, luego de que en la noche anterior lloviera. Se procede a cambiar las tejas en esa zona de la cubierta en la torre 2 y se instala un flanche	10 tejas	\$ 510.000	\$ 163.700
	2	CUBIERTA	Se realiza la compra e instalación de los flanches en el arreglo de cubiertas realizado el día de ayer en la torre 2	3 flanches	\$ 51.000	\$ 30.500
OCTUBRE	1	CUBIERTA	Se realiza el cambio de dos tejas rotas en cubierta de la torre 1, al parecer por los fuertes vientos y se coloca flanche	5 tejas	\$ 247.756	\$ 116.800
	1	CUBIERTA	Se hace el sellamiento de tejas en la cubierta de la torre 1.	2 tejas	\$ 100.000	\$ 68.400
JUNIO-NOVIEMBRE	4	CUBIERTA	Se realiza el cambio de tejas deterioradas en cubierta de torre 4 con	18 tejas	\$ 900.000	\$ 302.470
TOTALES				54 TEJAS	\$ 2.623.040	\$ 1.041.745
				3 tejas en stock	\$ 150.000	



CAMBIO DE LUMINARIAS. REFLECTORES Y SENSORES

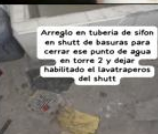
ACTIVIDADES MANTENIMIENTO Y REPARACIONES 2024	LUMINARIAS 12 wats	TOTAL	BOMBILLOS	TOTAL	SENSORES	TOTAL	REFLECTORES	TOTAL
ENERO	8	\$ 72.000						
FEBRERO	7	\$ 63.000						
MARZO	11	\$ 99.000	12 bombillos de 30 wats	\$ 263.994				
ABRIL	13	\$ 117.000					2	\$ 149.999
MAYO	14	\$ 273.000			1	\$ 35.000	1	\$ 60.000
JUNIO	11	\$ 214.500	10 bombillos ductos de ascensores	\$ 100.000	5	\$ 175.000	1	\$ 60.000
JULIO	3	\$ 27.000						
AGOSTO	4	\$ 36.000			1	\$ 35.000		
SEPTIEMBRE	7	\$ 63.000			1	\$ 35.000	4 reflectores de 20 wats - 1 reflectores de 100 wats	\$ 251.260
OCTUBRE	17	\$ 119.000			1	\$ 35.000		
NOVIEMBRE	14	\$ 98.000			2	\$ 70.000		
DICIEMBRE	27	\$ 189.000			2	\$ 70.000		
TOTALES		\$ 1.370.500		\$ 363.994		\$ 455.000		\$ 521.259



FUMIGACIONES Y CONTROL DE ROEDORES

FUMIGACIONES Y COLOCACIÓN DE TRAMPAS	PROCEDIMIENTO REALIZADO	VALOR	EVIDENCIA DEL PROCESO		
30 DE ENERO	Fumigación en todas las zonas comunes (pasillos en las torres, ascensores, parque de las mascotas, parqueadero, salones sociales) incluyendo el lote y la piscina.	\$ 750.000			
24 DE JUNIO	Se realiza la segunda fumigación del año en todas las zonas comunes, parqueadero y parque de los niños. Control de plagas (zancudos, cucarachas y roedores).	\$ 450.000			
02 DE DICIEMBRE	Se hace la fumigación semestral con el fin de mitigar la presencia de zancudos, cucarachas y roedores, adicionalmente se instalan 12 cajas para el control de roedores.	\$ 700.000			
TOTALES		\$ 1.900.000			

CAMBIO DE TUBOS

INTERVENCIÓN POR TUBOS	TORRE	APTO	PROCEDIMIENTO REALIZADO	VALOR	EVIDENCIA DEL PROCESO		
23 DE ENERO	1	709	Arreglo de plomería en pared de baño.	\$ 85.000			
10 DE FEBRERO	2	1003	Se realiza cambio de tubo por perforación en el área del baño y que estaba gerando daños en los aptos subsiguientes, entre estos el 1.803 y 1.1003. Realiza visita la aseguradora Colpatria, verifica y valida el daño, desde la administración realiza el arreglo.	\$32.000 materiales + \$100.000 mano de obra			
03 DE ABRIL	4	ZONAS COMUNES	Se realiza corte de agua por tubo encontrado roto en el ducto que conecta la torre, para hacer el respectivo cambio.	\$440.290 materiales+ \$1.043.340 + \$92.000 resane paredes			
05 DE SEPTIEMBRE	4	1409	Se realiza el arreglo de tubería en el contador por fuga de agua	\$ 135.997			
23 DE DICIEMBRE	ADMON	SHUT	Arreglo en tubería de sifón en shut de basuras.	\$ 35.000			
TOTALES				\$ 1.963.627			

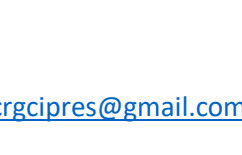
MANTENIMIENTOS PLANTA ELECTRICA

PLANTA ELECTRICA	PROCEDIMIENTO REALIZADO	VALOR	EVIDENCIA DEL PROCESO		
06 DE FEBRERO	Se recibe visita de los técnicos expertos en el tema eléctrico para la inspección y funcionamiento de la planta eléctrica.	\$ 2.900.000			
02 DE ABRIL	Se inicia el proyecto de mantenimiento y para funcionalidad de manera correcta de la planta eléctrica.	\$10.950.000 mantenimiento + 80.000 alquiler llave maestra apertura breckers			
04 DE ABRIL	se retoma el mantenimiento de la planta eléctrica, la independización del edificio Administrativo con el provisional de obra				
13 DE JULIO	Se hace el debido proceso para subir el nivel de acpm de la planta, el cual se disminuyó por encendido frecuente (bajones de luz).	\$ 567.500			
11 DE DICIEMBRE	Se realiza la compra y tanqueado de combustible para la planta eléctrica, para mantener el nivel requerido para su óptimo funcionamiento.	\$ 580.000			
21 DE DICIEMBRE	Se realiza limpieza y mantenimiento preventivo de la planta eléctrica.	\$ 580.000			



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

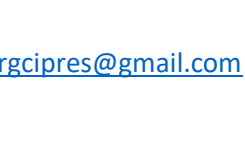
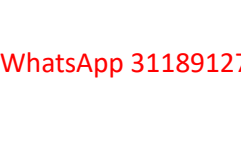
NIT. 901.340.989-5

PODAS - JARDINERIA						
FECHA	PROCEDIMIENTO	EVIDENCIA DEL PROCESO		COSTO	RESPONSABLE	
ENERO						
FEBRERO	13 DE FEBRERO	Se realiza la poda en las zonas comunes y parque de mascotas			\$ 54.000	OSCAR BOLAÑOS
MARZO	03 DE MARZO	Se realiza la poda frente a la torre 2.			\$ 19.800	OSCAR BOLAÑOS
	05 DE MARZO	Se realiza la poda en parque de las mascotas y las zonas del lote de cesión			\$ 36.400	OSCAR BOLAÑOS
MAYO	08 DE MAYO	Poda para adecuar parqueaderos nuevos de motos			\$ 38.400	OSCAR BOLAÑOS
	16 DE MAYO	Se hace la poda en el parque de las mascotas y cancha de futbol			\$ 1.700.000	SEIR POLO
	25 DE MAYO	Se realiza la poda de los árboles en peligro dentro del conjunto y por recomendación de la secretaria de Ambiente.			\$ 1.800.000	IVAN GOMEZ
JUNIO	04 DE JUNIO	Poda de materas frente a torre 3 y torre 4			\$ 15.000	OSCAR BOLAÑOS
	27 DE JUNIO	Se realiza la compra de las tijeras y con la nueva herramienta se reanuda la poda de los jardines del conjunto			\$ 67.999	OSCAR BOLAÑOS
	28 DE JUNIO	Se hace la poda de la zona verde de la torre 1			\$ 16.000	OSCAR BOLAÑOS
JULIO	02 DE JULIO	Se realiza la poda en la torre 4 de los jardines.			\$ 14.000	OSCAR BOLAÑOS
	03 DE JULIO	Se realiza la poda en jardines de torre 4			\$ 15.000	OSCAR BOLAÑOS



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

	15 DE JULIO	Compra de la guadaña como insumo de mantenimiento en el conjunto			\$ 2.146.900	OSCAR BOLAÑOS
	19 DE JULIO	Se hace la poda y la limpieza para evento de la inauguración de la cancha de fútbol.			\$ 36.000	OSCAR BOLAÑOS
	23 DE JULIO	Se realiza la poda en parqueaderos y se hace el descancado en el parque de las mascotas.			\$ 28.000	OSCAR BOLAÑOS
	24 DE JULIO	Se hace arreglo en jardines de las zonas comunes			\$ 15.000	OSCAR BOLAÑOS
	26 DE JULIO	Se continua con la poda en el parque de los niños.			\$ 14.000	OSCAR BOLAÑOS
	27 DE JULIO	Se continua con la poda de zonas verdes detrás de la torre 3, al frente de torre 4 y torre 1.			\$ 16.700	OSCAR BOLAÑOS
	30 DE JULIO	Se realiza la poda en el parque de las mascotas.			\$ 21.000	OSCAR BOLAÑOS
AGOSTO	02 DE AGOSTO	Se realiza la poda en las zonas verdes del conjunto.			\$ 17.400	OSCAR BOLAÑOS
	10 DE AGOSTO	Se hizo el respectivo mantenimiento a los jardines frente a la torre 2			\$ 8.000	OSCAR BOLAÑOS
SEPTIEMBRE	09 DE SEPTIEMBRE	Se inicia la poda nuevamente de las zonas verdes al lado de los parqueaderos.			\$ 21.600	OSCAR BOLAÑOS
	10 DE SEPTIEMBRE	Se avanza con el tema de la poda en zonas externas al conjunto, zonas verdes al lado de la vía.			\$ 19.800	OSCAR BOLAÑOS
	11 DE SEPTIEMBRE	Se continua con la poda de la parte externa del conjunto.			\$ 27.600	OSCAR BOLAÑOS

	27 DE SEPTIEMBRE	Se continua con la siembra de las matas en la materia ya existente del ingreso peatonal del conjunto y en los jardines internos.			\$ 1.000.000	MIGUEL JAIME
OCTUBRE	30 DE OCTUBRE	Se realiza la siembra de las matas en la materia y arreglo de jardines			\$ 1.000.000	MIGUEL JAIME
NOVIEMBRE	08 DE NOVIEMBRE	Se hace la compra de dos bultos de piedra para el jardín de ingreso al conjunto.			\$ 150.000	MIGUEL JAIME
	13 DE NOVIEMBRE	Se realiza compra de dos bultos de piedra para adecuación de jardín que queda en pasillo salida recepción al lado del edificio de administración.			\$ 150.000	MIGUEL JAIME
	15 DE NOVIEMBRE	Mantenimiento y limpieza de guadaña			\$216.000 mantenimiento + \$46.000 transporte recogida	OSCAR BOLAÑOS
	16 DE NOVIEMBRE	Se inicia la poda en franjas verdes y jardines de las zonas comunes frente a la torre 1 y torre 2.			\$ 26.400	OSCAR BOLAÑOS
	18 DE NOVIEMBRE	Se avanza en el proyecto de la poda y recolección de pasto frente a torre 2.			\$ 41.300	OSCAR BOLAÑOS
	19 DE NOVIEMBRE	Se continua con el proyecto de la poda detrás de la torre 3 y parque de mascotas			\$ 35.150	OSCAR BOLAÑOS
	20 DE NOVIEMBRE	Se avanza en el proyecto de la poda, realizando el barrido y recogida de lo que se avanzó el día de ayer.			\$ 29.400	OSCAR BOLAÑOS
	22 DE NOVIEMBRE	Se continua con la poda y se hace el respectivo barrido frente a torre 1.			\$ 35.000	OSCAR BOLAÑOS



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

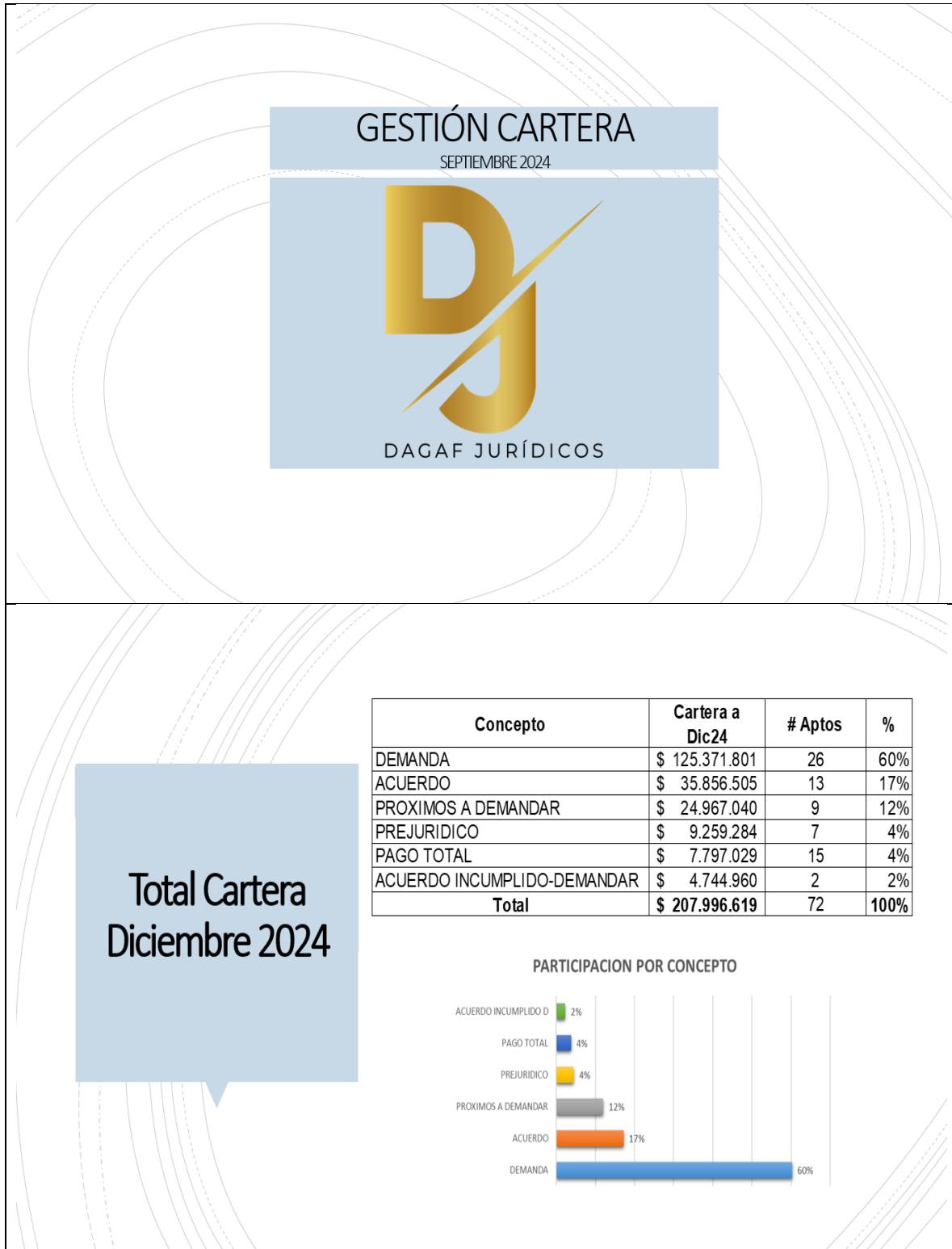
DICIEMBRE	10 DE DICIEMBRE	Se realiza poda en cancha de fútbol y BBQ.			\$ 44.600	OSCAR BOLAÑOS
	11 DE DICIEMBRE	Se realiza poda de pasto perimetral frente a torre 1.			\$ 35.000	OSCAR BOLAÑOS
	12 DE DICIEMBRE	Se realiza poda de pasto en perimetral de torre 2 y torre 4.			\$ 25.000	OSCAR BOLAÑOS
	14 DE DICIEMBRE	Se inicia con la poda en parqueaderos de motos y carros.			\$ 22.000	OSCAR BOLAÑOS
	18 DE DICIEMBRE	Se realiza la poda perimetral en las ramas de los árboles que impiden la visibilidad en el sistema de cámaras.			\$ 47.500	OSCAR BOLAÑOS
TOTALES					\$ 9.088.949	

CASOS DE COMITÉ DE CONVIVENCIA ATENDIDOS DURANTE EL AÑO

FECHA	CANTIDAD DE CASOS ATENDIDOS
25 DE ENERO	37 CASOS
09 DE FEBRERO	85 CASOS
21 DE MARZO	19 CASOS
10 DE ABRIL	58 CASOS
30 DE MAYO	46 CASOS
13 DE JUNIO	04 CASOS
11 DE JULIO	23 CASOS
15 DE AGOSTO	32 CASOS
12 DE SEPTIEMBRE	30 CASOS
10 DE OCTUBRE	35 CASOS
14 DE NOVIEMBRE	42 CASOS
10 DE DICIEMBRE	32 CASOS
10 DE DICIEMBRE	7 CASOS ANTIGUOS POR MALAS CONDUCTAS EN REPETIDAS OCASIONES EN EL CONJUNTO
TOTAL	450 CASOS



La empresa DAGAF hacen intervención en la cabeza del señor Fernando Urbina, quien es su representante legal, explicando su gestión frente a la recolección de cartera frente a los casos críticos de mora frente a las obligaciones de administración.





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

Proceso de Demandas

21 de noviembre de 2024

(16) Demandas LMP \$64,747,971- 52%
(9) Al Despacho – 39%
(1) Embargo – 9%

Concepto	Cartera a Dic24	# Aptos	%
LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO	\$ 64.747.971	16	52%
AL DESPACHO	\$ 49.344.230	9	39%
EMBARGO	\$ 11.279.600	1	9%
Total	\$ 125.371.801	26	100%

Concepto	Cartera a Dic24	# Aptos	%
DEMANDA	\$ 92.385.053	19	74%
DEMANDA CON ACUERDO	\$ 32.986.748	7	26%
Total	\$ 125.371.801	26	100%



Aptos Pagos Totales

Aptos
1207
1505
2101
2303
3302
3904
4310
4408
11010
11409
31208
31304
41005
41107
41109

15



Recaudo

Concepto	Recaudo Sept-Dic24	Recaudo Sept24-Feb25	# Aptos	%
PAGO TOTAL	\$ 15.984.969	\$ 27.533.986	15	13%
ACUERDO	\$ 13.624.995	\$ 25.025.245	13	11%
DEMANDA	\$ 5.611.050	\$ 11.491.345	26	4%
PREJURIDICO	\$ 3.723.100	\$ 6.623.450	7	3%
PROXIMOS A DEMANDAR	\$ 3.845.821	\$ 5.388.821	9	3%
ACUERDO INCUMPLIDO-DEMANDAR	\$ 1.550.300	\$ 1.550.300	2	1%
Total	\$ 44.340.235	\$ 77.613.147	72	4%

Gracias...

Fernando Urbina Rocha
Representante Legal





CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

La señora Esperanza Cifuentes del apto 1.906 da felicitaciones a la administración por la gestión realizada, los resultados obtenidos y los avances durante este trayecto, junto al grupo de Consejo de Administración, Comité de Convivencia y el apoyo administrativo que trabajan por el conjunto.

La señora Paola Ramírez del apto 2.1405 cuestiona de la presentación de los abogados, cual es la edad de las carteras a la fecha y que porcentaje se ha recogido de la cartera, a lo que el señor Fernando Urbina le responde que las estadísticas son a 31 de diciembre de 2024, se explica también que los apartamentos que se encuentran reportados con los abogados es porque cumplen el monto máximo de \$1.000.000, de los cuáles se hizo un recaudo de \$44.000.000 millones de pesos a diciembre. Por otro lado, la residente pregunta cuanto es el dinero que pretenden recaudar en el siguiente periodo, el abogado responde que ellos cumplen con hacer la gestión y el seguimiento pero que es incierto dar un valor exacto del dinero.

9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2024

Interviene el señor Jhon Jairo Rodríguez toma la palabra para explicar uno a uno los estados financieros con comparativas que se trabajaron a lo largo del periodo.

 URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H. NIT. 901.340.989-5	 URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H. NIT. 901.340.989-5
URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H. NIT. 901.340.989-5 REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 (Cifras expresadas en pesos colombianos)	URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H. NIT. 901.340.989-5 REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 (Cifras expresadas en pesos colombianos) REVELACIÓN 1 - ENTIDAD REPORTANTE La URBANIZACION GERONA DEL CIPRES P.H., ubicada en la Cra. 126 No. 20-10 de la ciudad de Bogotá D.C., es una persona jurídica sin ánimo de lucro, del régimen de propiedad horizontal regulada por la Ley 675 de 2001, actualmente consta de 684 unidades residenciales entregadas al corte de 31 de diciembre de 2024, con personería jurídica reconocida por la Alcaldía de Fontibón mediante resolución administrativa, protocolizada el 21 de agosto de 2018 mediante Escritura Pública No. 2884 en la Notaría 44 del Círculo de Bogotá. D.C. Su principal objetivo es el de Administrar la copropiedad del inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de agosto de 2001 y otras normas pertinentes, así como en los Decretos Reglamentarios de la propiedad horizontal en Colombia; donde establece la obligación de constituir una persona jurídica para que administre el uso y disfrute de las áreas del conjunto, destinadas al servicio común. La copropiedad se encuentra registrada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN mediante NIT: 901.340.989-5 siendo sus responsabilidades Retención en la Fuente a título de renta, presentación de información exógena e informante de Beneficiarios Finales. Por mandato legal la persona jurídica originada es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; en consecuencia, tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, al consejo de administración y al Administrador, quien actúa como Representante legal. REVELACIÓN 2 – POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES Con la entrada en vigencia de la Ley 1314 de 2009, y reglamentada con el Decreto 2706 de 2012, además, se considera la orientación técnica No. 15 del Consejo técnico de la Contaduría Pública. Es importante aclarar que la Urbanización Gerona del Ciprés, aún no cuenta con el manual de políticas. La contabilidad se prepara en el software contable SISCO, de propiedad de la Urbanización Gerona del Ciprés, sujetándose a las siguientes políticas: Periodicidad. La política establece, efectuar un corte de sus cuentas con el objeto de preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, por los periodos de tiempo comprendidos entre el 01 de enero al 31 de diciembre.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5

Base de Elaboración. Los estados financieros se elaboran, utilizando la base contable de acumulación o devengo (causación). Siendo la base principal de medición el costo histórico y unidad monetaria el peso colombiano (COP).

Reconocimiento de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos. Es el proceso por medio del cual la Urbanización Gerona del Ciprés registra en sus estados financieros: cuantías o valores a costo histórico, a menos que se realice una transacción en que se requiera su medición basada en el valor razonable. Por tal razón el reconocimiento es:

- ❖ **Activos.** Se reconocerán al costo cuando sea probable que del mismo se obtengan beneficios futuros y este tenga un valor que pueda ser medido con fiabilidad.
- ❖ **Pasivos.** Se reconocerá al costo las obligaciones actuales como resultado de un evento pasado, donde exista la probabilidad de que se requiera la transferencia o un procedimiento para su cancelación y el valor de la obligación pueda medirse con fiabilidad.
- ❖ **Patrimonio.** Es la participación residual de los activos del edificio, una vez deducidos todos sus pasivos.
- ❖ **Ingresos.** Este reconocimiento ocurre simultáneamente con el reconocimiento del aumento de los activos o la disminución de los pasivos pudiéndose medir con fiabilidad y, para su revelación se utiliza el sistema de devengo.
- ❖ **Gastos y Costos.** El reconocimiento ocurre al momento de la disminución de activos o el aumento de pasivos debiéndose medir con fiabilidad su costo y, para su revelación se utiliza el sistema de devengo.

REVELACIONES ESPECÍFICAS

A continuación, se hacen las revelaciones de cada una de las cuentas contables que conforman la situación financiera de la Urbanización Gerona del Ciprés a 31 de diciembre de 2024

REVELACIÓN 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponde a los recursos económicos que dispone la copropiedad, depositados en la caja y bancos a 31 de diciembre de 2024, los cuales se encuentran conciliados. De igual forma se encuentra registrada la caja menor para los gastos menores que se presenten en la copropiedad, esta caja menor está a cargo del Administrador quien a su vez es la responsable de solicitar el reembolso de estos gastos al finalizar cada mes.

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

DETALLE	2024	2023	VARIACION	%
CAJA GENERAL	0	500.000	-500.000	-100%
CAJA MENOR	910.000	910.000	0	0%
CAJA RECAUDO LOTE CESION	2.726.000	0	2.726.000	100%
RECAUDOS NEQUI	1.575.835	0	1.575.835	100%
CTA RECAUDO AV VILLAS No.08606610	302.981.521	119.612.221	183.369.300	154%
CTA AHORROS 087801329 FONDO IMPREVISTOS	40.769.324	27.602.891	13.166.433	48%
TALONARIO AV VILLAS 075078832 - LOTE CESION	27.891.529	18.149.912	9.741.617	54%
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	176.654.209	166.774.824	9.879.385	6%



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5

DETALLE	2024	% PARTICIPACION
ADMINISTRACION	162.560.320	63%
INTERESES DE MORA	39.121.785	15%
PARQUEADERO CARRO	5.882.615	2%
PARQUEADERO MOTO	3.136.165	1%
SANCCIONES MULTAS CONVIVENCIA	14.144.653	5%
CUOTA EXTRAORDINARIA	9.793.526	4%
SANCCION INASISTENCIA ASAMBLEA	5.891.429	2%
HONORARIOS JURIDICA	3.482.313	1%
CUOTAS PROPORCIONALES CONSTRUCTORA	3.511.064	1%
GASTOS DE COBRANZA	7.883.700	3%
INTERESES EXTRAORDINARIA	2.009.342	1%
DEUDORES CLIENTES	257.416.912	100%

A continuación, se detalla la participación de la cartera por torres:

DETALLE	2024	% PARTICIPACION
CARTERA TORRE 1	63.241.680	25%
CARTERA TORRE 2	78.832.477	31%
CARTERA TORRE 3	45.553.953	18%
CARTERA TORRE 4	69.788.802	27%
TOTAL CARTERA	257.416.912	100%

Del total de la cartera morosa el 83.21% se encuentra concentrada en 58 apartamentos con un total de \$ 214.197.694 distribuidos por torre de la siguiente manera:

DETALLE	# APTOS	2024
CARTERA TORRE 1	13	49.235.262
CARTERA TORRE 2	18	71.697.144
CARTERA TORRE 3	10	39.907.124
CARTERA TORRE 4	17	53.358.164
TOTAL CARTERA	58	214.197.694

REVELACIÓN 5 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El registro de propiedad, planta y equipo se lleva a cabo sobre la base del costo histórico incrementado con las adicionales, mejoras y reparaciones; son bienes dispuestos para la operación y usufructo de la administración. (Clasificación emitida por la Orientación Profesional de la Contaduría Pública en Entidades de Propiedad Horizontal del 28 de febrero de 2008 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública). La Propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024 se detalla de la siguiente manera:



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5

En la cuenta corriente de recaudo AV Villas No. 08606610 del banco AV Villas se manejan los recursos ordinarios del conjunto en la cual se recaudan las cuotas de administración, parqueaderos, intereses de mora, cuotas extraordinarias y desde donde se realizan los pagos a los proveedores, prestadores de bienes y servicios entre otros.

La cuenta de ahorros AV Villas No. 087801929 se encuentra como efectivo restringido ya que está destinada al fondo de imprevisos conforme a lo establecido por el artículo 35 de la Ley 675 de 2001. Durante el año 2024 la copropiedad realizó los traslados de efectivo a la correspondiente cuenta de ahorros de tal forma que a 31 de diciembre de 2024 el fondo de imprevisos quedó totalmente monetizado.

Con excepción de la cuenta mencionada destinada al fondo de imprevisos, los demás recursos disponibles no tuvieron restricción alguna que limitara su uso o disponibilidad, así mismo NO presentan restricción jurídica por pignoraciones, embargos o litigios para el retiro y USO de los fondos de su Propiedad, registrado en los rubros de efectivo (Caja y Bancos), en lo correspondiente a las vigencias 2024 y 2023.

REVELACIÓN 4 - DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro representa las cuentas por cobrar a copropietarios por concepto de cuotas de administración, parqueaderos carros y motos, intereses moratorios, sanciones, cuotas extraordinarias entre otros.

Los saldos a 31 de diciembre de las cuentas por cobrar son los siguientes:

DETALLE	2024	2023	VARIACION	%
ADMINISTRACION	162.560.320	172.980.569	-10.420.249	-6%
INTERESES DE MORA	39.121.785	30.875.400	8.246.385	27%
PARQUEADERO CARRO	5.882.615	10.174.634	-4.292.019	-42%
PARQUEADERO MOTO	3.136.165	2.888.540	247.625	9%
SANCCIONES MULTAS CONVIVENCIA	14.144.653	2.251.000	11.893.653	528%
CUOTA EXTRAORDINARIA	9.793.526	13.823.238	-4.029.712	-29%
SANCCION INASISTENCIA ASAMBLEA	5.891.429	0	5.891.429	100%
HONORARIOS JURIDICA	3.482.313	3.118.359	363.954	5%
CUOTAS PROPORCIONALES CONSTRUCTORA	3.511.064	4.922.150	-1.411.086	-29%
GASTOS DE COBRANZA	7.883.700	0	7.883.700	100%
INTERESES EXTRAORDINARIA	2.009.342	1.848.197	161.145	9%
CONSIGNACIONES Y IDENTIFICAR	-3.342.199	-17.205.039	13.862.840	-81%
ANTICIPOS A CONTRATISTAS	3.725.000	1.255.000	2.470.000	197%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	132.229	-132.229	-100%
DETERIORO DE CARTERA	-34.019.576	-31.179.275	-2.840.301	9%
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	223.880.187	196.188.002	27.741.185	14%

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de la cartera por conceptos a 31 de diciembre de 2024:



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION	%
MAQUINARIA Y EQUIPO	19.366.496	0	19.366.496	100%
EQUIPO DE OFICINA	19.902.853	6.852.700	13.050.153	190%
EQUIPO DE PROCESAMIENTO DATOS	22.961.850	19.192.850	3.769.000	20%
EQUIPOS CCTV	144.188.066	35.471.405	108.716.661	307%
EQUIPOS ACCESO VEHICULAR	1.080.000	0	1.080.000	100%
BIOMETRICO	17.319.532	8.789.085	8.530.447	97%
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	225.814.797	70.306.040	155.508.757	220%
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	-19.366.496	0	-19.366.496	100%
MAQUINARIA Y EQUIPO	19.902.853	-6.582.850	26.485.703	202%
EQUIPO DE OFICINA	-185.745.440	-15.134.770	-170.620.670	1128%
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	-225.814.797	-21.707.570	-204.107.227	917%
TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA	-225.814.797	-21.707.570	-204.107.227	-100%
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	0	48.598.470	-48.598.470	-100%

DETALLE ACTIVOS FIJOS URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS 2024

GRUPO	DESCRIPCION ACTIVO	VALOR	TOTAL
MAQUINARIA Y EQUIPO	GUADAJA SITH FS 3380	2.148.899	19.366.496,00
HERRAMIENTAS	TALADRO PERCUTOR - 13) ATORNILLADOR ELECTRICO	784.998	
HERRAMIENTAS	ESCALERA TELESCOPICA ELECTRICA - FIRBA DE VORIO	2.249.999	
HERRAMIENTAS	TERMO SIRON Y CALTIN ELECTRICO	334.000	
PLANTA ELECTRICA	PLANTA ELECTRICA - MTTO E INSTALACION	13.820.000	
			19.893.897,00
EQUIPO DE OFICINA	EQUIPO DE OFICINA - UTENCILIOS Y VARIOS	180.000	
EQUIPO DE OFICINA	UTENCILIOS Y VARIOS	1.477.175	
EQUIPO DE OFICINA	UTENCILIOS Y VARIOS	885.300	
MUEBLES Y ENFERES	TABLERO ACRILICO MARCO Y PIEDISTAL	250.000	
MUEBLES Y ENFERES	CORTINA ROLUL BLACK OUT	3.768.857	
MUEBLES Y ENFERES	CARTILERA ACRILICO CRISTAL	473.121	
MUEBLES Y ENFERES	ESCRITORIO PISAJEO	290.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	CAMILLA RIGIDA CON ARMES	640.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	TERMOMETRO DIGITAL	30.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	TENSIOMETRO CON TONENOCOSPO	30.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	GABINETE METALICO	620.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	TORNILLETE PARA HEMORRAGIAS	180.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	CASCO DE SEGURIDAD	336.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	INMOVILIZADOR	60.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	SILLA DE RUEDAS	420.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	MANUAL X RUTAS	180.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	SET DE MACROSCOTRO	22.500	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	VINDA ELASTICA	24.000	
EQUIPO DE PRIMEROS AUXILIOS	MANCARRILLA RCP	30.000	
MUEBLES Y ENFERES	MUEBLE FICHERO DE MAJERIA	1.200.000	
MUEBLES Y ENFERES	MESA GAMIN Y SILLAS GAMIN	3.000.000	
MUEBLES Y ENFERES	(B) SILLAS VAMPILAS - (3) SILLAS CARIBE	3.995.000	
MUEBLES Y ENFERES	SILLAS PARA ADMINISTRACION	280.000	
OTROS EQUIPOS	GRABADORA PERSONALIZADA SONY PAKET	333.200	
OTROS EQUIPOS	DISCO EXTRAIBLE	265.000	





URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5

DETALLE ACTIVOS FIJOS URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS 2024 (continuación)

EQUIPOS ACCESO VEHICULAR			1.088.000,00
EQUIPOS ACCESO VEHICULAR	LLAVEO PROXIMIDAD TIPO MÍARE		1.080.020
BIOMÉTRICO			17.218.532,80
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/17/209482		2.929.695
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/17/209584		2.929.695
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/17/209553		2.929.695
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/15/189127		1.404.362
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/15/189224		1.404.362
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/15/189150		1.404.362
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/15/189193		1.404.362
BIOMÉTRICO	TERM RECON FACIAL 5/09/036488		1.404.362
BIOMÉTRICO	BUFTON RECEPTION 5/0080747483		208.333
BIOMÉTRICO	BUFTON TORRE 1 5/3008074740		208.333
BIOMÉTRICO	BUFTON TORRE 1 5/30080747420		208.333
BIOMÉTRICO	BUFTON TORRE 2 5/30080747437		208.333
BIOMÉTRICO	BUFTON TORRE 2 5/30080747459		208.333
BIOMÉTRICO	BUFTON TORRE 4 5/30080747465		208.333
BIOMÉTRICO	INSTALACION Y MPTD		258.639
TOTAL ACTIVOS FIJOS			225.614.797

REVELACIÓN 6 = DIFERIDOS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Este Rubro corresponde a la póliza de zonas comunes que se adquirió con la Aseguradora AXA Colpatría y para efectos de su reconocimiento se amortiza mensualmente de acuerdo con la siguiente tabla:

CUOTA	FECHA	AMORTIZACIÓN	SALDO
SALDO PÓLIZA			55.990.972
AMORTIZACIÓN MES 1	31-oct-24	4.665.914	51.325.058
AMORTIZACIÓN MES 2	30-nov-24	4.665.914	46.659.144
AMORTIZACIÓN MES 3	30-dic-24	4.665.914	41.993.230
AMORTIZACIÓN MES 4	31-ene-25	4.665.914	37.327.316
AMORTIZACIÓN MES 5	28-feb-25	4.665.914	32.661.402
AMORTIZACIÓN MES 6	31-mar-25	4.665.914	27.995.488
AMORTIZACIÓN MES 7	30-abr-25	4.665.914	23.329.574
AMORTIZACIÓN MES 8	31-may-25	4.665.914	18.663.660
AMORTIZACIÓN MES 9	30-jun-25	4.665.914	13.997.746
AMORTIZACIÓN MES 10	31-jul-25	4.665.914	9.331.832
AMORTIZACIÓN MES 11	31-ago-25	4.665.914	4.665.918
AMORTIZACIÓN MES 12	30-sep-25	4.665.918	0

Para efectos comparativos, el saldo de la póliza de zonas comunes al corte 31-Dic-2023 era de \$ 37.855.331.



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5

REVELACIÓN 11 – PATRIMONIO

El detalle del patrimonio de la Copropiedad con corte al 31 de diciembre se discrimina a continuación:

SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023	369.773.330
FONDO DE IMPREVISTOS - SALDO INICIAL	27.602.691
(+) APROPIACIONES AÑO 2024	13.166.633
= SALDO FINAL FONDO DE IMPREVISTOS 2024	40.769.324
RESULTADOS DEL EJERCICIO - SALDO INICIAL	247.607.241
(-) TRASLADO A RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-247.607.241
(+) RESULTADO DEL EJERCICIO AÑO 2024	3.015.545
= SALDO FINAL RESULTADO DEL EJERCICIO 2024	3.015.545
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	94.563.398
(+) TRASLADO A RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	247.607.241
= SALDO FINAL RESULTADO DEL EJERCICIOS ANTERIORES	342.170.638
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	385.955.508

En el fondo de imprevisos se registra el valor de las apropiaciones efectuadas por la copropiedad de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 675 de 2001; durante el año 2024 se trasladó a la cuenta de ahorros AV Villas No. 087801929 los valores correspondientes al fondo de imprevisos de tal forma que a 31 de diciembre de 2024 el fondo de imprevisos quedó totalmente monetizado.

REVELACIÓN 12 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Comprenden los valores causados de las cuotas de administración, parqueaderos, intereses, multas y sanciones, cuotas extraordinarias y los descuentos por pronto pago en cuenta de administración:

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION	%
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	1.314.722.100	1.085.103.000	129.619.100	12%
INTERESES POR MOROS	29.064.489	12.878.673	16.185.816	126%
PARQUEADERO CARRO	109.702.628	100.212.270	9.490.358	9%
PARQUEADERO MOTOCICLETA	62.634.164	36.321.350	26.302.814	72%
SANCCIONES MULTAS CONVINCENCIA	40.422.450	1.897.200	38.525.250	2031%
DANOS EN AREAS COMUNES	0	90.000	-90.000	-100%
CUOTA EXTRAORDINARIA	50.651.200	77.322.200	-26.671.000	-34%
SANCCION INASISTENCIA ASAMBLEA	28.601.600	0	28.601.600	100%
INTERESES EXTRAORDINARIA	2.096.600	2.580.336	-483.736	-19%
DESCUENTOS	-78.313.434	-61.776.511	-16.536.923	23%
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.459.971.797	1.292.628.718	206.943.079	17%

REVELACIÓN 13 – GASTOS DE OPERACIÓN

Agrupa las erogaciones realizadas por la Copropiedad para atender los gastos inherentes a su funcionamiento, mantenimiento, administración entre otros:



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH NIT. 901.340.989-5

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION	%
HONORARIOS	188.131.600	121.554.000	66.577.600	55%
REVISORIA FISCAL	23.171.600	19.079.600	4.142.000	22%
ASISORIA FINANCIERA	45.000.000	31.478.555	13.521.445	43%
ASISORIA FINANCIERA - INF EXOGENA	2.400.000	0	2.400.000	100%
SISTEMA DE GESTION SST	1.560.000	4.000.000	-2.440.000	-61%
HONORARIOS JURIDICOS	2.000.000	6.288.888	-4.288.888	-68%
ADMINISTRACIÓN	114.000.000	60.756.957	53.243.043	88%
SEGUROS	51.727.480	46.961.733	4.765.747	10%
SEGURO AREAS COMUNES	51.727.480	46.961.733	4.765.747	10%
SERVICIOS	732.653.905	704.635.349	28.018.556	4%
ASFO	156.700.078	149.952.902	6.747.176	4%
VIGILANCIA	422.668.570	403.102.118	19.566.452	5%
TEMPORALES	0	1.193.920	-1.193.920	-100%
PROCESAMIENTO ELECTRONICO DE DATOS	235.120	548.318	-313.198	-57%
LICENCIA SOFTWARE CONTABLE	599.182	0	599.182	100%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	9.351.730	43.026.600	-33.674.870	-79%
ENERGIA ELECTRICA	139.713.750	104.161.880	35.551.870	34%
TELEFONO E INTERNET	3.585.475	2.649.611	935.864	35%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	133.135.859	118.375.840	14.760.019	12%
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	15.432.190	10.444.201	4.987.989	48%
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	64.800.979	62.649.168	2.151.811	3%
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	3.730.000	2.486.047	1.243.953	50%
MANTENIMIENTO PUERTAS	6.542.975	3.664.000	2.878.975	79%
MANTENIMIENTO JARDIN	0	63.000	-63.000	-100%
MANTENIMIENTO BOMBA	17.838.097	25.147.166	-7.309.069	-29%
MANTENIMIENTO PLANTA	1.352.000	27.000	1.325.000	4907%
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1.603.000	1.750.000	-147.000	-8%
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	2.750.000	353.806	2.396.194	677%
MANTTO TANQUE AGUA POTABLE	3.052.127	0	3.052.127	100%
MANTENIMIENTO E IMPERMEABILIZACION POZO	0	1.382.125	-1.382.125	-100%
MANTENIMIENTO CITOFONIA Y TELEFONIA	694.500	694.500	-694.500	-100%
MANTENIMIENTO FILTROS Y CAJAS INSP	2.953.000	500.000	2.453.000	491%
MANTENIMIENTO BAJANTES Y DUCTOS	1.560.000	0	1.560.000	100%
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	2.877.892	4.007.554	-1.129.662	-28%
CERTIFICACION ASCENSORES	856.800	0	856.800	100%
MANTENIMIENTO Y FUMIGACIONES	1.900.000	0	1.900.000	100%
MANTENIMIENTO Y SUMINISTROS ELECTRICOS	4.826.799	3.132.640	1.694.159	54%
EQUIPO DE OFICINA	0	165.000	-165.000	-100%
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	1.060.000	1.909.633	-849.633	-44%
ADUCCION E INSTALACION	2.568.999	7.624.823	-5.055.824	-66%
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.458.999	4.833.823	-3.374.824	-70%
REPARACIONES LOCATIVAS	1.110.000	2.791.000	-1.681.000	-60%
DEPRECIACIONES	203.307.227	7.545.000	195.762.227	2595%
MAQUINARIA Y EQUIPO	25.938.996	6.345.000	19.593.996	309%
MUEBLES Y ENSERES	19.731.934	1.200.000	18.531.934	1544%
EQUIPO DE COMPUTO Y COMUNICACIÓN	157.636.297	0	157.636.297	100%
AMORTIZACIONES - INTANGIBLES	841.262	0	841.262	100%
LICENCIAS	841.262	0	841.262	100%



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH NIT. 901.340.989-5

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION	%
DIVERSOS	223.412.196	21.280.707	202.131.489	950%
CELEBRACIONES DEL CONJUNTO	2.979.871	1.434.910	1.544.961	108%
EVENTOS CONVIVENCIA	236.300	773.761	-537.461	-69%
ELEMENTOS DE ASFO	8.085.949	1.120.170	7.965.779	711%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	1.726.230	294.524	1.431.706	488%
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	3.760.347	4.928.659	-1.168.312	-24%
COMBUSTIBLES	1.634.312	60.000	1.574.312	2624%
MOVILIZACIÓN URBANA	882.715	1.301.403	-418.688	-32%
FONDO DE IMPREVISTOS	12.133.216	10.029.180	2.104.036	21%
GASTOS DE ASAMBLEA	1.788.082	1.335.900	452.182	34%
PROYECTO VIA ACCESO VEHICULAR	154.081.056	0	154.081.056	100%
GASTOS LOTE CESION	35.084.118	0	35.084.118	100%
GASTOS EXTRAORDINARIOS	148.557	3.961.509	-3.812.952	-96%
IMPUESTOS ASUMIDOS	148.557	488.401	-339.844	-70%
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	0	3.473.108	-3.473.108	-100%
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	1.535.927.085	1.031.938.961	503.988.124	49%

REVELACIÓN 14 – OTROS INGRESOS

Corresponde a ingresos percibidos fuera de las expensas comunes del conjunto, los cuales se discriminan a continuación:

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION	%
PARQUEADERO VISITANTES	15.376.000	680.000	14.696.000	2808%
PLUMAS	17.181.000	275.000	16.906.000	6248%
SALON SOCIAL	1.180.000	135.600	1.044.400	770%
ALQUILER SILLAS	337.000	40.000	297.000	743%
CHIPS DE INGRESO	1.320.000	75.000	1.245.000	1660%
OTROS INGRESOS NECUI	14.000.100	0	14.000.100	100%
INGRESOS LOTE CESION	35.568.000	0	35.568.000	100%
APROVECHAMIENTOS	1.696.896	34.599.376	-32.902.480	-95%
DONACIONES	0	500.000	-500.000	-100%
AJUSTE AL PESO	5.982	17.968	-11.986	-67%
TOTAL OTROS INGRESOS	91.064.978	36.322.944	54.742.034	151%

REVELACIÓN 15 – COSTO FINANCIERO

El costo Financiero Neto con corte al 31 de diciembre se discrimina como sigue:

CONCEPTO	2024	2023	VARIACION	%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	73.654	722.975	-649.321	-90%
GASTOS BANCARIOS	-26.815	-4.061.162	4.034.346	-99%
COMISIONES BANCARIAS	-5.906.161	-1.604.260	-4.301.901	268%
INTERESES	-5.823.823	-4.433.456	-1.390.367	31%
AJUSTE AL PESO	-10.091	18.158	-28.249	-63%
TOTAL COSTO FINANCIERO NETO	-11.694.145	-9.405.460	-2.288.685	24%



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH NIT. 901.340.989-5

REVELACIÓN 16 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros individuales y las revelaciones que los acompañan fueron aprobados por el Representante Legal y revisoría fiscal, para ser presentados a la Asamblea General de Copropietarios y someterlos a su aprobación, la cual podrá aprobarlos o modificarlos.

Revelaciones firmadas a los 13 días del mes de marzo de 2025.

EVELYN TATIANA DOMÍNGUEZ GARCÍA
Representante Legal
C.C. 52.202.590

JHON JAIRO RODRÍGUEZ SOTO
Contador Público
T.P. 156099-T

LUIS ALFONSO TENJO DOMÍNGUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 83167-T

LUIS ALFONSO TENJO DOMÍNGUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 83167-T



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH NIT. 901.340.989-5 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Revelación	2.024	2.023	Variación	%
Ingresos Actividades Ordinarias					
Ingresos de actividades ordinarias	12	1.537.885.231	1.316.405.229	221.480.002	17%
(-) Menos: Deudados Pronto Pago	12	-78.313.434	-63.776.511	-14.536.923	23%
Ingresos Netos Act Ordinarias		1.459.571.797	1.252.628.718	206.943.079	17%
Gastos de Operación					
Gastos de Administración	13	-1.535.778.528	-1.027.977.452	-507.801.076	49%
Gastos Extraordinarios	13	-148.557	-3.961.509	3.812.952	-96%
Total Gastos de Operación		-1.535.927.085	-1.031.938.961	-503.988.124	49%
(+) Mas: Otros Ingresos	14	91.064.978	36.322.944	54.742.034	151%
Resultado Actividades de Operación		14.709.690	257.012.701	-242.303.011	-94%
Costo Financiero					
Ingresos Financieros	15	73.654	722.975	-649.321	-90%
(-) Menos: Gastos Financieros	15	-11.767.799	-10.128.435	-1.639.365	16%
Costo Financiero Neto		-11.694.145	-9.405.460	-2.288.685	24%
Otras Reservas		0	0	0	0%
Resultado Neto del periodo		3.015.545	247.607.241	-244.591.696	-99%

EVELYN TATIANA DOMÍNGUEZ GARCÍA
Representante Legal
CC 52.202.590

JHON JAIRO RODRÍGUEZ SOTO
Contador Público
T.P. 156099-T

LUIS ALFONSO TENJO DOMÍNGUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 83167-T
(Ver Dictamen Adjunto)



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS PH NIT. 901.340.989-5 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

ACTIVOS	Revolución	2.024	2.023	Variación	%
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	176.654.209	166.774.824	9.879.385	6%
Deudores Ciales y otras cuentas por cobrar	4	223.880.137	196.133.002	27.747.135	14%
Total activos corrientes		400.534.346	362.907.826	37.626.520	10%
Activos no corrientes					
Propiedad, planta y equipo	5	225.014.797	70.306.040	154.708.757	220%
(-) Depreciación Propiedad, Planta y Eq	5	-225.014.797	-21.707.570	-203.307.227	93%
Diferidos - Gastos Pagados por Anticipado	6	41.993.230	37.855.331	4.137.899	11%
Total activos no corrientes		41.993.230	86.453.801	-44.460.571	-51%
Total activos		442.527.576	449.361.627	-6.834.051	-2%
PASIVOS					
Pasivos corrientes					
Acreedores Ciales y otras ctas por pagar	7	44.429.303	43.098.211	1.331.092	3%
Impuestos corrientes por pagar	8	550.521	917.026	-366.505	-40%
Total pasivos corrientes		44.979.824	44.015.237	964.587	2%
Pasivos no corrientes					
Diferidos - Ing Recibidos por Anticipado	9	10.927.227	14.778.347	-3.851.120	-26%
Otros Pasivos No Financieros	10	665.017	20.794.713	-20.129.696	-97%
Total pasivos corrientes		11.592.244	35.573.060	-23.980.816	-67%
Total pasivos		56.572.068	79.588.297	-23.016.229	-29%
PATRIMONIO					
Reservas (Fondo de Imprevistos)	11	40.769.324	27.602.691	13.166.633	48%
Resultados del Periodo	11	3.015.545	247.607.241	-244.591.696	-99%
Resultados Acumulados	11	342.170.638	94.563.398	247.607.241	262%
Total patrimonio		385.955.508	369.773.330	16.182.177	4%
Total pasivos y patrimonio		442.527.576	449.361.627	-6.834.051	-2%


EVELYN TATIANA DOMINGUEZ GARCIA
Representante Legal
CC 82.282.590


JHON JAIR RODRIGUEZ SOTO
Gerente Publico
T.P. 156090-T


LUIS ALFONSO TENJO DOMINGUEZ
Revisor Fiscal
T.P. 83167-T
(Ver Dictamen Adjunto)

Bogotá D.C., marzo de 2025

Señores

Asamblea General de Copropietarios

URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS PH

La ciudad.

Nosotros Evelyn Tatiana Dominguez Garcia actuando como Representante Legal y Jhon Jairo Rodriguez Soto en calidad de Contador General de la Copropiedad Urbanización Gerona del Ciprés P.H. Nit: 901.340.989-5

Certificamos:

Que hemos preparado bajo nuestra responsabilidad los Estados Financieros Básicos, Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral, a 31 de diciembre de 2024, incluyendo las correspondientes notas que forman parte de las revelaciones y que componen un todo indivisible con estos, de conformidad con el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, que incorpora los decretos relacionados con las Normas Internacionales de Información Financiera, de Aseguramiento de la Información y de contabilidad en Colombia.

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 Copropiedad al 31 de diciembre de 2024; así como el Resultado de sus Operaciones.

Además:

- Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos los cuales se encuentran diligenciados y al día.
- Durante este periodo:

- No se obtuvo información relevante sobre el manejo de fondos cuya cuantía permita sospechar razonablemente que son provenientes de actividades delictivas, ante lo cual se hubiese reportado en forma inmediata y suficiente a la Fiscalía General de la Nación o a los cuerpos especiales de la Policía que ésta designe.
 - No se recibieron comunicaciones de entidades reguladoras como la Superintendencia de Sociedades, DIAN, Superintendencia Financiera, Superintendencia de Vigilancia u otras; relativas al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes o a la presentación correcta de los estados financieros de la entidad.
 - No se presentaron violaciones a las leyes o reglamentos. Estas actuaciones podrían implicar situaciones especiales a revelar en los estados financieros o suscitar obligaciones que serían base para registrar un pasivo contingente.
 - No se conoce de la existencia de otros pasivos de importancia diferentes a aquellos registrados en los libros o de ganancias o pérdidas contingentes que exigen sean revelados en las notas a los estados financieros.
 - No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los estados financieros enunciados.
- c. Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con corte de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2024. Se tiene inventario y control de la propiedad planta y equipo.
- d. Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.

- Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales y contingentes.
- No se ha dado manejo a recursos en forma distinta a la prevista en los procedimientos de la copropiedad.
- La entidad no tiene planes ni intenciones futuras que puedan afectar negativamente el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos a la fecha de este estado de situación financiera.
- La copropiedad verificó el cumplimiento de las normas de Seguridad Social de acuerdo con el decreto 1406 de 1999 y el pago oportuno de las obligaciones del personal que está a su servicio.
- Se han revelado todas las demandas, imposiciones o sanciones tributarias de las cuales se tenga conocimiento.
- No hemos sido advertidos de otros asuntos importantes que pudiesen dar motivo a demandas y que deben ser revelados.
- No se han presentado acontecimientos importantes después del cierre del ejercicio y la fecha de preparación de este informe, que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros y en las notas.
- Se han hecho todas las provisiones necesarias para proteger los activos de posibles pérdidas incluyendo los seguros, y se han registrado de acuerdo con normas contables vigentes.
- La entidad ha cumplido con todos los acuerdos contractuales, cuyo incumplimiento pudiera tener efecto sobre los estados financieros cortados a la fecha.
- La entidad ha dado estricto cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor (legalidad del software) de acuerdo con el artículo 1º de la Ley 603 de Julio 27 de 2000.
- Nuestra entidad cuenta con procesos y procedimientos de control interno establecidos los cuales son efectuados por la administración y personal asignado para ello de tal manera que provea razonable seguridad en relación



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

Dado en Bogotá D.C., a los 13 días del mes de marzo de 2025

Cordialmente,


Evelyn Tatiana Domínguez García
Representante Legal
C.C. 52.202.590


Jhoel-Jairé Rodríguez Soto
Contador Público
T.P. No. 156099-7

El informe los estados financieros es aprobado por unanimidad

10. Informe y dictamen del Revisor Fiscal

El señor Luis Tenjo, quien es nuestro Revisor Fiscal hace énfasis de su trayectoria en el conjunto por cuatro años, la situación vivida en el tema de la ineficacia de empalme por la alta rotación del área administrativa y contable, porque en ese poco tiempo no alcanza a desempeñar y poner en marcha los planes que cada persona tiene como objetivo realizar en el conjunto. Explica su gestión y presentación del dictamen, en donde se evidencia los avances a pesar de las salvedades presentadas en la situación financiera y administrativa.

DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL (A 31 DE DICIEMBRE DE 2024) ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H. De acuerdo a la orientación técnica Nro. 17 del CTCP, a continuación, presento mi Dictamen a la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H. sobre el conjunto de Estados Financieros individuales para el Grupo III, que comprenden el Estado de Situación Financiera, El Estado de resultados o Actividades y las Notas o Revelaciones a los Estados Financieros por el año comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2024 Opinión He auditado los estados financieros individuales del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H., identificado con el NIT 901-340.989-5, en adelante (El conjunto), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y el estado de resultados o actividades correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En mi opinión, los estados financieros adjuntos del Conjunto han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el Art. 7 de la Ley 43 de 1990 y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera. Ley 1314 de 2009, decreto 2706 de 2012 y la orientación técnica 15 de 2015 del CTCP. Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2023, fueron auditados por mí como Revisor Fiscal, y en la Asamblea del 10 de marzo de 2024, emiti una opinión sin Salvedades, pero con recomendaciones Fundamento de la opinión He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente del Conjunto de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros con la Ley 43 de 1990 y sus modificatorios, he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar mi opinión.	Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Conjunto en relación con los Estados Financieros La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública para la Propiedad Horizontal. Dicha responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error y garantizar la aplicación de las políticas contables apropiadas y establecidas para El Conjunto El consejo de Administración del Conjunto es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera del mismo. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría a los Estados Financieros Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales de El Edificio Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, apliqué mi juicio profesional durante toda la auditoría. También: ✓ Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros individuales, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno. ✓ Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración. ✓ Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Comuniqué con los responsables de Administración y
--	--



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

Consejo de Administración en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la misma. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios Además, informo que, durante el año 2024, El Conjunto 1. Ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable de acuerdo a lo establecido en la ley 1314 de 2009, decreto 2706 de 2012 y la orientación técnica 15 de 2015 del CTC; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores de El Conjunto se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal y a la Ley; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de propietarios se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros individuales. 2. Los Estados Financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2024, fueron certificados por la señora Evelyn Tatiana Domínguez García, en su calidad de Representante Legal y el señor Jhon Jairo Rodríguez Soto, Contador Público T.P. 156099-T de la JCC, declarando que se verificaron previamente las afirmaciones contenidas en ellos al igual que las notas o revelaciones a los Estados Financieros. 3. Que el software contable Sisco, en el cual se registran todas las operaciones contables, se encuentra licenciado como lo establece la ley 603 de 2000, sobre derechos de autor y está vigente hasta el mes de febrero de 2026. Igual que la licencia de Office de los computadores que se manejan en la oficina de administración 4. Respecto al Plan de Saneamiento Básico: A- Se dio cumplimiento al Art. 10 del decreto 1575 de 2007, sistema de protección y control de calidad del agua para consumo humano, se realizó la limpieza y desinfección de los tanques de reserva de Agua Potable (Última desinfección el día 26 de diciembre de 2024 con la firma Arbombras) B- Fumigación contra vectores y roedores, la última desinfección se realizó el 04 de marzo de 2025 C- Manejo de Residuos Sólidos: Se realiza por medio de los recuperadores ambientales en el shut y se realiza la separación como lo indica la ley dependiendo de los residuos y los colores al que pertenecen. Se implementan protocolos de limpieza y desinfección para evitar la propagación de virus y bacterias.	Se necesita el apoyo de la comunidad para realizar la separación de residuos en la fuente 5. De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 1 del Art. 15 de la ley 675 de 2001, El Conjunto cuenta con la póliza de Áreas Comunes con la compañía de seguros AXA Colpatría y su vigencia es hasta el 14 de septiembre de 2025 6. Se ha realizado seguimiento continuo para que las empresas contratadas de vigilancia, aseo, mantenimiento, así mismo, los profesionales por prestación de servicios, para que cumplan con los pagos al Sistema de Seguridad Social oportunamente, especialmente en la afiliación vigente de ARL. Con el fin de minimizar el riesgo de responsabilidad del conjunto frente a accidentes de tipo laboral 7. Los contratos están debidamente archivados en la oficina de administración, se recomienda tener una relación actualizada con el objetivo de hacer constante seguimiento para evitar vencimientos y renovaciones automáticas 8. Respecto al Art. 35 de la ley 675 de 2001, Fondo de Imprevistos: Se realizó contablemente la constitución y reserva en el patrimonio, así como la respectiva monetización en la cuenta bancaria destinada para tal fin 9. Respecto a lo establecido en el acuerdo 470 de 2011, del Consejo Distrital de Bogotá, el decreto reglamentario 633 de 2011, la resolución 395 del Fopae, y la NTC 5926-1 que establece la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones. Los ascensores cuentan con la certificación vigente hasta el 6 de junio del año 2025, y para las puertas eléctricas y/o electrónicas, está en proceso de alistamiento para la certificación 10. Según lo establecido en el decreto 1072 de 2015, resolución 1111 de 2017 y resolución 0312 de febrero de 2019, El Conjunto ya cuenta con la implementación del SG-SST, actualmente tenemos un cumplimiento al 92%. El profesional encargado de realizar la gestión es Jesús Antonio Vargas Castañeda. Para 2025, se debe hacer la respectiva actualización, que incluye entre otras cosas, capacitaciones y continuo seguimiento a los mismos. 11. El libro de registro de propietarios y residentes se encuentra en constante actualización de acuerdo a lo establecido en el Art 51 de la ley 675. El porcentaje de actualización es al 90%. Es importante recalcar que no ha sido posible que este al 100%, por la alta rotación de arrendatarios en el conjunto 12. De acuerdo con la ley 1581 de 2012, el conjunto está en la obligación de elaborar una política de recolección, almacenamiento y manejo de los datos personales de los propietarios, residentes, visitantes, etc. Actualmente, El Conjunto cuenta con la
política establecida en la norma, cumpliendo así con la implementación, publicación y socialización de la misma 13. En materia tributaria, se ha cumplido con el recaudo de la retención en la fuente, sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, además, los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN y Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá. 14. Referente a la situación jurídica, informo que no evidenció ningún tipo de demandas contra del Conjunto RECOMENDACIÓN: Es importante recalcar los siguientes puntos, y crear mecanismos para atenderlos de manera eficiente y de esta forma minimizar los riesgos, ante posibles sanciones en contra del conjunto a) <i>Respecto a las tiendas dentro del conjunto es mi responsabilidad, informar que no hay evidencia de cumplimiento de lo establecido en la ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia. Art 87, Uso de Suelo. Art. 92 y 110, Salud Publica en Materia de Consumo. Además, las tiendas están prohibidas en el R.P.H. del conjunto (Art. 40 Numeral 22) y en el Manual de Convivencia (numeral 2. Sección DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES)</i> b) <i>Respecto a la utilización del lote contiguo al conjunto, Revisoría Fiscal deja salvedad de lo siguiente:</i> a. <i>Que se adecua para parqueaderos el lote contiguo al conjunto, el cual no es propiedad del conjunto</i> b. <i>Que a la fecha se están recibiendo recursos monetarios (Se evidencian en el informe contable) producto del arrendamiento de los mismos para mantenimientos del conjunto</i> Esta Revisoría Fiscal, destaca la labor de la señora representante legal actual, al tesorero, al área contable y de los miembros del consejo de administración que apoyaron las diferentes labores de auditoría, haciendo más fácil obtener todos los hallazgos inherentes al control interno y solucionando de manera oportuna Por otro lado, pongo en conocimiento de la Asamblea que durante 2024 y en forma permanente, he informado a la Administración, Contador, y Consejo de Administración sobre los principales hallazgos y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo informes de control mensual junto con las observaciones a los Estados Financieros y a la Situación Administrativa, dichos informes los he enviado a sus correos electrónicos, con el fin de ser analizados y ajustados	Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarse sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno. Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios: ✓ Normas legales que afectan la actividad de Gerona del Ciprés; ✓ Reglamento y Manual de Convivencia de Gerona del Ciprés; ✓ Actas de Asamblea y del Consejo de Administración El control interno del conjunto es un proceso efectuado por la administración para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones. El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que (1) permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos de la entidad; (2) proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N° 3, que corresponde a las NIF, y que los ingresos y desembolsos de la entidad están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del Consejo de Administración; y (3) proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos de la Administración que puedan tener un efecto importante en los estados financieros. También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte al Conjunto, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional. Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de períodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si el conjunto ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la Asamblea y Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como revisor fiscal y en desarrollo de mi estrategia de revisoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

En mi opinión, se ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias de la Asamblea General y del Consejo de Administración, igualmente y en mi condición de Revisor Fiscal puedo afirmar que el control interno es efectivo en todos los aspectos importantes en el **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRÉS P.H.**

LUIS ALFONSO TENJO DOMINGUEZ

Revisor Fiscal

T.P. N° 83167-T

Marzo 30 de 2025 - Bogotá Colombia

Por otro lado, en el tema de las tiendas dentro del conjunto se alude a que están prohibidas según la ley 1801 del 2016, por lo cual se infringe en la norma y podría ser sancionados, ya que debería ser comercial por el incremento de los servicios públicos y por la actividad económica que desarrolla y el enfoque del conjunto es residencial. Interviene la señora administradora explicando los acuerdos que se llegó con los residentes que tienen su establecimiento dentro del conjunto. El suelo es de uso residencial y se debe cumplir una serie de condiciones en el tema de salud en el consumo.

También hace énfasis en el lote provisional en donde se adecuaron los parqueaderos, es de suma importancia tener en claro que el lote no pertenece al conjunto, pero que se ha utilizado mientras tanto para ubicar las motos y los vehículos mientras se tenga la oportunidad de hacerlo, y a su vez recogiendo capital que favorezca los proyectos previstos para el conjunto.

El señor Hermes Vallejo apto 3.1005 toma la palabra para preguntar sobre el cumplimiento del sistema de gestión y salud en el trabajo el cual se encuentra al 92% junto a la red contra incendios porque es algo muy importante tenerlo al día por lo que conlleva.

La señora Deisy Sánchez apto 1.408 pregunta sobre la implementación del IVA en el cobro de los parqueaderos, el cual se esta a la espera de que la Dian llegue al conjunto para la implementación del mismo.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

11. Presentación y aprobación presupuesto vigencia 2025



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH NIT. 901.340.989-5 EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024 Y PROYECTO PRESUPUESTO 2025 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

Descripción	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024				PROYECTO PRESUPUESTO 2025		
	Ppto Anual	Ejecutado Acumulado	Variación \$	Variación %	Ppto Mensual	Ppto Anual	% PART
INGRESOS OPERACIONALES							
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	1.215.321.600	1.214.722.100	-599.500	-0,05%	110.918.800	1.331.025.600	85,61%
INTERESES POR MORA	9.722.573	29.064.489	19.341.916	198,94%	1.211.020	14.532.240	0,93%
PARQUEADERO CARRO	114.192.000	109.702.628	-4.489.372	-3,93%	10.546.900	126.562.800	8,14%
PARQUEADERO MOTO	53.040.000	62.624.164	9.584.164	18,07%	5.902.350	70.828.200	4,56%
SANCCIONES MULTAS CONVIVENCIA	7.200.000	40.422.450	33.222.450	461,42%	3.031.684	36.380.208	2,34%
CUOTA EXTRAORDINARIA	50.651.200	50.651.200	0	0,00%	0	0	0,00%
SANCCION INASISTENCIA ASAMBLEA	0	28.601.600	28.601.600	100,00%	0	0	0,00%
INTERESES EXTRAORDINARIA	0	2.096.600	2.096.600	100,00%	87.358	1.048.296	0,07%
DESCUENTO PRONTO PAGO	-60.766.080	-78.313.434	-17.547.354	28,88%	-7.764.316	-93.171.792	-5,96%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.389.361.293	1.459.571.797	70.210.504	5,05%	123.933.796	1.487.205.552	95,65%
INGRESOS NO OPERACIONALES							
PARQUEADERO VISITANTES	6.000.000	19.776.000	13.776.000	229,60%	1.153.600	13.843.200	0,89%
OTROS INGRESOS NEQUI	0	14.000.100	14.000.100	100,00%	0	0	0,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	73.654	73.654	100,00%	104.178	1.250.134	0,08%
INGRESO ZC CHIPIS	0	1.320.000	1.320.000	100,00%	100.000	1.200.000	0,08%
INGRESO ZC SALÓN COMUNAL	1.560.000	1.180.000	-380.000	-24,36%	150.000	1.800.000	0,12%
INGRESO ZC PUJAMAS	4.320.000	17.181.000	12.861.000	297,71%	1.002.225	12.026.700	0,77%
INGRESO ZC SILLAS	360.000	337.000	-23.000	-6,39%	30.000	360.000	0,02%
OTROS INGRESOS LOTE CESION	35.568.000	35.568.000	0	0,00%	3.082.940	36.995.280	2,38%
APROVECHAMIENTOS	0	1.606.896	1.606.896	100,00%	10.000	120.000	0,01%
AJUSTE AL PESO	0	5.982	5.982	100,00%	1.000	12.000	0,00%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	47.808.000	91.138.632	43.330.632	90,63%	5.633.943	67.607.314	4,35%
TOTAL INGRESOS	1.437.169.293	1.550.710.429	113.541.136	7,90%	129.567.739	1.554.812.866	100,00%



URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH NIT. 901.340.989-5 EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024 Y PROYECTO PRESUPUESTO 2025 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

Descripción	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024				PROYECTO PRESUPUESTO 2025		
	Ppto Anual	Ejecutado Acumulado	Variación \$	Variación %	Ppto Mensual	Ppto Anual	% PART
GASTOS							
HONORARIOS	202.200.000	188.131.600	14.068.400	6,96%	19.600.000	235.200.000	15,13%
REVISORIA FISCAL	24.000.000	23.171.600	828.400	3,45%	2.200.000	26.400.000	1,70%
ASESORIA FINAN - CONT_TRIB	48.000.000	45.000.000	3.000.000	6,25%	4.400.000	52.800.000	3,40%
ASESORIA FINAN - INF EXOGENA	0	2.400.000	-2.400.000	-100,00%	0	0	0,00%
ASESORIA FINAN - NIIF IMPLEMENT	0	0	0	0,00%	200.000	2.400.000	0,15%
SISTEMA DE GESTION SST	1.800.000	1.560.000	240.000	13,33%	600.000	7.200.000	0,46%
HONORARIOS JURIDICOS	14.400.000	2.000.000	12.400.000	86,11%	1.200.000	14.400.000	0,93%
ADMINISTRACION - REP LEGAL	114.000.000	114.000.000	0	0,00%	7.700.000	92.400.000	5,94%
ADMINISTRACION - ASISTENTE	0	0	0	0,00%	3.300.000	39.600.000	2,55%
SEGUROS	60.000.000	51.727.480	8.272.520	13,79%	4.895.625	58.747.500	3,78%
POLIZA AREAS COMUNES	60.000.000	51.727.480	8.272.520	13,79%	4.895.625	58.747.500	3,78%
SERVICIOS	869.880.000	732.653.905	137.226.095	15,78%	75.125.592	901.507.104	57,98%
ASEO	156.000.000	156.700.078	-700.078	-0,45%	14.398.802	172.785.624	11,11%
VIGILANCIA - Toronto	516.000.000	422.668.570	93.331.430	18,09%	39.579.233	474.950.796	30,55%
VIGILANCIA - Jefe de Seguridad	0	0	0	0,00%	4.400.000	52.800.000	3,40%
PROCESAMIENTO ELEC DE DATOS	4.800.000	235.120	4.564.880	95,10%	712.000	8.544.000	0,55%
LICENCIA SOFTWARE CONTABLE	0	599.182	-599.182	-100,00%	50.982	611.784	0,04%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	84.000.000	9.151.730	74.848.270	89,11%	1.029.570	12.354.840	0,79%
ENERGIA ELECTRICA	108.000.000	139.713.750	-31.713.750	-29,36%	14.553.516	174.642.192	11,23%
TELEFONO E INTERNET	1.080.000	3.585.475	-2.505.475	-231,99%	401.489	4.817.868	0,31%



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH

NIT. 901.340.989-5

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024 Y PROYECTO PRESUPUESTO 2025

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Descripción	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024				PROYECTO PRESUPUESTO 2025		
	Ppto Anual	Ejecutado Acumulado	Variación \$	Variación %	Ppto Mensual	Ppto Anual	% PART
MANTENIMIENTO Y REPARACION	148.320.000	133.135.859	15.184.141	10,24%	14.344.247	172.130.964	11,07%
MTTO ZONAS COMUNES	15.600.000	15.432.190	167.810	1,08%	1.505.758	18.069.096	1,16%
MTTO DE ASCENSORES	55.200.000	64.800.979	-9.600.979	-17,39%	7.098.299	85.179.588	5,48%
MTTO CÁMARA DE VIDEO	3.000.000	3.730.000	-730.000	-24,33%	408.584	4.903.008	0,32%
MTTO PUERTAS	8.400.000	6.542.975	1.857.025	22,11%	716.717	8.600.604	0,55%
MTTO BOMBA	21.600.000	17.838.097	3.761.903	17,42%	1.953.985	23.447.820	1,51%
MTTO PLANTA ELECTRICA	15.000.000	1.352.000	13.648.000	90,99%	148.098	1.777.176	0,11%
MTTO EXTINTORES	3.600.000	1.603.000	1.997.000	55,47%	175.593	2.107.116	0,14%
MTTO ZONAS VERDES	3.600.000	2.750.000	850.000	23,61%	266.465	2.957.580	0,19%
MTTO E IMPERMEABILIZ POZO	2.400.000	0	2.400.000	100,00%	0	0	0,00%
MTTO CITOFOÑIA Y TELEFONÍA	600.000	0	600.000	100,00%	0	0	0,00%
MTTO TANQUE AGUA POTABLE	1.800.000	3.052.127	-1.252.127	-69,56%	334.330	4.011.960	0,26%
MTTO FILTROS Y CAJAS INSP	1.200.000	2.953.000	-1.753.000	-146,08%	323.472	3.881.664	0,25%
MTTO BAJANTES Y DUCTOS	3.360.000	1.560.000	1.800.000	53,57%	170.882	2.050.584	0,13%
MTTO CUBIERTAS	3.600.000	2.877.892	722.108	20,06%	315.244	3.782.928	0,24%
CERTIFICACION ASCENSORES	2.400.000	856.800	1.543.200	64,30%	93.854	1.126.248	0,07%
MTTO Y FUMIGACIONES	2.760.000	1.900.000	860.000	31,16%	208.126	2.497.512	0,16%
MTTO Y SUMINISTROS ELECTRICOS	3.600.000	4.826.799	-1.226.799	-34,08%	528.728	6.344.736	0,41%
MTTO EQUIPO DE COMPUTO	600.000	1.060.000	-460.000	-76,67%	116.112	1.393.344	0,09%
ADECUACION E INSTALACION	2.400.000	2.568.999	-168.999	-7,04%	993.152	11.917.824	0,77%
INSTALACIONES ELECTRICAS	2.400.000	1.458.999	941.001	39,21%	159.819	1.917.828	0,12%
REPARACIONES LOCATIVAS	0	1.110.000	-1.110.000	-100,00%	833.333	9.999.996	0,64%

URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES PH
NIT. 901.340.989-5
EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024 Y PROYECTO PRESUPUESTO 2025
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

Descripción	EJECUCIÓN PRESUPUESTAL 2024			
	Ppto Anual	Ejecutado Acumulado	Variación \$	Variación %
DIVERSOS	44.793.216	34.247.022	10.546.194	23,54%
CELEBRACIONES DEL CONJUNTO	3.240.000	2.979.871	260.129	8,03%
EVENTOS CONVIVENCIA	960.000	236.300	723.700	75,39%
ELEMENTOS DE ASEO	18.000.000	9.085.949	8.914.051	49,52%
ELEMENTOS DE CAFETERIA	1.200.000	1.726.230	-526.230	-43,85%
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	4.200.000	3.760.347	439.653	10,47%
COMBUSTIBLES	1.800.000	1.634.312	165.688	9,20%
MOVILIZACIÓN URBANA	1.800.000	882.715	917.285	50,96%
FONDO DE IMPREVISTOS	12.153.216	12.153.216	0	0,00%
GASTOS DE ASAMBLEA	1.440.000	1.788.082	-348.082	-24,17%
COMPRA CHIPS INGRESO	0	0	0	0,00%
FINANCIEROS	11.015.243	11.916.356	-901.113	-8,18%
GASTOS BANCARIOS	0	26.816	-26.816	-100,00%
COMISIONES BANCARIAS	5.400.000	5.906.161	-506.161	-9,37%
INTERESES	5.615.243	5.770.452	-155.209	-2,76%
INTERES DE MORA	0	53.371	-53.371	-100,00%
AJUSTE AL PESO	0	10.999	-10.999	-100,00%
IMPUESTOS ASUMIDOS	0	148.557	-148.557	-100,00%
PROYECTOS	50.651.200	343.873.931	-293.222.731	-100,00%
ARREGLO OF ADMINISTRACION	0	0	0	0,00%
COMPRA ACTIVOS	0	154.708.757	-154.708.757	-100,00%
PROYECTO VIA ACCESO VEHICULAR	50.651.200	154.081.056	-103.429.856	-204,20%
REINVERSION LOTE CESION	0	35.084.118	-35.084.118	-100,00%
TOTAL GASTOS	1.389.259.659	1.498.255.152	-108.995.493	-7,85%

PROYECTO PRESUPUESTO 2025		
Ppto Mensual	Ppto Anual	% PART
3.591.808	43.101.696	2,77%
298.879	3.586.548	0,23%
25.884	310.608	0,02%
995.275	11.943.300	0,77%
189.091	2.269.092	0,15%
411.908	4.942.896	0,32%
179.023	2.148.276	0,14%
96.693	1.160.316	0,07%
1.109.188	13.310.256	0,86%
195.867	2.350.404	0,15%
90.000	1.080.000	0,07%
1.153.126	13.837.512	0,89%
8.333	99.996	0,01%
593.047	7.116.564	0,46%
526.746	6.320.952	0,41%
0	0	0,00%
4.167	50.004	0,00%
20.833	249.996	0,02%
9.864.189	118.370.268	7,61%
4.166.667	50.000.004	3,22%
2.614.582	31.374.984	2,02%
0	0	0,00%
3.082.940	36.995.280	2,38%
129.567.739	1.554.812.866	100,00%

Se verifica el cuórum y hay 33 participantes.

Carrera 126 #20-10 email crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744



Se revisa el comparativo de 2024 vs 2025 por los rubros ejecutados que maneja el conjunto, hoy en día queremos manejar centros de costos para tener los valores claros de cada proyecto y así sea más fácil hacer cumplir los valores aprobados para cada rubro.

El señor Javier dice que el tema de la energía en el conjunto ha subido bastante, por un lado, porque antes se tenía la cuenta de provisional de obra, pero desde hace como 6 años que Prabyc no volvió a pagar y al llegar codensa a cortar el servicio, toco reestructurar esas líneas de energía que estaban ligadas a la provisional y por ende en parte es por eso el incremento.

Finalmente, la presidente de la Asamblea pone a consideración si se aprueba o no el presupuesto presentado por lo tanto se pone a votación.

2.802 Deisy Vega no está de acuerdo con el presupuesto porque dice que con el salario del jefe de seguridad porque en años anteriores no estaba y ahora es de \$4.400.000.

La señora Tatiana le explica que, para el sueldo del jefe de seguridad, quito un turno nocturno de un guarda de seguridad y detalla el horario que debe cumplir lunes a viernes de 07:00am a 06:00pm y sábados de 07:00am a 04:00pm, con un contrato de obra a labor, sin prestaciones sociales y con la responsabilidad de revisión de las cámaras y el dirigir a todo el personal de seguridad, por ende, es lo justo por las funciones y el horario que debe cumplir.

Esperanza Cifuentes apto 1.906 contempla un rubro para capacitación del personal del servicio.

Aprueba el presupuesto presentado por la Administración y el Consejo de Administración

El presupuesto es aprobado por 32 personas a favor y encontrándose una en contra.

12. Elección o ratificación del Revisor Fiscal

Se realiza la presentación del señor Luis Tenjo de igual manera destaca su trabajo hasta la fecha y se pone a disposición del conjunto. Se procede a realizar por votación la elección del Revisor Fiscal.

Por el señor Luis Tenjo votaron 31 propietarios participantes de la Asamblea y dos en contra, dando como resultado la ratificación del señor Luis Tenjo como revisor fiscal en el periodo de marzo 2025-marzo 2026.



13. Propositiones y varios.

Se evalúa el tema de las tiendas sobre el tiempo para que funcionen dentro del conjunto como ultimátum de los comercios, la señora Johana Segura del apto 1.510 pide que como líder de los comerciantes pide que le den una prórroga para poder continuar con sus comercios, así les toque trabajar a puerta cerrada y que los pedidos se hagan hasta las 04:00pm sin obstruir los espacios de las zonas comunes, mientras resuelven para donde llevarse sus negocios.

Los residentes proponen que, si es viable adecuar un salón social para las tiendas, a lo que se les responde que no es viable porque en las escrituras no detalla que el espacio sea determinado para esa actividad, por ende, no se le puede cambiar el servicio sin cambio en las escrituras y el suelo.

El señor Fernando Urbina explica el concepto jurídico de comercios en Propiedad horizontal Residencial, explica también los artículos de Reglamento Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia, Código de policía donde describen los procesos referentes a los negocios dentro de una propiedad de vivienda familiar únicamente.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS

NIT. 901.340.989-5

JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.pl@gmail.com

Bogotá 27 de marzo de 2025

Sres (as)
CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES P.H
Bogotá D.C.

Asunto: Concepto Jurídico. Viabilidad Jurídica de Comercios en Propiedad Horizontal Residencial.

Apreciados Señores(as):

Atentamente y teniendo en cuenta los antecedentes suministrados por Ustedes, les presento el concepto jurídico relacionado con la viabilidad jurídica de tener negocios o comercios por parte de propietarios, tenedores o poseedores en las unidades privadas (apartamentos).

I. TESIS CONCLUSIVA.

No es viable jurídicamente que los propietarios, tenedores o poseedores, establezcan comercios o negocios de cualquier índole en las unidades privadas (apartamentos), toda vez que va en contravía con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las normas urbanísticas y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

II. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Es viable jurídicamente que los propietarios, tenedores o poseedores de bienes inmuebles (apartamentos), presten servicios o venta de bienes (comercios, restaurantes entre otros), en una propiedad horizontal residencial?

III. NORMA(S) CONTROLANTE(S).

Constitución Política de Colombia.
Código de Comercio
Código Civil Colombiano
Ley 675 de 2001
Normas Urbanísticas

IV. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO.

Para determinar sobre la viabilidad jurídica de que los propietarios, tenedores o poseedores de bienes inmuebles (apartamentos), presten servicios o venta de bienes (comercios, restaurantes entre otros), en una propiedad horizontal residencial, es preciso hacer mención a la naturaleza de una PH residencial y las normas que regulan la materia.

A. Sobre la Naturaleza de la Propiedad Horizontal

El CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES P.H., en adelante LA PH, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 2884 del 21 de agosto de 2018 de la Notaría 44 del círculo notarial de Bogotá D.C. proyecto desarrollado por etapas.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.pl@gmail.com

Que para la protocolización de la Escritura Pública – EP antes relacionada, se entregaron los documentos:

1. Copia de la Licencia de Construcción N° 17-5-1758, expedida por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C., ejecutoriada el día 11 de Diciembre de 2.017.----
2. Copia de la modificación de la Licencia de Construcción N° LC 17-5-1758 expedida por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C., ejecutoriada el día 19 de Julio de 2.018, la cual reposa en el expediente abierto para su tramitación, referencia 18-5-0199.-----
3. Copia de la Resolución N° RES-18-5-09-63 del 10 de Agosto de 2018, de aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, expedida por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C., ejecutoriada el día dieciséis (16) de Agosto de 2.018, la cual reposa en el expediente abierto para su tramitación, referencia 18-5-0889.-----
4. Copia del Cuadro de Areas de Propiedad Horizontal de Bienes Privados y Comunes aprobado por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C.-----
5. Un juego de planos de Alinderamiento para Propiedad Horizontal aprobados por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C.-----

Que en la descripción del proyecto se establecen una serie de etapas a desarrollar y una etapa futura las cuales contienen inmuebles (apartamentos y garajes) así:

El Conjunto Residencial Urbanización GERONA DEL CIPRES se desarrollará en seis etapas constructivas más una futura etapa todas en un mismo terreno, por lo cual se describen por su ubicación dentro del mismo predio, en el entendido que no hay desenglobe. La primera etapa, que se integra al presente reglamento, está conformada 198 apartamentos en la Torre 1 y 144 apartamentos en la Torre 2, 57 Garajes para Residentes, 22 Garajes para Visitantes, 32 cupos para ciclistas y Zonas Comunes; la Segunda Etapa está conformada por la Torre 3 que consta de 144 apartamentos, 14 parqueaderos privados y 32 parqueaderos para visitantes y Zonas Comunes; la Tercera Etapa esta conformada por la Torre 4 que consta de 198 apartamentos, 8 parqueaderos privados, 38 parqueaderos de visitantes y zonas comunes; la Cuarta Etapa esta conformada por la Torre 5 que consta de 198 apartamentos, 23 parqueaderos privados, 23 parqueaderos de visitantes y zonas comunes; la Quinta Etapa esta conformada por la Torre 6 que consta de 198 apartamentos, 45 parqueaderos privados, un parqueadero de visitantes y zonas comunes; la Sexta Etapa esta conformada por la Torre 7 que consta de 198 apartamentos, 66 parqueaderos privados, 28 parqueaderos de visitantes, 118 ciclistas y zonas comunes y una etapa futura. De conformidad con lo dispuesto

Ju F. R.



JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.pl@gmail.com

El artículo 2 de la EP que hace sus veces de Reglamento de Propiedad Horizontal – RPH, establece que las disposiciones del Reglamento al igual que el Reglamento Interno que adopte el Conjunto, tienen fuerza obligatoria para LA PH para los propietarios y personas naturales y jurídicas que a cualquier título adquieran derechos reales sobre uno o más bienes privados.

El literal C del artículo 4 del RPH establece que a cada propietario le corresponde "c) poseer y usar, con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y con el presente Reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas."

Frente a los bienes de propiedad privada se determinó y destinó así:

ARTICULO 10. - DETERMINACIÓN Y DESTINACIÓN: Son Bienes Privados o de dominio particular, los apartamentos y los parqueaderos expresamente definidos a continuación, sobre los cuales el respectivo propietario ejerce un dominio exclusivo e inalienable, razón por la cual pueden ser gravados, arrendados, usufructuados o enajenados a su arbitrio dentro de las limitaciones que imponen la Ley y el presente reglamento. Los bienes privados están delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal dentro de una línea perimetral discontinua y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario.

Que el artículo 39 del RPH establece las obligaciones de los propietarios, entre otras:

ARTICULO 39. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes:

- a) Dar a las Unidades de dominio privado la destinación específica señalada en el Artículo 10 de este Reglamento.
- b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en su respectivo bien privado, incluidas las necesarias en las redes de servicios ubicadas dentro de su unidad, que por estar deterioradas o funcionando en forma deficiente o incorrectamente, puedan ocasionar perjuicios a los demás bienes privados o comunales, o a los ocupantes del Conjunto, debiendo resarcir los daños que ocasione por su omisión o descuido.

Sigue,

lwf

k) Suscribir contrato escrito con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente que el arrendatario u ocupante a cualquier título, declara conocer y se obliga a respetar y a cumplir este Reglamento.

El artículo subsiguiente establece:

ARTICULO 40. - PROHIBICIONES: Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la salubridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación:

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados en este Reglamento.

Continúa,

5. Instalar máquinas, o aparatos de cualquier índole que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto. En esta prohibición se incluyen aparatos de uso doméstico usados en horarios inadecuados que puedan producir molestias a los demás residentes.

De manera relevante el numeral 22 del artículo 40 en comento establece

22. Realizar ventas y negocios en los apartamentos, convertir las zonas o lugares comunes del Conjunto en sitios de depósitos o lugar de reuniones, cualquiera que sea su carácter, o dejar en ellos objetos de cualquier índole que puedan causar desorden o molestia.

Así mismo,

28. Usar, alquilar o permitir en los apartamentos o unidades privadas grabaciones comerciales de cine, televisión o cualquier clase de propagandas, así como sesiones de ensayos regulares de grupos musicales.

Finalmente,

PARÁGRAFO. La violación a los derechos a la seguridad, a la tranquilidad y a un ambiente sano se sancionará de manera rigurosa, sin perjuicio de que el administrador o cualquier propietario o residente pueda acudir a las autoridades policivas.

Jw Fp

Frente al incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, es decir, la violación al artículo 40 que versa sobre las prohibiciones tal como se manifestó previamente, entre otros, establece el RPH en el artículo 79 lo referente a las sanciones de las que puede ser objeto el titular de dominio del inmueble así:

ARTICULO 79. - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajusten a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:-----

- a) Publicación en lugares de amplia circulación de la Edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del motivo que origina la sanción.-----
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción. La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas.-----
- c) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como los parques de visitantes, la zona de recreación, o a la prestación de servicios no esenciales tales como entrega personal de correspondencia y otros.-----

Ahora bien, se destaca el artículo 83 que versa sobre las infracciones no pecuniarias, que refuerza el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones de hacer o no hacer a cargo de los propietarios o sus dependientes, e incluso de los terceros tenedores o usuarios de dominio particular.

B. Etapa Contractual

Las Propiedad Horizontales en Colombia se determinan según su naturaleza, es decir, comercial (centros comerciales, complejos de bodegas, entre otros), mixto (conjuntos, condominios donde se encuentran locales comerciales y unidades de vivienda), residencial, este último donde todas y cada una de las unidades privadas que lo componen se establece para la habitación y uso de vivienda.¹

La Ley 675 de 2001 establece en el artículo 2 los principios orientadores que deben regir en los desarrollos inmobiliarios que se sometan al régimen de propiedad horizontal así:

¹ Ver artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

1.5.2



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.pl@gmail.com

"Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

*1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.*

*2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.*

*3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.*

*4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común." (subrayado fuera de texto)*

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 dispone:

"Artículo 5. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

*[...] **Parágrafo 3º.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados."*

No obstante, la normatividad citada así como lo establecido en el RPH de LA PH, de manera expresa determina que su naturaleza es residencial como quiera que no se hace remisión a actividades comerciales de ninguna índole, ni en la Licencia Urbanística se hace referencia al desarrollo de locales comerciales, sino que cada torre cuenta con un número determinado de unidades privadas (apartamentos y garajes), que tienen como destinación la residencia de los propietarios, tenedores y sus dependientes.

Motivo por el cual no existe disposición que deje ver la viabilidad jurídica de la realización de actividades mercantiles de ninguna índole, y menos cuando se trate de asuntos como pizzerías, ventas, restaurante, entre otros, que pueden usar equipos que pongan en riesgo la estabilidad de cada una de las torres.

C. Sobre los daños inherentes a los bienes comunes o unidades privadas

Para el presente acápite es preciso relacionar que cada desarrollo inmobiliario desde su concepción primigenia tiene unas especificidades técnicas que den cuenta de los materiales

W.F.R.



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS NIT. 901.340.989-5

JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.plj@gmail.com

a usar en el proyecto según el uso o la destinación tanto de las unidades privadas como de los bienes comunes necesarios o no necesarios.

Entonces, se puede establecer que los pisos, puertas, entre otros bienes comunes de LA PH, están pensados para uso residencial y no comercial o donde se tenga que hacer tránsito de carretillas u otros elementos que puedan afectar los bienes comunes y que generen un detrimento en el patrimonio de LA PH lo que obligará a la administración a proponer cuotas extraordinarias para el mantenimiento de los bienes afectados por una actividad mercantil prohibida en los estatutos (RPH).

De lo contenido en el RPH no se avizoran pagos especiales por parte de algunas unidades privadas para el mantenimiento de bienes comunes, tampoco se establecen zonas de la copropiedad donde se puedan ejecutar actividades mercantiles aunque sea de carácter temporal.

Sea necesario manifestar que la Ley 675 de 2001 -para las PH de naturaleza mixta o comercial- en el artículo 31 expone lo referente a los sectores y módulos de contribución así:

"Artículo 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica."

Sobre el particular la Corte Constitucional en Sentencia C-738/02, Magistrado Ponente MARCO GERARDO MONROY CABRA estableció que:

"[...] en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de "bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios". En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes."

Se tiene entonces que los módulos de contribución se encuentran dispuestos para que los propietarios de unidades privadas que se benefician del uso de servicios particulares soporten una carga en el pago de contribución de acuerdo con el espacio físico donde se encuentre el bien.

1 \$ 3.



JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.pl@gmail.com

Para el caso en concreto, el RPH de LA PH no establece los módulos de contribución toda vez que no se tiene contemplado que las unidades privadas que tienen un fin de vivienda urbana se puedan convertir en negocios particulares de terceros.

D. Sobre las Sanciones.

De acuerdo con lo contenido en el RPH, la administración se encuentra facultada para imponer las sanciones pertinentes a cada de los titulares de dominio que vayan en contravía de lo dispuesto en el RPH.

Tal como se expuso *supra*, existe el mecanismo para mitigar el tipo de actos que se encuentran prohibidos en LA PH, como lo son negocios o actividades comerciales. No obstante, y sin perjuicio de las sanciones de las administraciones, se tiene que las autoridades como alcaldía local y las autoridades de policía también pueden conocer de cada uno de los casos para que a través del proceso correspondiente realicen las sanciones, incautaciones y cierres definitivos de los negocios por violar la normatividad que regule la materia, lo anterior siempre dentro del marco de la legalidad y el debido proceso.

Se destaca que la Asamblea de Propietarios de LA PH, otorgó un periodo de transición para que las actividades mercantiles cesaran y se acabaran dentro de un término prudente teniendo en cuenta las necesidades propias del desmonte de dichas actividades, así que a la fecha en que se cumpla el plazo y no se dé una nueva fecha por parte de la Asamblea, es menester proceder con lo dispuesto en la normatividad.

Se tiene que existe una probabilidad de que LA PH sea sancionada por consentir actividades que no cumplen con los permisos y/o autorizaciones correspondientes por parte de la alcaldía local, posibles sanciones que por el actuar de unos pocos que tienen negocios pueden afectar el patrimonio de todos, como quiera que quién estaría posiblemente llamado a pagar las sanciones es LA PH, así las cosas se tiene que en pro del interés general sobre el particular y en cumplimiento de las leyes y el RPH, se recomienda proceder a tomar una decisión definitiva con los negocios que se realizan dentro de las unidades privadas.

En el caso que quien ejerce la actividad mercantil no es el propietario sino un tenedor a cualquier título, esto es, arrendatario o comodatario, el tenedor será el primer llamado a responder por sus actividades sin perjuicio que el titular de dominio del inmueble dentro del marco de la solidaridad será quién responda por las sanciones toda vez que le asiste la culpa *in eligendo* de la persona que determina como tenedor.

Por otra parte, el titular de dominio no puede dentro del marco de un contrato entre terceros como lo es el contrato de arrendamiento o de comodato, establecer la facultad de que dicho tercero o sus dependientes realicen actividades mercantiles, toda vez que lo dispuesto en el RPH es un acuerdo entre privados que sólo puede ser superado mediante una modificación o reforma a los estatutos.

La relación contractual es todo vínculo jurídico en la que las partes adquieren derechos y contraen obligaciones. De la parte pasiva (contratista) se debe observar una determinada conducta que concluya en la realización de la prestación, por la parte activa (contratante) aparece el correlativo derecho de recibir tal prestación, el código civil colombiano expresa la obligación civil como:

"ARTICULO 1527. <DEFINICION DE OBLIGACIONES CIVILES Y NATURALES>.
Las obligaciones son civiles o meramente naturales.

JP



JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadogomez.plg@gmail.com

Civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento. (...)"

El acto jurídico puede ser unilateral o bilateral, en el primero es cuando la manifestación de la voluntad proviene de una sola persona y en el segundo, también llamado convención, produce obligaciones (contrato).

De esta manera la manifestación de la voluntad debe ser inequívoca, y las partes deben ser capaces, el objeto y la causa deben ser lícitas.

Del Código Civil se extrae que:

"ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

ARTICULO 1610. <MORA DEL DEUDOR EN OBLIGACIONES DE HACER>. Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

1a.) Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.

2a.) Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor.

3a.) Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato."

La normatividad colombiana expresa que la obligación a la que se contraen las partes debe ser cumplida como quiera que lo que pactan es ley para las mismas, y que su

~\$ 12-



JORGE GÓMEZ H.
Abogado
Cel. +57 3002219342
e-mail: abogadoqomez.pl@gmail.com

incumplimiento no puede ser una mera liberalidad, sino para que este no cause un daño en la parte cumplida debe existir un caso fortuito o una fuerza mayor.

Por otra parte, al contratista se le

"ARTICULO 2347. <RESPONSABILIDAD POR EL HECHO PROPIO Y DE LAS PERSONAS A CARGO>. Toda persona es responsable, no sólo de sus propias acciones para el efecto de indemnizar el daño sino del hecho de aquellos que estuvieron a su cuidado."

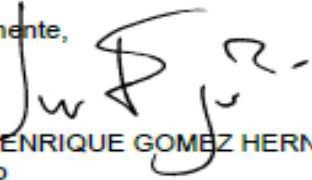
Lo transcrito hace alusión al deber de conducta que el contratista o tenedor debe tener en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de un acto jurídico. La responsabilidad es directa y el obligado es el contratista.

V. CONCLUSIÓN FINAL.

No es viable jurídicamente que los propietarios, tenedores o poseedores, establezcan comercios o negocios de cualquier índole en las unidades privadas (apartamentos), toda vez que va en contravía con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las normas urbanísticas y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

En los anteriores términos, procedo a dar una respuesta de fondo a su solicitud.

Cordialmente,


JORGE ENRIQUE GOMEZ HERNANDEZ
Abogado
T.P 256.083 del c. s. de la j.



Por otro lado, también se pone sobre la mesa la información por parte de la Alcaldía de Bogotá referente al uso del suelo frente a los comercios en Propiedad Horizontal.



Bogotá D.C., 11/03/2025 08:16:54 a. m.

Señor(a)
USUARIO

Asunto: Información uso del suelo

Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, la competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen corresponde a los curadores urbanos, según lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones.

Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. " y sus modificaciones. En tal sentido, la zona en la cual se localiza el predio de su consulta cuenta con los siguientes parámetros normativos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO CHIP: AAA0271UFOM	
Dirección:	KR 126 17F 80 TO 3 AP 107
Código de lote:	0064139004
Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	SI
Tipo de suelo:	SUELO URBANO
Localidad:	FONTIBÓN
Unidad de Planeamiento Local - UPL:	FONTIBÓN

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD - AAP - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS
Tratamiento Urbanístico:	CONSOLIDACION
Movilidad	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	INTERMEDIA
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	NO
Patrimonio	
Predio es Bien de Interés Cultural:	NO
Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:	NO
Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:	NO
Otras características normativas	
Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:	NO
Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:	NO
Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':	NO
Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':	NO
Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:	NO
Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:	SI
Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:	NO
Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:	NO

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 y sus reglamentarios. La base de datos geográfica empleada para este reporte es la vigente para la Secretaría Distrital de Planeación, para la fecha de emisión del reporte.

De conformidad con su consulta, el uso definido como **COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS**. Se podría clasificar según el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, como un uso **COMPLEMENTARIO** de **COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS** de **TIPO 1, Menor a 500 m2**, el cual, **SI** figura como permitido para el **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD**, que es la zona donde se localiza el predio objeto de la consulta. Siempre que cumpla con las condiciones descritas en las siguientes páginas.

A continuación, se describen las condiciones aplicables al predio objeto de la consulta.

CONDICIONES	
	Hasta 100 m2 se permite sin restricción.
3	De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".

Adicionalmente, el predio objeto de la consulta presenta las siguientes características.

NOTAS	
SECTOR EN ACTUACIÓN ESTRATÉGICA	Sujeto a lo dispuesto en el libro V. Actuaciones estratégicas. Art. 474 al Art. 484 del Decreto Distrital 555 de 2021.
PROPIEDAD HORIZONTAL	Tomando en consideración que el predio y/o inmueble de su consulta está bajo el régimen de Ph, su destinación es la establecida en la correspondiente licencia de construcción y señalada en el reglamento de Ph, por lo anterior no se puede desarrollar ningún uso diferente al aprobado hasta tanto no se realice el procedimiento establecido en la ley 675 de 2001, previa aprobación de la asamblea general. Para las Ph, los usos en la categoría de servicios especiales solo estarán permitidos para aquellas que tengan frente directo con la malla vial Arterial Construida.

El parágrafo 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 indica: *"Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda"*. No obstante, es de aclarar que las acciones de mitigación urbanísticas (MU) no son aplicables a los Bienes de Interés Cultural como se indica en el artículo 249 del citado Decreto.

Para los predios ubicados en el Área de Actividad Estructurante, se permite la implantación de usos de servicios especiales en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial.

En el caso de que la actividad consultada, corresponda según el artículo 235 al Uso Industrial, ya sea: industria artesanal, liviana, Mediana o Pesada, el propietario deberá obtener la calificación en la que cotejará cada uno de los criterios sobre aspectos ambientales, sanitarios y operativos, establecidos en el cuadro contenido en el Artículo 238. Calificación de usos industriales, del Decreto Distrital 555 de 2021, para que defina el tipo de Industria a la que corresponda la actividad que consulta.

Es importante mencionar que, para la implantación de usos dotacionales, de comercio y servicios, o industriales, el POT establece la obligatoriedad de realizar una auto declaración del uso por parte del interesado ante la Secretaría Distrital de Ambiente, según las características del mismo definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, que permiten identificar los impactos previstos para el uso a aprobar, las acciones de mitigación requeridas, así como el ejercicio del control posterior.

Con relación al uso del suelo, es importante anotar que, el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT indica: *" Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística"*.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el concepto de uso del suelo no es el documento idóneo para acreditar que una actividad puede realizarse en un establecimiento determinado; el único documento que otorga el derecho para el desarrollo de un uso específico en un predio es la correspondiente a la licencia de construcción



expedida por una Curaduría Urbana.

Tenga presente, que, si el predio objeto de consulta cuenta con licencia de construcción aprobada y vigente, los usos o edificabilidad autorizados o permitidos son los consignados en la respectiva licencia.

Toda la información textual y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021, incluidos sus anexos se encuentra a disposición para consulta de los ciudadanos, a través de la página de esta Secretaría en el siguiente enlace:

<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

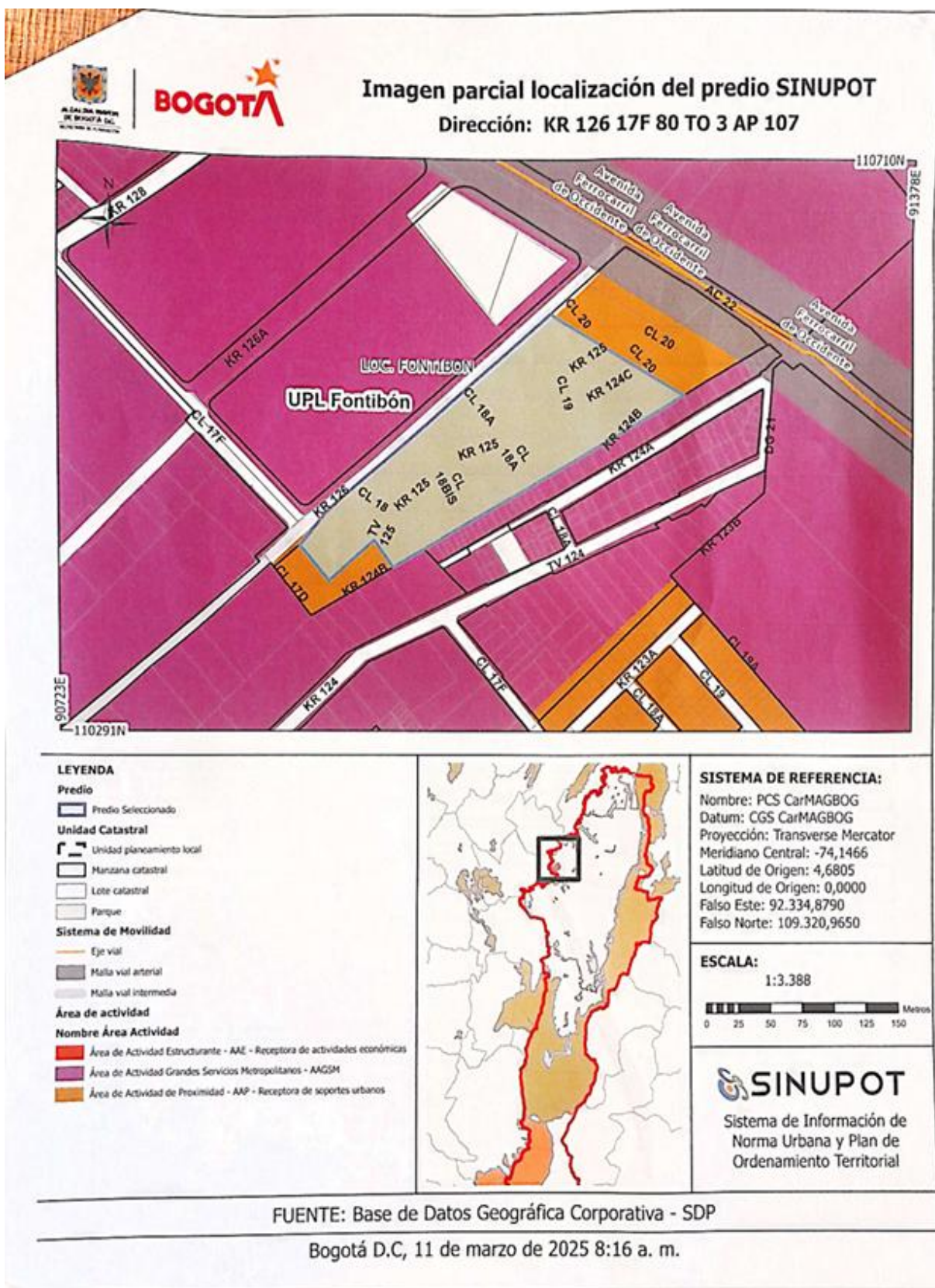
El presente reporte se emite conforme a lo establecido en el artículo 28 Alcance de los conceptos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), sustituido según el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que determina que, *"Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución"*.

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, la competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen corresponde a los curadores urbanos, según lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y sus modificaciones.







Se hace énfasis en que no se puede cambiar la destinación de la escritura pública de cada uno de los espacios del conjunto, es por esto que para evitar sanciones, multas y cerramientos se debe regir la normatividad legal frente a los comercios dentro de propiedad horizontal.

Artículo 87, toda persona que destine un bien inmueble para uso comercial debe cumplir con requisitos, tiene que estar en destinación en el uso de los suelos, es por esto que no es viable tener locales comerciales porque puede tener sanciones económicas por no cumplir con el reglamento de propiedad horizontal y Manual de Convivencia.

2.1405 había una proyección de un ara en la estructura del conjunto, se podría habilitar ese espacio colocar esos locales de las tiendas que están activas actualmente.

El señor Urbina le responde que tendría que haber un quorum Lina González del apto 4.1406 responde que eso es un dilema, y sea el que sea el rol que cada persona sea debemos enfocarnos en sacar el conjunto adelante y que podríamos evaluar.

Carolina Enciso apto 3.301- Hay un ordenamiento que nos rige, pero se debe buscar alternativas para que haya locales comerciales debido a que todo queda lejos del conjunto y con los palos que colocaron al respaldo del conjunto no hay ni acceso al barrio para hacer la compra.

¿Un residente pregunta si colocan una demanda es para todo el conjunto? En el lote armar una plazoleta con container para colocar esas tiendas.

La señora Esperanza Cifuentes dice que el desconocimiento de la norma no nos exime de la responsabilidad, por eso debemos tomar la decisión de que si damos opción de que sigan trabajando las tiendas o hacer cumplir el tiempo que quedo de un año en la asamblea anterior.

El señor Urbina hace énfasis en que el rol de él es dar recomendaciones, pero son los propietarios los que elijen

Jorge Suaza 1.107 que tipo de comercios son los que deben cerrar la atención y pide al señor Urbina que le revise un documento adquirido por secretaria de planeación sobre el concepto de multifamiliar, comercial y vivienda.

Se pone a disposición de voto las siguientes tres opciones para proceder con el tema del cierre de los comercios dentro del conjunto.

No es permiso por la asamblea ni la administración, y las sanciones es para los 684 aptos.



1. Periodo de transición para cierre de tiendas a 31 de diciembre de 2025 que no producen alimentos.
2. Periodo de transición para cierre de tiendas a 30 de junio de 2025 que no producen alimentos.
3. NO prorroga no tiendas a partir de la fecha

Obteniendo la siguiente votación:

- Opción 1
1.510, 4.1303, 4.1406, 4.1804 = 4
- Opción 2
1.302, 2.103, 2.802, 2.902, 2.904, 2.1106, 2.1403, 2.1405, 3.301, 3.306, 3.602, 3.1005, 3.1106, 3.1306, 3.1803, 4.509, 4.1010, 4.1104, 4.1402, 4.1702 = 20
- Opción 3
1.511, 1.906, 1.1707, 1.1710 = 4
- Voto en blanco
1.1003 = 1

Quedando como resultado con mas votos la opción N. 2 en donde queda aprobado el periodo de transición máximo hasta el 30 de junio de 2025, después de esa fecha se inicia el proceso de sanciones monetarias por violación al Manual de Convivencia las personas que no se acojan a la directriz plasmada por los miembros de la asamblea.

De igual forma queda aprobadas las siguientes pautas frente a los comercios:

- Periodo de transición para cierre de panadería y pizzería, a 30 de junio de 2025 todos por unanimidad.
- Condiciones servicio de las lavadoras pago mensual de las pijamas de ascensor.3
- 3 meses una mesa técnica y las tiendas busquen las estrategias



Para terminar, la señora del apartamento 4.1306 Andrea León expone su caso con unos arrendatarios problema que convivieron en el conjunto por un periodo prudencial, en donde se presentaron sin fin de problemas, entres esos temas de consumo de drogas, venta de estupefacientes, excremento en zonas comunes de mascotas y problemas con disparos con una persona externa al conjunto, en donde se hizo el debido proceso con cada caso y se impusieron una serie de multas por convivencia y que ella no quiere asumir, teniendo en cuenta que eran sus arrendatarios y que la comunidad fue la que le toco vivir en carne propia esas malas prácticas por medio de estas personas.

Pide que le exoneren las últimas dos multas porque en ese tiempo estaba haciendo todo el proceso para poder sacar el arrendador con los entes de la casa de justicia, la policía y la alcaldía. Los asistentes a la asamblea se manifiestan frente al tema refiriendo que la ley es para todos y así como todos deben cumplirla, que ella asuma el haber arrendando sin hacer un respectivo estudio de seguridad mas al detalle de esas personas antes de que se instalaran en el conjunto.

El señor Gonzalo Ruiz apto 1.1003, dice que los errores son de humanos y que hay que asumirlos, que, así como él tuvo que asumir el pago de una multa por un error cometido, que la señora debe afrontar sus obligaciones. También aprovecha para pedir disculpas a la señora Tatiana Dominguez administradora, refiriendo que a lo largo de la reunión se dio cuenta de la gran gestión realizada y que a pesar de los roses agradece que este en el conjunto y que siga trabajando por mejorar el mismo.

La señora Tatiana acepta las excusas y le dice que lo importante es aceptar los errores y empezar de ceros unidos para el bienestar en comunidad, que desde la administración se seguirá trabajando por sacar a delante el conjunto y los proyectos importantes.

Se pone a disposición de los participantes de la asamblea la decisión de condonación de las multas que refiere la propietaria del apto 4.1306, obteniendo la siguiente votación:

6 personas votan que si condonen

23 personas votan que no condonen

Quedando en claro que no se le condonara ninguna multa y que debe ponerse al día en caso de que requiera algún tema administrativo y para evitar que le genere cobro de intereses por la mora presentada.



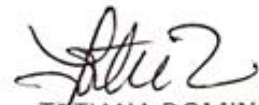
14. Cierre.

Se da por terminada la reunión a las 02:45 p.m.

Firman:

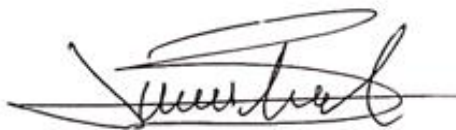


ADRIANA TORRESS
PRESIDENTE 4.1804



TATIANA DOMINGUEZ
SECRETARIO

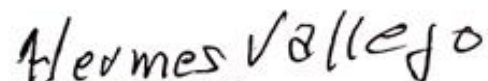
COMITÉ DE VERIFICACION



JUAN CAMILO SANCHEZ
Propietaria apartamento 4.509



SANDRA BORJA
propietaria apartamento 1.1001



HERMES VALLEJO
Propietario apartamento 3.1005